

**Bertolini Nando architetto**  
Via Roma, 110  
42049 Sant'Ilario d'Enza (RE)  
Email: [nando@bertoliniarchitettura.it](mailto:nando@bertoliniarchitettura.it)  
[nando.bertolini@archiworldpec.it](mailto:nando.bertolini@archiworldpec.it)

# TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

## ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 212/2023

Giudice delegato: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da:  
PRELIOS CREDITI SOLUTIONS  
contro

### RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA

Esperto designato: Arch. Nando Bertolini



## Sommario

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	7
2 COMUNICAZIONI .....	7
3 DATI CATASTALI .....	7
3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento.....	7
3.2 Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia.....	8
3.3 Commenti alla situazione catastale.....	9
4 DESCRIZIONE DEI BENI.....	10
5 LOTTI DI VENDITA .....	14
5.1 Lotto n.1.....	14
5.1.1 Dati catastali .....	14
5.1.2 Descrizione commerciale.....	15
5.1.3 Regolarità edilizia .....	15
5.1.4 Eventuali opere di ripristino .....	15
5.1.5 Costi di regolarizzazione .....	16
5.1.6 Occupazione dell’immobile .....	16
5.1.7 Vincoli e oneri giuridici .....	16
5.1.8 Diritto di prelazione.....	17
5.1.9 Valore del bene.....	17
5.1.10 Atti di provenienza dei beni .....	18
5.1.11 Note .....	20
5.2 Lotto n.2 .....	20
5.2.1 Dati catastali .....	20
5.2.2 Descrizione commerciale.....	21
5.2.3 Regolarità edilizia .....	21
5.2.4 Eventuali opere di ripristino .....	21
5.2.5 Costi di regolarizzazione .....	22
5.2.6 Occupazione dell’immobile .....	22
5.2.7 Vincoli e oneri giuridici .....	22
5.2.8 Diritto di prelazione.....	23
5.2.9 Valore del bene.....	23
5.2.10 Atti di provenienza dei beni .....	24



5.2.11 Note .....	26
5.3 Lotto n.3 .....	26
5.3.1 Dati catastali .....	26
5.3.2 Descrizione commerciale.....	27
5.3.3 Regolarità edilizia .....	27
5.3.4 Eventuali opere di ripristino .....	27
5.3.5 Costi di regolarizzazione .....	28
5.3.6 Occupazione dell’immobile .....	28
5.3.7 Vincoli e oneri giuridici .....	28
5.3.8 Diritto di prelazione.....	29
5.3.9 Valore del bene.....	29
5.3.10 Atti di provenienza dei beni .....	30
5.3.11 Note .....	32
5.4 Lotto n.4 .....	32
5.4.1 Dati catastali .....	32
5.4.2 Descrizione commerciale.....	33
5.4.3 Regolarità edilizia .....	33
5.4.4 Eventuali opere di ripristino .....	33
5.4.5 Costi di regolarizzazione .....	34
5.4.6 Occupazione dell’immobile .....	34
5.4.7 Vincoli e oneri giuridici .....	34
5.4.8 Diritto di prelazione.....	35
5.4.9 Valore del bene.....	35
5.4.10 Atti di provenienza dei beni .....	37
5.4.11 Note .....	38
5.5 Lotto n.5 .....	39
5.5.1 Dati catastali .....	39
5.5.2 Descrizione commerciale.....	39
5.5.3 Regolarità edilizia .....	39
5.5.4 Eventuali opere di ripristino .....	39
5.5.5 Costi di regolarizzazione .....	39
5.5.6 Occupazione dell’immobile .....	40



5.5.7 Vincoli e oneri giuridici .....	40
5.5.8 Diritto di prelazione.....	41
5.5.9 Valore del bene.....	41
5.5.10 Atti di provenienza dei beni .....	42
5.5.11 Note .....	44
5.6 Lotto n.6 .....	44
5.6.1 Dati catastali .....	44
5.6.2 Descrizione commerciale.....	45
5.6.3 Regolarità edilizia .....	45
5.6.4 Eventuali opere di ripristino .....	45
5.6.5 Costi di regolarizzazione .....	45
5.6.6 Occupazione dell’immobile .....	45
5.6.7 Vincoli e oneri giuridici .....	45
5.6.8 Diritto di prelazione.....	46
5.6.9 Valore del bene.....	46
5.6.10 Atti di provenienza dei beni .....	48
5.6.11 Note .....	49
5.7 Lotto n.7 .....	50
5.7.1 Dati catastali .....	50
5.7.2 Descrizione commerciale.....	50
5.7.3 Regolarità edilizia .....	50
5.7.4 Eventuali opere di ripristino .....	51
5.7.5 Costi di regolarizzazione .....	51
5.7.6 Occupazione dell’immobile .....	51
5.7.7 Vincoli e oneri giuridici .....	51
5.7.8 Diritto di prelazione.....	52
5.7.9 Valore del bene.....	52
5.7.10 Atti di provenienza dei beni .....	53
5.7.11 Note .....	55
5.8 Lotto n.8 .....	55
5.8.1 Dati catastali .....	55
5.8.2 Descrizione commerciale.....	56



5.8.3	Regolarità edilizia .....	56
5.8.4	Eventuali opere di ripristino .....	56
5.8.5	Costi di regolarizzazione .....	56
5.8.6	Occupazione dell’immobile .....	56
5.8.7	Vincoli e oneri giuridici .....	56
5.8.8	Diritto di prelazione.....	57
5.8.9	Valore del bene.....	57
5.8.10	Atti di provenienza dei beni .....	59
5.8.11	Note .....	60
5.9	Lotto n.9 .....	61
5.9.1	Dati catastali .....	61
5.9.2	Descrizione commerciale.....	61
5.9.3	Regolarità edilizia .....	61
5.9.4	Eventuali opere di ripristino .....	61
5.9.5	Costi di regolarizzazione .....	62
5.9.6	Occupazione dell’immobile .....	62
5.9.7	Vincoli e oneri giuridici .....	62
5.9.8	Diritto di prelazione.....	63
5.9.9	Valore del bene.....	63
5.9.10	Atti di provenienza dei beni .....	64
5.9.11	Note .....	66
5.10	Lotto n.10 .....	66
5.10.1	Dati catastali .....	66
5.10.2	Descrizione commerciale.....	67
5.10.3	Regolarità edilizia .....	67
5.10.4	Eventuali opere di ripristino .....	67
5.10.5	Costi di regolarizzazione .....	67
5.10.6	Occupazione dell’immobile .....	67
5.10.7	Vincoli e oneri giuridici .....	67
5.10.8	Diritto di prelazione.....	68
5.10.9	Valore del bene .....	68
5.10.10	Atti di provenienza dei beni .....	69



5.10.11 Note .....	71
5.11 Lotto n.11 .....	71
5.11.1 Dati catastali .....	71
5.11.2 Descrizione commerciale.....	72
5.11.3 Regolarità edilizia .....	72
5.11.4 Eventuali opere di ripristino .....	72
5.11.5 Costi di regolarizzazione .....	72
5.11.6 Occupazione dell’immobile .....	72
5.11.7 Vincoli e oneri giuridici .....	72
5.11.8 Diritto di prelazione.....	73
5.11.9 Valore del bene .....	73
5.11.10 Atti di provenienza dei beni .....	75
5.11.11 Note .....	76
6. Stato civile dei debitori.....	77
7. Altre notizie .....	77
8. Elenco degli allegati .....	78



## 1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA n. 212/2023

#### Esecutati:

[REDACTED]

#### Procedenti:

PRELIOS CREDITI SOLUTIONS

- Data conferimento incarico: 14/04/2024
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 30/09/2024
- Udienda: 30/10/2024
- Data trascrizione pignoramento: del 11/12/2023 N. 6155
- Contributo unificato: SI

## 2 COMUNICAZIONI<sup>1</sup>

Copia della presente perizia verrà trasmessa via fax o PEC/e-mail o consegna cd in cassetta agli Avv.ti di parte procedente.

## 3 DATI CATASTALI

### 3.1 Dati catastali dei beni come risultanti dagli atti di pignoramento<sup>2</sup>.

**1a** – Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

#### Intestati a:

[REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600), [REDACTED]

[REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600) [REDACTED]

[REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600) [REDACTED]

(proprietario per la quota di 98/600)- piena proprietà di tutti i beni.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via	137	156	2		C/1		136 mq			PT
		137	156	3		C/1		107 mq			PT

<sup>1</sup> Allegato 8.1 Documentazione inizio attività peritali

<sup>2</sup> Allegato 8.3 Atto di pignoramento





Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 12	137	156	2	2	C/1	10	136 mq	169 mq	€ 2.774,41	PT
		137	156	3	2	C/1	10	107 mq	142 mq	€ 2.182,81	PT
		137	156	22	2	C/2	6	154 mq	162 mq	€ 540,83	S1
		137	156	89	2	C/6	8	15 mq	19 mq	€ 85,22	S1
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 6	137	155	1	2	C/1	10	51 mq	69 mq	€ 1.040,40	PT
		137	155	132	2	A/10	3	7 vani	167 mq	€ 2.458,33	PT
		137	155	22	2	C/2	6	154 mq	182 mq	€ 540,83	S1
		137	155	88	2	C/6	8	15 mq	17 mq	€ 85,22	S1
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 45	137	148	73	2	C/6	8	21 mq	24 mq	€ 119,30	S1
		137	148	99	2	C/6	8	13 mq	13 mq	€ 73,85	S1
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 47	137	150	88	2	C/6	8	14 mq	16 mq	€ 79,53	S1
		137	150	102	2	C/6	8	12 mq	13 mq	€ 68,17	S1
		137	150	109	2	C/6	8	20 mq	22 mq	€ 113,62	S1

### 3.3 Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati nello *Schema Ia* sono quelli desunti dagli *atti di pignoramento*, quelli dello *Schema IIa* sono quelli della *situazione catastale attuale*, relativamente ai beni immobili citati negli non sono presenti difformità tra i dati catastali di perizia rispetto a quelli risultanti dall'atto di pignoramento

Sono presenti difformità tra lo stato realizzato e le planimetrie presenti all'Agenzia del Territorio meglio esplicitate nella "Descrizione dei beni".



#### 4 DESCRIZIONE DEI BENI<sup>4</sup>

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da tredici unità costituite da uno studio privato, tre negozi, due magazzini e sette autorimesse poste in zona stazione a Reggio Emilia.

Gli immobili, seppur collocati su due strade pubbliche parallele, sono stati edificati mediante alcuni lotti edificatori su un unico e articolato complesso edilizio denominato PPL MONTEDISON. L'immobile ha circa 50 anni e si trova complessivamente in condizioni poco qualificate e necessita di interventi di riqualificazione. Ha struttura in cls armato, solai in latero-cemento, copertura piana in latero-cemento con sovrapposta un manto in tessuto bituminoso. Esternamente il rivestimento è intonacato.

L'accesso agli immobili avviene da via Paradisi o da via Turri. Gli immobili sono collocati al piano terra oppure interrato con accesso dal portico di uso pubblico oppure da rampe private. Gli immobili non sono serviti da ascensore.

- **PIENA PROPRIETA' DI NEGOZIO POSTO AL PIANO TERRA NEL CONDOMINIO DI VIA AGOSTINO PARADISI, N. 12 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 156 sub. 2**

Si tratta della piena proprietà di un negozio posto al piano terra nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 12 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

Il negozio è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal portico comune e si presenta in uno stato di semi abbandono in parte utilizzato a deposito in parte con celle frigorifero e con una mancanza di manutenzione (mancano alcune porte, impianto di riscaldamento non funzionante ed elettrico da sistemare).

Il negozio presenta alcune difformità: internamente una serie di compartimentazioni realizzate con pareti con telai di alluminio e vetrate realizzate in modo difforma dal progetto presentato ancorché facilmente rimovibili, è altresì presente una parete in muratura di separazione tra la zona del negozio ad h 3,50 m da quella con h 2,60 m. Le due zone sono collegate da una scala in legno.

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti interni ed esterni: serramenti esterni con telaio in alluminio e vetrate dotate di saracinesca esterna in ferro. Serramenti interne con porte in legno tamburato dove presenti (mancano alcune porte)

Impianti: l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante, l'impianto elettrico è presente ma da sistemare, l'impianto idrico è funzionante e condominiale.

- **PIENA PROPRIETA' DI NEGOZIO POSTO AL PIANO TERRA NEL CONDOMINIO DI VIA AGOSTINO PARADISI, N. 12 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 156 sub. 3**

Si tratta della piena proprietà di un negozio posto al piano terra nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 12 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

Il negozio è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal portico comune e si presenta in uno stato di semi abbandono è utilizzato come negozio, anche se ora chiuso, con scaffalature metalliche. Vi è una mancanza di manutenzione (mancano alcune porte, impianto di riscaldamento non funzionante ed elettrico da sistemare).

---

<sup>4</sup> Allegati: Documentazione catastale, Corografia, Documentazione fotografica



Comparazione esistente con planimetrie catastali: il negozio presenta una difformità rispetto alle planimetrie catastali: è presente sul lato est una vetrina (di non recente realizzazione) non presente nella planimetria catastale.

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti interni ed esterni: serramenti esterni con telaio in alluminio e vetrate dotate di saracinesca esterna in ferro. Serramenti interne con porte in legno tamburato dove presenti (mancano alcune porte)

Impianti: l'impianto di riscaldamento non risulta funzionante, l'impianto elettrico è presente ma da sistemare e non attivo, l'impianto idrico è funzionante e condominiale

- **PIENA PROPRIETA' DI MAGAZZENO POSTO AL PIANO INTERRATO NEL CONDOMINIO DI VIA AGOSTINO PARADISI, N. 12 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 156 sub. 22**

Si tratta della piena proprietà di un magazzino posto al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 12 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. Al magazzino si accede da un vano scala e dall'autorimessa di cui al sub 89 ed appare in uno stato di semi abbandono.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: I due subalterni magazzino e garage (sub 89) sono tra loro direttamente collegati, inoltre nel magazzino è presente un bagno realizzato in modo abusivo.

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: I pavimenti sono in ceramica, così come i rivestimenti del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti interni ed esterni: le finestre del magazzino con telaio in alluminio e vetrate. Serramenti interni con porta tagliafuoco, verso il vano scala, e in legno tamburato del bagno.

Impianti: l'impianto di riscaldamento non è presente nel magazzino, l'impianto elettrico è presente ma da sistemare e non attivo, l'impianto idrico è funzionante e condominiale.

- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO NEL CONDOMINIO DI VIA AGOSTINO PARADISI, N. 12 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 156 sub. 89**

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 12 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. All'autorimessa si accede da una rampa condominiale ed anche internamente dal magazzino di cui al sub. 22.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: I due subalterni magazzino (sub 22) e garage (sub 89) sono tra loro direttamente collegati.

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: I pavimenti sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni dell'autorimessa con portone in lamiera di ferro verniciato.

Impianti: l'impianto elettrico è presente ma da sistemare e non attivo, l'impianto idrico non è presente nell'autorimessa.

- **PIENA PROPRIETA' DI NEGOZIO POSTO AL PIANO TERRA NEL CONDOMINIO DI VIA AGOSTINO PARADISI, N. 6 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 155 sub. 1**



Si tratta della piena proprietà di un negozio posto al piano terra nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 6 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. Il negozio è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal portico comune e si presenta trasformato in alloggio.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: l'immobile si presenta difforme rispetto al catastale e alle autorizzazioni edilizia, all'interno è stato ricavato un appartamento con 2 camere, cucina e ingresso con pareti in cartongesso

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: I pavimenti sono in marmette di marmo e in ceramica, così come i rivestimenti del bagno e della cucina. Le pareti sono intonacate e tinteggiate

Serramenti interni ed esterni: serramenti esterni con telaio in alluminio e vetrate dotate di saracinesca esterna in ferro, altri serramenti esterni con telaio in ferro e vetro singolo. Serramenti interne con porte in legno tamburato

Impianti: l'impianto di riscaldamento è presente ma disconnesso dal condominio, l'impianto elettrico è presente e attivo, l'impianto idrico è funzionante e privato.

- **PIENA PROPRIETA' DI UFFICIO POSTO AL PIANO TERRA NEL CONDOMINIO DI VIA AGOSTINO PARADISI, N. 6 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 155 sub. 132**

Si tratta della piena proprietà di un ufficio posto al piano terra nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 6 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

L'ufficio è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal portico comune.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: l'esistente è conforme alle planimetrie catastali.

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: I pavimenti sono in marmette di marmo e in ceramica, così come i rivestimenti del bagno. Le pareti sono intonacate e tinteggiate

Serramenti interni ed esterni: serramenti esterni con telaio in alluminio e vetrate dotate di saracinesca esterna in ferro, altri serramenti esterni con telaio in ferro e vetro singolo. Serramenti interne con porte in legno tamburato

Impianti: l'impianto di riscaldamento è presente ma disconnesso dal condominio, l'impianto elettrico è presente e attivo, l'impianto idrico è funzionante e privato.

- **PIENA PROPRIETA' DI MAGAZZENO POSTO AL PIANO INTERRATO NEL CONDOMINIO DI VIA AGOSTINO PARADISI, N. 6 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 155 sub. 22**

Si tratta della piena proprietà di un magazzino posto al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 12 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

Il magazzino è attualmente utilizzato e si accede da un vano scala e dall'autorimessa di cui al sub 88.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: l'esistente è conforme alle planimetrie catastali.

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: I pavimenti sono in battuto di cemento. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti interni ed esterni: le finestre del magazzino con telaio in alluminio e vetrate. Serramenti interni con porta tagliafuoco verso il vano scala

Impianti: l'impianto di riscaldamento non è presente nel magazzino, l'impianto elettrico è presente e attivo, l'impianto idrico non è presente

- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO NEL CONDOMINIO DI VIA AGOSTINO PARADISI, N. 6 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 155 sub. 88**



Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 6 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale ed anche internamente dal magazzino di cui al sub. 22.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: I due subalterni magazzino (sub 22) e garage (sub 88) sono tra loro direttamente collegati.

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: I pavimenti sono in ceramica. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni dell'autorimessa con portone in lamiera di ferro verniciato.

Impianti: l'impianto elettrico è presente ma da sistemare e non attivo, l'impianto idrico non è presente nell'autorimessa.

- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO NEL CONDOMINIO DI VIA GIUSEPPE TURRI, N. 45 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 148 sub. 73**

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 45" in via Giuseppe Turri, n. 45 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: non si riscontrano difformità

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: pavimento in battuto di cemento, non sono presenti rivestimenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni: portone in lamiera di ferro verniciato,

Impianti: non presenti.

- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO NEL CONDOMINIO DI VIA GIUSEPPE TURRI, N. 45 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 148 sub. 99**

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 45" in via Giuseppe Turri, n. 45 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: non si riscontrano difformità

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: pavimento in battuto di cemento, non sono presenti rivestimenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni: portone in lamiera di ferro verniciato,

Impianti: elettrico presente e allacciato al condominio.

- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO NEL CONDOMINIO DI VIA GIUSEPPE TURRI, N. 47 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 150 sub. 88**

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Giuseppe Turri, n. 47 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: non si riscontrano difformità

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: pavimento in battuto di cemento, non sono presenti rivestimenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni: portone in lamiera di ferro verniciato,

Impianti: elettrico presente e allacciato al condominio.



- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO NEL CONDOMINIO DI VIA GIUSEPPE TURRI, N. 47 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 150 sub. 102**

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Giuseppe Turri, n. 47 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: non si riscontrano difformità

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: pavimento in battuto di cemento, non sono presenti rivestimenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni: portone in lamiera di ferro verniciato,

Impianti: non presenti.

- **PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA POSTA AL PIANO INTERRATO NEL CONDOMINIO DI VIA GIUSEPPE TURRI, N. 47 A REGGIO EMILIA (RE), catastalmente fg. 137 mapp. 150 sub. 109**

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Giuseppe Turri, n. 47 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: non si riscontrano difformità

Pavimenti, rivestimenti e tinteggi: pavimento in battuto di cemento, non sono presenti rivestimenti, le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Serramenti esterni: portone in lamiera di ferro verniciato,

Impianti: elettrico presente e allacciato al condominio.

## 5 LOTTI DI VENDITA

Viste le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, si ritiene di consigliarne la **vendita in 11 lotti**.

### 5.1 Lotto n.1

#### 5.1.1 Dati catastali<sup>5</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

##### Intestato a:

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 12	137	156	2	2	C/1	10	136 mq	169 mq	€ 2.774,41	PT

<sup>5</sup> Allegati: Documentazione catastale



Diritto Pignorato: piena proprietà dei beni al foglio 137 mappale 156 sub 2.

### 5.1.2 Descrizione commerciale<sup>6</sup>

Si tratta della piena proprietà di un negozio posto al piano terra nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 12 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

Il negozio è composto da un unico locale oltre a servizi igienici, attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal portico comune e si presenta in uno stato di semi abbandono in parte utilizzato a deposito in parte con celle frigorifero e con una mancanza di manutenzione (mancano alcune porte, impianto di riscaldamento non funzionante ed elettrico da sistemare).

il negozio presenta alcune difformità: internamente una serie di compartimentazioni realizzate con paretine con telai di alluminio e vetrate realizzate in modo difforma dal progetto presentato ancorché facilmente rimovibili, è altresì presente una parete in muratura di separazione tra la zona del negozio ad h 3,50 m da quella con h 2,60 m. Le due zone sono collegate da una scala in legno.

### 5.1.3 Regolarità edilizia<sup>7</sup>

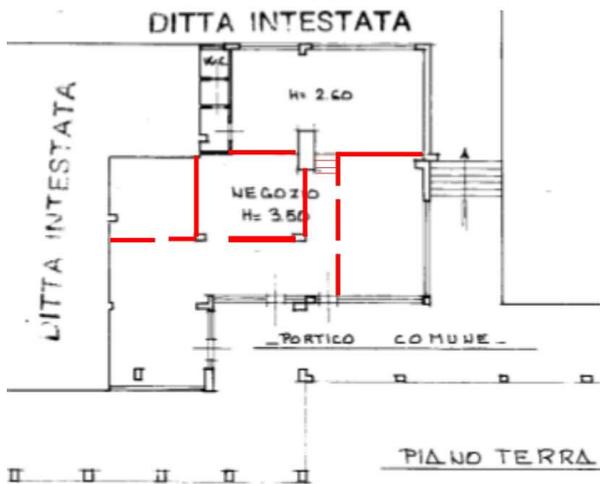
L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 14049/77 del 21/07/1977, variante alla concessione edilizia presentata in data 16.11.1981 prot. 10090, certificato di abitabilità del 18.05.1982 prot. 10602/82. Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6720/83 in data 21.03.1984. Realizzazione di scala interna prot. 27284 del 29.09.1997, attualmente non esistente. Catastalmente e agli atti comunali risulta da regolarizzare le pareti di divisione esistenti.

### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualficazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

### 5.1.4 Eventuali opere di ripristino

Riportare i locali alla destinazione originaria mediante la demolizione delle paretine realizzate senza titolo abilitativo oppure sanare quanto realizzato.



Particolare planimetria con evidenziate le irregolarità

<sup>6</sup> Allegati: Documentazione fotografica

<sup>7</sup> Allegati: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG



### 5.1.5 Costi di regolarizzazione

€ 6.000,00

### 5.1.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto d'affitto n. [REDACTED] dalla ditta A [REDACTED]

### 5.1.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>8</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- A) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate<sup>9</sup>.
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

[REDACTED] S [REDACTED]  
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73

<sup>8</sup> Allegato: Certificato notarile

<sup>9</sup> Allegati: Estratto riassunto di matrimoni



- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

### 5.1.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.1.9 Valore del bene

#### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene<sup>10</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

#### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

---

<sup>10</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 12	137	156	2	2	C/1	10	136 mq	169 mq	€ 2.774,41	PT

Diritto Pignorato: piena proprietà dei beni al foglio 137 mappale 156 sub 2.

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 1 via Paradisi, 12 -foglio 137, part. 156 sub 2			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	SC (mq)
Negozi piano terra	182,70	1,00	182,70
<b>Totale</b>			<b>182,70</b>

#### CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Negozi piano terra	182,70	725	€ 132.457,50
<b>Totale</b>	<b>182,70</b>		<b>€ 132.457,50</b>
Abbattimento del 20%			€ 26.491,50
Sanatoria			€ 2.000,00
Spese condominiali arretrate			€ 4.021,91
<b>Totale</b>			<b>€ 99.944,09</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 100.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 75.000,00

#### 5.1.10 Atti di provenienza dei beni<sup>11</sup>

I beni di cui al lotto n.1 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

- 1) agli esecutati [REDACTED] la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 88

<sup>11</sup> Allegato: Atto di provenienza



- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] defunto il [REDACTED]/2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

2) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], deceduta il [REDACTED]/2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

3) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
  - Foglio 16 Particella 135 subalterno 11
- Reggio Emilia
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 66



- Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

### 5.1.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, risulta presente alla registrazione un contratto di locazione n. 3398 3T 2015 opponibili alla procedura.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato dall'Arch. Michele Matrone (mail: arch.michelematronemail.com). Le

spese ordinarie medie annuali per l'immobile così ripartite:

a carico dei proprietari €/anno 1750,97

a carico degli affittuari €/anno 672,64

Complessivamente €/anno 2.423,61

Arretrati anno precedente:

a carico dei proprietari € 1096,20

a carico degli affittuari € 502,10

Complessivamente € 1.598,30

## 5.2 Lotto n.2

### 5.2.1 Dati catastali<sup>12</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

#### Intestato a:

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

piena proprietà.

<sup>12</sup> Allegato: Documentazione catastale



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 12	137	156	3	2	C/1	10	107 mq	142 mq	€ 2.182,81	PT

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### 5.2.2 Descrizione commerciale<sup>13</sup>

Si tratta della piena proprietà di un negozio posto al piano terra nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 12 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. Il negozio è composto da un unico locale oltre a servizi igienici, è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal portico comune e si presenta in uno stato di semi abbandono è utilizzato come negozio, anche se ora chiuso, con scaffalature metalliche. Vi è una mancanza di manutenzione (mancano alcune porte, impianto di riscaldamento non funzionante ed elettrico da sistemare).

### 5.2.3 Regolarità edilizia<sup>14</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 14049/77 del 21/07/1977, variante alla concessione edilizia presentata in data 16.11.1981 prot. 10090, certificato di abitabilità del 18.05.1982 prot. 10602/82. Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6720/83 in data 21.03.1984. Comparazione esistente con planimetrie catastali: il negozio presenta una difformità rispetto alle planimetrie catastali: è presente sul lato est una vetrina (di non recente realizzazione) non presente nella planimetria catastale.



Particolare della vetrina laterale non presente nelle piante catastali

### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualficazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

### 5.2.4 Eventuali opere di ripristino

Chiusura della vetrina laterale oppure regolarizzazione con sanatoria.

<sup>13</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>14</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica



### 5.2.5 Costi di regolarizzazione

Chiusura vano abusivo circa € 1.500,00

### 5.2.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto d'affitto fornito dai proprietari dalla ditta

### 5.2.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>15</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- B) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
- o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate
  - o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate.
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

#### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro

quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro

Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99

<sup>15</sup> Allegato: Certificato notarile



- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

### 5.2.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.2.9 Valore del bene

#### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene<sup>16</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

#### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali
--------------------	------------	----------------

<sup>16</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 12	137	156	3	2	C/1	10	107 mq	142 mq	€ 2.182,81	PT

Diritto Pignorato: piena proprietà.

#### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 2 via Paradisi, 12 -foglio 137, part. 156 sub 3			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Negozi piano terra	148,48	1,00	148,48
<b>Totale</b>			<b>148,48</b>

#### CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Negozi piano terra	148,48	750	€ 111.360,00
<b>Totale</b>	<b>148,48</b>		<b>€ 111.360,00</b>
Abbattimento del 20%			€ 22.272,00
Sanatoria			€ 1.500,00
Spese condominiali arretrate			€ 3.577,67
<b>Totale</b>			<b>€ 84.010,33</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 84.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 63.000,00

#### 5.2.10 Atti di provenienza dei beni<sup>17</sup>

I beni di cui al lotto n.2 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

- 4) agli esecutati [REDACTED] la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 2

<sup>17</sup> Allegato: Atto di provenienza



- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] defunto il [REDACTED] 2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

5) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED]

[REDACTED], deceduta il [REDACTED] 2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

6) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
- Foglio 16 Particella 135 subalterno 11

Reggio Emilia

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
- Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
- Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
- Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 67



- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

### 5.2.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, non risulta presente alla registrazione un contratto di locazione ma il proprietario ha fornito copia di un contratto di affitto.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato dall'Arch. Michele Matrone (mail: arch.michelematronemail.com). Le

spese ordinarie medie annuali per l'immobile così ripartite:

a carico dei proprietari €/anno 1530,26

a carico degli affittuari €/anno 639,34

Complessivamente €/anno 2.169,50

Arretrati anno precedente:

a carico dei proprietari € 956,99

a carico degli affittuari € 451,08

Complessivamente € 1.408,07

## 5.3 Lotto n.3

### 5.3.1 Dati catastali<sup>18</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

**Intestati a:**

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

<sup>18</sup> Allegato: Documentazione catastale



piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 12	137	156	22	2	C/2	6	154 mq	162 mq	€ 540,83	S1
		137	156	89	2	C/6	8	15 mq	19 mq	€ 85,22	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### 5.3.2 Descrizione commerciale<sup>19</sup>

Si tratta della piena proprietà di un magazzino e autorimessa direttamente collegati posto al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 12 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

Il magazzino è composto da un unico locale oltre a servizi igienici da regolarizzare, è attualmente non utilizzato ed ha l'accesso sia dal vano scala che dall'autorimessa per la quale si accede da una rampa condominiale.

### 5.3.3 Regolarità edilizia<sup>20</sup>

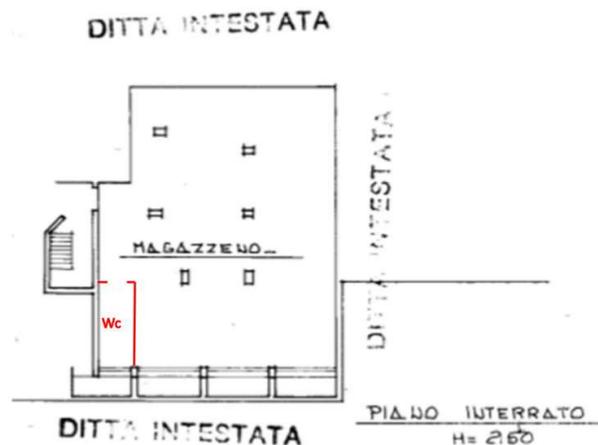
L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 14049/77 del 21/07/1977, variante alla concessione edilizia presentata in data 16.11.1981 prot. 10090, certificato di abitabilità del 18.05.1982 prot. 10602/82. Catastalmente e agli atti comunali risulta da regolarizzare il bagno realizzato abusivamente.

### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualficazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

### 5.3.4 Eventuali opere di ripristino

Regolarizzazione del bagno esistente mediante o ripristino dei luoghi o sanatoria.



Particolare planimetria con evidenziate le irregolarità

<sup>19</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>20</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica



### 5.3.5 Costi di regolarizzazione

Ripristino dei luoghi circa € 2.000,00

### 5.3.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta non utilizzato.

### 5.3.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>21</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- C) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate.
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

#### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99

<sup>21</sup> Allegato: Certificato notarile



- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

### 5.3.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.3.9 Valore del bene

#### **Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene<sup>122</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

#### **Valore lotto**

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

---

<sup>22</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 12	137	156	22	2	C/2	6	154 mq	162 mq	€ 540,83	S1
		137	156	89	2	C/6	8	15 mq	19 mq	€ 85,22	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 3 via Paradisi, 12 -foglio 137, part. 156 sub 22 e 89			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Magazzino e autorimessa piano interrato	180,40	1,00	180,40
<b>Totale</b>			<b>180,40</b>

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Magazzino e autorimessa piano interrato	180,40	410	€ 73.964,00
<b>Totale</b>	<b>180,40</b>		<b>€ 73.964,00</b>
Abbattimento del 20%			€ 14.792,80
Sanatoria			€ 2.000,00
Spese condominiali arretrate			€ 611,96
<b>Totale</b>			<b>€ 56.559,24</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 56.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 42.000,00

5.3.10 Atti di provenienza dei beni<sup>23</sup>

I beni di cui al lotto n.3 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

- 7) agli esecutati [REDACTED] la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22

<sup>23</sup> Allegato: Atto di provenienza



- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] defunto il [REDACTED] 2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

8) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] deceduta il [REDACTED] 2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

9) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, P [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

- Guastalla:
- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
  - Foglio 16 Particella 135 subalterno 11
- Reggio Emilia
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 59



- Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

### 5.3.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia non risulta nessun contratto di locazione opponibili alla procedura.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato dall'Arch. Michele Matrone (mail: arch.michelematronemail.com). Le spese ordinarie medie annuali per l'immobile così ripartite:

a carico dei proprietari €/anno 177,60

a carico degli affittuari €/anno 28,53

Complessivamente €/anno 206,13

Arretrati anno precedente:

a carico dei proprietari € 284,57

a carico degli affittuari € 121,26

Complessivamente € 405,83

## 5.4 Lotto n.4

### 5.4.1 Dati catastali<sup>24</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

**Intestato a:**

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
  - [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
  - [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
  - [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);
- piena proprietà.

<sup>24</sup> Allegato: Documentazione catastale



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 6	137	155	1	2	C/1	10	51 mq	69 mq	€ 1.040,40	PT

Diritto Pignorato: piena proprietà.

#### 5.4.2 Descrizione commerciale<sup>25</sup>

Si tratta della piena proprietà di un negozio posto al piano terra nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 6 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

Il negozio è attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal portico comune e si presenta trasformato in alloggio.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: l'immobile si presenta difforme rispetto al catastale e alle autorizzazioni edilizia, all'interno è stato ricavato un appartamento con 2 camere, cucina e ingresso con pareti in cartongesso

#### 5.4.3 Regolarità edilizia<sup>26</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 14048/77 del 21/07/1977, certificato di abitabilità del 14.08.1982 prot. 10601/82. Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6859/83 in data 21.03.1984.

#### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualificazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

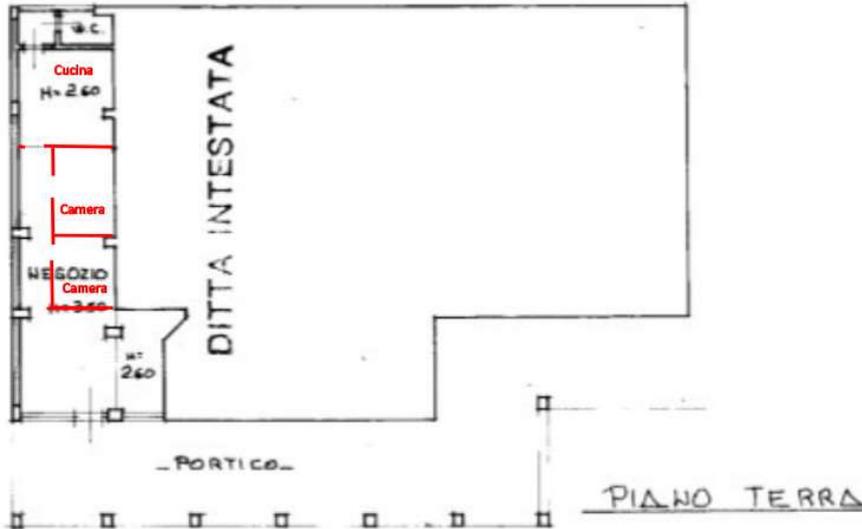
#### 5.4.4 Eventuali opere di ripristino

Riportare i locali alla destinazione originaria mediante la demolizione delle pareti realizzate senza titolo abilitativo oppure sanare quanto realizzato.

<sup>25</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>26</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Certificati edilizi, Estratto PUG - Normativa urbanistica





Particolare planimetria con evidenziate le irregolarità

#### 5.4.5 Costi di regolarizzazione

€ 2.000,00

#### 5.4.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto d'affitto n. [REDACTED] fornito dall'Agenzia delle Entrate e intestato al sig. [REDACTED]

#### 5.4.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>27</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

D) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate<sup>28</sup>.

B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

#### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88

<sup>27</sup> Allegato: Certificato notarile

<sup>28</sup> Allegato: Estratto riassunto atti matrimoniali



- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

#### 5.4.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

#### 5.4.9 Valore del bene

##### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene<sup>29</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

<sup>29</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 6	137	155	1	2	C/1	10	51 mq	69 mq	€ 1.040,40	PT

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 4 via Paradisi, 6 -foglio 137, part. 155 sub 1			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguaglio	SC (mq)
Negozi piano terra	70,28	1,00	70,28
<b>Totale</b>			<b>70,28</b>

### CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Negozi piano terra	70,28	740	€ 52.007,20
<b>Totale</b>	<b>70,28</b>		<b>€ 52.007,20</b>
Abbattimento del 20%			€ 10.401,44
Sanatoria			€ 2.000,00
Spese condominiali arretrate			€ 4.064,63
<b>Totale</b>			<b>€ 37.541,13</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 38.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 28.500,00



#### 5.4.10 Atti di provenienza dei beni<sup>30</sup>

I beni di cui al lotto n.1 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

- 10) agli esecutati [REDACTED] la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [REDACTED] defunto il [REDACTED]/2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

- 11) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED], deceduta il [REDACTED]/2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

<sup>30</sup> Allegato: Atto di provenienza



- 12) A R [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
- Foglio 16 Particella 135 subalterno 11

Reggio Emilia

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
- Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
- Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
- Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

#### 5.4.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, risulta presente alla registrazione un contratto di locazione n. 8542 3T 2020 dal Sig. [REDACTED] opponibile alla procedura.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato dall'Arch. Michele Matrone (mail: arch.michelematronemail.com). Le spese ordinarie medie annuali per l'immobile sono pari ad €/anno 2.504,55

Arretrati anno precedente € 1.560,08



## 5.5 Lotto n.5

### 5.5.1 Dati catastali<sup>31</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

#### Intestato a:

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 6	137	155	132	2	A/10	3	7 vani	167 mq	€ 2.458,33	PT

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### 5.5.2 Descrizione commerciale<sup>32</sup>

Si tratta della piena proprietà di un ufficio posto al piano terra nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 6 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

L'ufficio è composto da 4 spazi (atrio, 2 uffici, archivio) oltre ai servizi attualmente utilizzato ed ha l'accesso diretto dal portico comune.

Comparazione esistente con planimetrie catastali: l'esistente è conforme alle planimetrie catastali.

### 5.5.3 Regolarità edilizia<sup>33</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 14048/77 del 21/07/1977, certificato di abitabilità del 14.08.1982 prot. 10601/82. Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6859/83 in data 21.03.1984, CILA del 16/04/2011 con PS n. 7133 per trasformazione da negozio a ufficio. Catastalmente e agli atti comunali risulta regolare.

#### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualficazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

### 5.5.4 Eventuali opere di ripristino

Nessuna

### 5.5.5 Costi di regolarizzazione

Nessuno

<sup>31</sup> Allegato: Documentazione catastale

<sup>32</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>33</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica



### 5.5.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto d'affitto fornito dai proprietari al sig. [REDACTED]

### 5.5.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>34</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- E) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate<sup>35</sup>.
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102

<sup>34</sup> Allegato: Certificato notarile

<sup>35</sup> Allegato: Estratto riassunto atti matrimoniali



- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

### 5.5.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.5.9 Valore del bene

#### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene <sup>36</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

#### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia,	137	155	132	2	A/10	3	7 vani	167 mq	€ 2.458,33	PT

<sup>36</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



Via Agostino Paradisi, 6										
--------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Diritto Pignorato: piena proprietà.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 5 via Paradisi, 6 -foglio 137, part. 155 sub 132			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di raguaglio	SC (mq)
Ufficio piano terra	170,10	1,00	170,10
<b>Totale</b>			<b>170,10</b>

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Ufficio piano terra	170,10	750	€ 127.575,00
<b>Totale</b>	<b>170,10</b>		<b>€ 127.575,00</b>
Abbattimento del 20%			€ 25.515,00
Spese condominiali arretrate			€ 2.516,74
<b>Totale</b>			<b>€ 99.543,26</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 100.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 75.000,00

5.5.10 Atti di provenienza dei beni<sup>37</sup>

I beni di cui al lotto n.2 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

13) agli esecutati [REDACTED] la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] defunto il [REDACTED]/2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

<sup>37</sup> Allegato: Atto di provenienza



14) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], deceduta il [REDACTED]/2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

15) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
  - Foglio 16 Particella 135 subalterno 11
- Reggio Emilia
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari



- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

### 5.5.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, non risulta presente alla registrazione un contratto di locazione ma il proprietario ha fornito copia di un contratto di affitto intestato al sig. [REDACTED].

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato dall'Arch. Michele Matrone (mail: arch.michelematronemail.com). Le spese ordinarie medie annuali per l'immobile così ripartite:  
Complessivamente €/anno 1.069,94

Arretrati anno precedente € 1.446,80

## 5.6 Lotto n.6

### 5.6.1 Dati catastali<sup>38</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

**Intestati a:**

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									Piano
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	

<sup>38</sup> Allegato: Documentazione catastale



Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 6	137	155	22	2	C/2	6	154 mq	182 mq	€ 540,83	S1
		137	155	88	2	C/6	8	15 mq	17 mq	€ 85,22	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### 5.6.2 Descrizione commerciale<sup>39</sup>

Si tratta della piena proprietà di un magazzino e autorimessa direttamente collegati posto al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 7° LOTTO" in via Agostino Paradisi, n. 6 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione.

Il magazzino è composto da un unico locale, è attualmente utilizzato ed ha l'accesso sia dal vano scala che dall'autorimessa per la quale si accede da una rampa condominiale.

### 5.6.3 Regolarità edilizia<sup>40</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 14048/77 del 21/07/1977, certificato di abitabilità del 14.08.1982 prot. 10601/82. Catastalmente e agli atti comunali l'immobile risulta regolare.

### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualficazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

### 5.6.4 Eventuali opere di ripristino

Nessuna

### 5.6.5 Costi di regolarizzazione

Nessuna

### 5.6.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta utilizzato con contratto d'affitto fornito dall'Agenzia delle Entrate n. 7695 3T 2021 a [REDACTED].

### 5.6.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>41</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- F) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
 o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
 o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate.

- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura:

### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

<sup>39</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>40</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica

<sup>41</sup> Allegato: Certificato notarile



[REDACTED]  
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

### 5.6.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.6.9 Valore del bene

#### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene <sup>642</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

<sup>42</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità



Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Agostino Paradisi, 6	137	155	22	2	C/2	6	154 mq	182 mq	€ 540,83	S1
		137	155	88	2	C/6	8	15 mq	17 mq	€ 85,22	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 6 via Paradisi, 6 -foglio 137, part. 155 sub 22 e 88			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Magazzino e autorimessa piano interrato	180,66	1,00	180,66
<b>Totale</b>			<b>180,66</b>

### CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Magazzino e autorimessa piano interrato	180,66	400	€ 72.264,00
<b>Totale</b>	<b>180,66</b>		<b>€ 72.264,00</b>

- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



Abbattimento del 20%			€ 14.452,80
<b>Totale</b>			<b>€ 57.811,20</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 58.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 43.500,00

#### 5.6.10 Atti di provenienza dei beni<sup>43</sup>

I beni di cui al lotto n.1 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

16) agli esegutati [REDACTED] la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] defunto il [REDACTED]/2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

17) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

<sup>43</sup> Allegato: Atto di provenienza



dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], deceduta il [REDACTED] 9/2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

- 18) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
  - Foglio 16 Particella 135 subalterno 11
- Reggio Emilia
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

#### 5.6.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia risulta il contratto d'affitto n. 7695 3T 2021 a [REDACTED] opponibile alla procedura.



Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:

Il condominio è amministrato dall' Arch. Michele Matrone (mail: arch.michelematronemail.com). Le spese ordinarie medie annuali per l'immobile così ripartite: sub 22 (magazzino) €/anno 1.065,57 e per il sub 88 (autorimessa) €/anno 161,95

Arretrati anno precedente: nessuno.

## 5.7 Lotto n.7

### 5.7.1 Dati catastali<sup>44</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

**Intestati a:**

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 45	137	148	73	2	C/6	8	21 mq	24 mq	€ 119,30	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### 5.7.2 Descrizione commerciale<sup>45</sup>

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 45" in via Giuseppe Turri, n. 45 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

### 5.7.3 Regolarità edilizia<sup>46</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 7144/74 del 31/05/1975, variante alla concessione edilizia presentata in data 30/12/1975 prot. 22696, variante alla concessione edilizia presentata in data 01/06/1976 prot. 25017, variante alla concessione edilizia presentata in data 26/03/1977 prot. 12429, certificato di abitabilità del 21/09/1977 prot. 17096/77.

### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualficazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

<sup>44</sup> Allegato: Documentazione catastale

<sup>45</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>46</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica



#### 5.7.4 Eventuali opere di ripristino

Nessuna

#### 5.7.5 Costi di regolarizzazione

Nessuna

#### 5.7.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato ma non risultano contratti d'affitto.

#### 5.7.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>47</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- G) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate.

B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura

#### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73

<sup>47</sup> Allegato: Certificato notarile



- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

### 5.7.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.7.9 Valore del bene

#### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene 748, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

#### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano

<sup>48</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 45	137	148	73	2	C/6	8	21 mq	24 mq	€ 119,30	S1
----------	--	-----	-----	----	---	-----	---	-------	-------	----------	----

Diritto Pignorato: piena proprietà.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 7 via Turri, 45 -foglio 137, part. 148 sub 73			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Autorimessa piano interrato	24,20	1,00	24,20
<b>Totale</b>			<b>24,20</b>

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Autorimessa piano interrato	24,20	450	€ 10.890,00
<b>Totale</b>	<b>24,20</b>		<b>€ 10.890,00</b>
Abbattimento del 20%			€ 2.178,00
Spese condominiali arretrate			€ 1.574,00
<b>Totale</b>			<b>€ 7.138,00</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 7.200,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 5.400,00

5.7.10 Atti di provenienza dei beni<sup>49</sup>

I beni di cui al lotto n.1 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

- 19) agli esecutati [REDACTED] a la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

<sup>49</sup> Allegato: Atto di provenienza



per successione in morte del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] defunto il [REDACTED]/2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

20) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED] deceduta il [REDACTED]/2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

21) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
  - Foglio 16 Particella 135 subalterno 11
- Reggio Emilia
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109



- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

### 5.7.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti opponibili alla procedura.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato da FEDERCASA COSTRUZIONI SRL, (mail: 'federcasa.costruzioni@legalmail.it'). Le spese ordinarie medie annuali sono di €/anno 170

Arretrati anni precedenti: € 1.545,32

## 5.8 Lotto n.8

### 5.8.1 Dati catastali<sup>50</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

**Intestati a:**

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano

<sup>50</sup> Allegato: Documentazione catastale



Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 45	137	148	99	2	C/6	8	13 mq	13 mq	€ 73,85	S1
----------	--	-----	-----	----	---	-----	---	-------	-------	---------	----

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### 5.8.2 Descrizione commerciale<sup>51</sup>

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 45" in via Giuseppe Turri, n. 45 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

### 5.8.3 Regolarità edilizia<sup>52</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 7144/74 del 31/05/1975, variante alla concessione edilizia presentata in data 30/12/1975 prot. 22696, variante alla concessione edilizia presentata in data 01/06/1976 prot. 25017, variante alla concessione edilizia presentata in data 26/03/1977 prot. 12429, certificato di abitabilità del 21/09/1977 prot. 17096/77.

### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualficazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

### 5.8.4 Eventuali opere di ripristino

Nessuna

### 5.8.5 Costi di regolarizzazione

Nessuna

### 5.8.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate al n. [REDACTED] intestato al sig. [REDACTED]

### 5.8.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>53</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- H) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
 o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
 o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate<sup>54</sup>.

- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura

### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

<sup>51</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>52</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica

<sup>53</sup> Allegato: Certificato notarile

<sup>54</sup> Allegato: Estratto riassunto atti matrimoniali



[REDACTED]  
[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

### 5.8.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.8.9 Valore del bene

#### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene <sup>55</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

<sup>55</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità



Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 45	137	148	99	2	C/6	8	13 mq	13 mq	€ 73,85	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 8 via Turri, 45 -foglio 137, part. 148 sub 99			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Autorimessa piano interrato	15,40	1,00	15,40
<b>Totale</b>			<b>15,40</b>

### CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Autorimessa piano interrato	15,40	450	€ 6.930,00
<b>Totale</b>	<b>15,40</b>		<b>€ 6.930,00</b>

- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



Abbattimento del 20%			€ 1.386,00
Spese condominiali arretrate			€ 1.001,53
<b>Totale</b>			<b>€ 4.542,47</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 4.400,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 3.300,00

#### 5.8.10 Atti di provenienza dei beni<sup>56</sup>

I beni di cui al lotto n.1 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

22) agli esecutati [REDACTED] la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [REDACTED]

[REDACTED] defunto il [REDACTED]/2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

23) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

<sup>56</sup> Allegato: Atto di provenienza



dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], deceduta il [REDACTED] 2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

- 24) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
  - Foglio 16 Particella 135 subalterno 11
- Reggio Emilia
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

#### 5.8.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta Un contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate al n. [REDACTED] intestato al sig. [REDACTED]  
[REDACTED] opponibile alla procedura.



Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:

Il condominio è amministrato da FEDERCASA COSTRUZIONI SRL, (mail: federcasa.costruzioni@legalmail.it). Le spese ordinarie medie annuali sono di €/anno 110,95

Arretrati anni precedenti: € 1.030,21

## 5.9 Lotto n.9

### 5.9.1 Dati catastali<sup>57</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

**Intestati a:**

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 47	137	150	88	2	C/6	8	14 mq	16 mq	€ 79,53	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### 5.9.2 Descrizione commerciale<sup>58</sup>

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 45" in via Giuseppe Turri, n. 47 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

### 5.9.3 Regolarità edilizia<sup>59</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 14579/75 del 26/07/1976, certificato di abitabilità del 09/06/1979 prot. 12007/79, variante interna partica 15104/1980 del 14/07/1980, agibilità pratica 1439/1981 del 23/01/1981.

### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualificazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

### 5.9.4 Eventuali opere di ripristino

Nessuna

<sup>57</sup> Allegato: Documentazione catastale

<sup>58</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>59</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica



### 5.9.5 Costi di regolarizzazione

Nessuna

### 5.9.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 296 3T 2017 intestato al sig. [REDACTED]

### 5.9.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>60</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- I) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate<sup>61</sup>.
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura

#### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99

<sup>60</sup> Allegato: Certificato notarile

<sup>61</sup> Allegato: Estratto riassunto atti matrimoniali



- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

### 5.9.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

### 5.9.9 Valore del bene

#### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene 9<sup>62</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

#### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano

<sup>62</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 47	137	150	88	2	C/6	8	14 mq	16 mq	€ 79,53	S1
----------	--	-----	-----	----	---	-----	---	-------	-------	---------	----

Diritto Pignorato: piena proprietà.

CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 9 via Turri, 47 -foglio 137, part. 150 sub 88			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Autorimessa piano interrato	16,20	1,00	16,20
<b>Totale</b>			<b>16,20</b>

CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Autorimessa piano interrato	16,20	450	€ 7.290,00
<b>Totale</b>	<b>16,20</b>		<b>€ 7.290,00</b>
Abbattimento del 20%			€ 1.458,00
Spese condominiali arretrate			€ 38,20
<b>Totale</b>			<b>€ 5.793,80</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 5.600,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 4.200,00

5.9.10 Atti di provenienza dei beni<sup>63</sup>

I beni di cui al lotto n.1 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

- 25) agli esegutati [redacted] a la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [redacted] defunto il [redacted]/2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

<sup>63</sup> Allegato: Atto di provenienza



26) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED], deceduta il [REDACTED]/2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

27) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
  - Foglio 16 Particella 135 subalterno 11
- Reggio Emilia
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22



- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

### 5.9.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta Un contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 296 3T 2017 intestato al sig. [REDACTED] opponibile alla procedura.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato dall'Arch. Michele Matrone (mail: arch.michelematronemail.com). Le spese ordinarie medie annuali ammontano ad € 203,91.

Arretrati anno precedente: € 38,20

## 5.10 Lotto n.10

### 5.10.1 Dati catastali<sup>64</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

**Intestati a:**

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] 3T (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 47	137	150	102	2	C/6	8	12 mq	13 mq	€ 68,17	S1

<sup>64</sup> Allegato: Documentazione catastale



Diritto Pignorato: piena proprietà.

#### 5.10.2 Descrizione commerciale<sup>65</sup>

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 45" in via Giuseppe Turri, n. 47 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

#### 5.10.3 Regolarità edilizia<sup>66</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 14579/75 del 26/07/1976, certificato di abitabilità del 09/06/1979 prot. 12007/79, variante interna partica 15104/1980 del 14/07/1980, agibilità pratica 1439/1981 del 23/01/1981.

#### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualficazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.II.

#### 5.10.4 Eventuali opere di ripristino

Nessuna

#### 5.10.5 Costi di regolarizzazione

Nessuna

#### 5.10.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate al n. [REDACTED] intestato al sig. [REDACTED].

#### 5.10.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>67</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- J) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:  
o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate  
o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate.

B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura

#### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102

<sup>65</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>66</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica

<sup>67</sup> Allegato: Certificato notarile



- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro

Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

#### 5.10.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

#### 5.10.9 Valore del bene

##### Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene <sup>68</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza,

<sup>68</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

**Valore lotto**

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 47	137	150	102	2	C/6	8	12 mq	13 mq	€ 68,17	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

**CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI**

LOTTO 10 via Turri, 47 -foglio 137, part. 150 sub 102			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Autorimessa piano interrato	14,00	1,00	14,00
<b>Totale</b>			<b>14,00</b>

**CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA**

Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Autorimessa piano interrato	14,00	450	€ 6.300,00
<b>Totale</b>	<b>14,00</b>		<b>€ 6.300,00</b>
Abbattimento del 20%			€ 1.260,00
<b>Totale</b>			<b>€ 5.040,00</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 4.800,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 3.600,00

**5.10.10 Atti di provenienza dei beni<sup>69</sup>**

I beni di cui al lotto n.1 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

- 28) agli esecutati [redacted] la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73

<sup>69</sup> Allegato: Atto di provenienza



- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [REDACTED]  
[REDACTED] defunto il [REDACTED] 2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

29) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], deceduta il [REDACTED] 2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

30) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
  - Foglio 16 Particella 135 subalterno 11
- Reggio Emilia
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 5



- Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
- Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
- Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

#### 5.10.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta Un contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 3319 3T 2022 intestato al sig. [REDACTED] opponibile alla procedura.

*Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:*

Il condominio è amministrato dall' Arch. Michele Matrone (mail: arch.michelematronemail.com). Le spese ordinarie medie annuali ammontano ad € 194,11.

Arretrati anno precedente: nessuno.

### 5.11 Lotto n.11

#### 5.11.1 Dati catastali<sup>70</sup>

Beni censiti al catasto fabbricati (C.F.)

##### Intestati a:

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 98/600);

<sup>70</sup> Allegato: Documentazione catastale



- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);  
piena proprietà.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 47	137	150	109	2	C/6	8	20 mq	22 mq	€ 113,62	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### 5.11.2 Descrizione commerciale<sup>71</sup>

Si tratta della piena proprietà di una autorimessa posta al piano interrato nel condominio "REGGIO EST 45" in via Giuseppe Turri, n. 47 a Reggio Emilia, situato in prossimità della stazione. L'autorimessa è attualmente utilizzata e si accede da una rampa condominiale.

### 5.11.3 Regolarità edilizia<sup>72</sup>

L'immobile risulta regolare: Concessione edilizia n. 14579/75 del 26/07/1976, certificato di abitabilità del 09/06/1979 prot. 12007/79, variante interna pratica 15104/1980 del 14/07/1980, agibilità pratica 1439/1981 del 23/01/1981.

### Inquadramento Urbanistico:

Le proprietà pignorate sono identificate dal PUG del Comune di Reggio Emilia come "Ambito di Riqualificazione Strategica – quartiere Stazione Ex Enocianina 9.11.

### 5.11.4 Eventuali opere di ripristino

Nessuna

### 5.11.5 Costi di regolarizzazione

Nessuna

### 5.11.6 Occupazione dell'immobile

L'immobile attualmente risulta occupato con contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate al n. [REDACTED] intestato al sig. [REDACTED]

### 5.11.7 Vincoli e oneri giuridici<sup>73</sup>

Si riporta la situazione all'epoca del pignoramento:

- K) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:
  - o Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione: Non riscontrate
  - o Domande giudiziali ed altre trascrizioni: non riscontrate.
  
- B) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a carico della procedura

<sup>71</sup> Allegato: Documentazione fotografica

<sup>72</sup> Allegato: Documentazione sopralluogo, Estratto PUG - Normativa urbanistica

<sup>73</sup> Allegato: Certificato notarile



### Iscrizioni e trascrizioni

- **Iscrizione nn. 18296/4809 del 14/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA** nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 05/06/2007 N. Rep. 36389/7645 Notaio CARANCI ANTONIO sede di Reggio Emilia, a favore di BANCA POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L. sede di Verona c.f. 03231270236 contro [REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale € 500.000,00 totale € 750.000,00 durata 7 anni. Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (nota: poi diventato 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

- **Trascrizione nn 27640/20438 del 13/12/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio Emilia con sede in Reggio nell'Emilia in data 11/12/2023 rep. n. 6155 a favore di RED SEA SPV S.R.L. sede Conegliano (TV) c.f. 04938320266 (Richiedente: RED SEA SPV S.R.L. via Vittorio Alfieri, 1 Conegliano), contro [REDACTED]

[REDACTED] Grava su Reggio Emilia al:

- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

#### 5.11.8 Diritto di prelazione

Non si ravvisano diritti di prelazione.

#### 5.11.9 Valore del bene

**Valutazione dei beni: scopo della stima e aspetto economico che la risolve**



Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene 11<sup>74</sup>, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Si ritiene di attribuire all'immobile il valore base desunto dalla comparazione con beni aventi caratteristiche simili, relative ovvero alla localizzazione, all'esposizione, alla tipologia costruttiva, alla adeguatezza alle normative in vigore, al grado di finitura, alla vicinanza ai servizi, alla consistenza, alla vetustà, all'appetibilità all'attualità, considerando ovvero tutte le caratteristiche che vengono denominate intrinseche ed estrinseche del bene. Sono poi soprattutto considerate ai fini della stima e nella determinazione del prezzo, la non regolarità edilizia, l'incidenza della normativa antisismica a seguito del sisma del maggio/giugno 2012, nonché quella catastale dell'immobili attualità oltre agli oneri conseguenti obbligatori da sostenersi.

Al valore così desunto saranno decurtate quote percentuali o specificatamente riscontrate derivanti dai fattori strettamente correlati alla procedura stessa, quali il deprezzamento dovuto alla vendita tramite Asta Giudiziaria.

### Valore lotto

Stima del bene descritto. La valutazione di mercato, effettuata a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali									
		Foglio	Part.	Sub	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Superficie	Rendita	Piano
Immobili	Comune di Reggio Emilia, Via Turri, 47	137	150	109	2	C/6	8	20 mq	22 mq	€ 113,62	S1

Diritto Pignorato: piena proprietà.

### CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI

LOTTO 11 via Turri, 47 -foglio 137, part. 150 sub 109			
Descrizione	Superficie utile lorda(mq)	Coefficiente di ragguglio	SC (mq)
Autorimessa piano interrato	21,00	1,00	21,00
<b>Totale</b>			<b>21,00</b>

### CALCOLO VALORE A BASE D'ASTA

<sup>74</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- Intera superficie lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva.
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto sono considerati a corpo



Descrizione	SC (mq)	Valore unitario (Euro/mq)	Valore totale (Euro)
Autorimessa piano interrato	21,00	450	€ 9.450,00
<b>Totale</b>	<b>21,00</b>		<b>€ 9.450,00</b>
Abbattimento del 20%			€ 1.890,00
<b>Totale</b>			<b>€ 7.560,00</b>
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>			<b>€ 7.200,00</b>
Totale base d'asta (-25%)			€ 5.400,00

#### 5.11.10 Atti di provenienza dei beni<sup>75</sup>

I beni di cui al lotto n.1 hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

31) agli esecutati [REDACTED] la quota pari a 49/300 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 132
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

per successione in morte del sig. [REDACTED] defunto il [REDACTED] 2013 registrata il 28/11/2014 al n. 20432/9990 Ufficio del Registro di Reggio Emilia, trascritta il 01/09/2015 ai nn. 13919/9890 devoluta per legge a figli e coniuge.

32) A [REDACTED] la quota pari a 45/200 di piena proprietà ciascuno degli immobili di cui al

- Foglio 135 Particella 366 subalterno 7
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 8
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 9
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
- Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
- Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 2

<sup>75</sup> Allegato: Atto di provenienza



- Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
- Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

dichiarazione di successione, in morte di [REDACTED]  
[REDACTED], deceduta il [REDACTED]/2012 registrata il 10/05/2013 al n. 1722/9990 Ufficio del registro, trascritta il 03/09/2013 ai nn. n. 16003/11420 devoluta per testamento ai figli. DEPOSITO E PUBBLICAZIONE DI TESTAMENTO OLOGRAFO – ACCETTAZIONE DI EREDITA' E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL 11/12/2012 NOTAIO BENEDETTIO CATALINI REP. N. 114473 RACC. N. 29835 Registrato a Reggio Emilia il 18/12/2012 Serie IT n. 15456.

- 33) A [REDACTED] la quota pari a 6/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 45/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] la quota pari a 49/100 di piena proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno degli immobili di cui a:

Guastalla:

- Foglio 16 Particella 135 subalterno 10
  - Foglio 16 Particella 135 subalterno 11
- Reggio Emilia
- Foglio 135 Particella 366 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 3
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 4
  - Foglio 135 Particella 366 subalterno 5
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 1
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 2
  - Foglio 135 Particella 368 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 73
  - Foglio 137 Particella 148 subalterno 99
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 33
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 59
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 66
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 67
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 102
  - Foglio 137 Particella 150 subalterno 109
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 1
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 2 (ora 132)
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 155 subalterno 88
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 2
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 3
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 22
  - Foglio 137 Particella 156 subalterno 89

Numero di rep. 142149/30453 Notaio Luigi Govoni sede di Reggio Emilia trascritto il 21/04/2000 nn. 9182/5904 da potere di [REDACTED]

#### 5.11.11 Note

Nessuna.

*Verifica presso la cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia:*

Al momento della redazione della perizia, a carico dell'esecutato non risulta in essere nessuna procedura.

*Verifiche dell'esistenza di contratti registrati presso l'Agenzia delle Entrate:*

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate risulta Un contratto di affitto registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 8462 3T 2015 intestato al sig. [REDACTED] opponibile alla procedura.

Verifiche effettuate presso l'amministrazione condominiale:

Il condominio è amministrato dall' Arch. Michele Matrone (mail: arch.michelematronemail.com). Le spese ordinarie medie annuali ammontano ad € 281,42.

Arretrati anno precedente: nessuno.

## 6. Stato civile dei debitori

Relativamente allo stato civile dei debitori:

- [REDACTED] (proprietaria per la quota di 269/600);
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 135/600);
- [REDACTED]
- [REDACTED] (proprietario per la quota di 98/600);

Risultano tutti coniugati ma in regime di separazione dei beni si allegano i rispettivi Estratto per riassunto degli atti di matrimonio <sup>76</sup>.

## 7. Altre notizie

Attestato di Prestazione Energetica:

Attestato di Prestazione Energetica non presente in nessuno dei beni sopra elencati.

Sintesi riepilogativa delle stime:

<b>RIEPILOGO IN SINTESI DELLE STIME</b>	
<b>LOTTO 1 via Paradisi, 12 -foglio 137, part. 156 sub 2</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 100.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 75.000,00
<b>LOTTO 2 via Paradisi, 12 -foglio 137, part. 156 sub 3</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 84.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 63.000,00
<b>LOTTO 3 via Paradisi, 12 -foglio 137, part. 156 sub 22 e 89</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 56.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 42.000,00
<b>LOTTO 4 via Paradisi, 6 -foglio 137, part. 155 sub 1</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 38.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 28.500,00
<b>LOTTO 5 via Paradisi, 6 -foglio 137, part. 155 sub 132</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 100.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 75.000,00
<b>LOTTO 6 via Paradisi, 6 -foglio 137, part. 155 sub 22 e 88</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 58.000,00</b>

<sup>76</sup> Allegato: Estratto riassunto atti matrimoniali



Totale base d'asta (-25%)	€ 43.500,00
<b>LOTTO 7 via Turri, 45 -foglio 137, part. 148 sub 73</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 8.000,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 6.000,00
<b>LOTTO 8 via Turri, 45 -foglio 137, part. 148 sub 99</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 5.200,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 3.900,00
<b>LOTTO 9 via Turri, 47 -foglio 137, part. 150 sub 88</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 5.600,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 4.200,00
<b>LOTTO 10 via Turri, 47 -foglio 137, part. 150 sub 102</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 4.800,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 3.600,00
<b>LOTTO 11 via Turri, 47 -foglio 137, part. 150 sub 109</b>	
<b>Totale stima perizia arrotondata</b>	<b>€ 7.200,00</b>
Totale base d'asta (-25%)	€ 5.400,00

## 8. Elenco degli allegati

- 8.1 Documentazione inizio attività peritali
- 8.2. Documentazione sopralluogo
- 8.3 Atti di pignoramento
- 8.4 Certificato notarile
- 8.5.1 Atti di provenienza – Successione [REDACTED]
- 8.5.2 Atti di provenienza – Successione [REDACTED]
- 8.5.3 Atti di provenienza – Da [REDACTED]
- 8.6.1 Estratto pianificazione comunale PUG maps
- 8.6.2 Estratto pianificazione comunale PUG Scheda SQ\_LR\_ARS\_9.1i

### LOTTO1

- 8.7.1.1 Documentazione catastale-planimetria negozio lotto 1
- 8.7.1.2 Documentazione catastale-visura negozio lotto 1
- 8.7.2 Corografia inserimento
- 8.7.3 Documentazione fotografica lotto1
- Nota autorizzazioni edilizie Lotto 1:
- 8.12.1.1 Concessione edilizia n. 14049/77 del 21/07/1977
- 8.12.1.2 Variante alla concessione edilizia presentata in data 16.11.1981 prot. 10090
- 8.12.1.3 Certificato di abitabilità del 18.05.1982 prot. 10602/82
- 8.12.1.4 Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6720/83 in data 21.03.1984.
- 8.12.1.5 Realizzazione di scala interna prot. 27284 del 29.09.1997
- Nota contratti Lotto 1:
- 8.21.1 Contratto d'affitto su lotto 1 n. 3398 3T 2015 dalla ditta [REDACTED]

### LOTTO2

- 8.8.1.1 Documentazione catastale-planimetria negozio lotto 2
- 8.8.1.2 Documentazione catastale-visura negozio lotto 2
- 8.8.2 Corografia inserimento
- 8.8.3 Documentazione fotografica lotto2



Nota autorizzazioni edilizie Lotto 2:

- 8.12.1.1 Concessione edilizia n. 14049/77 del 21/07/1977
- 8.12.1.2 Variante alla concessione edilizia presentata in data 16.11.1981 prot. 10090
- 8.12.1.3 Certificato di abitabilità del 18.05.1982 prot. 10602/82
- 8.12.1.4 Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6720/83 in data 21.03.1984.

Nota contratti Lotto 2:

- 8.21.2 Contratto d'affitto su lotto 2 fornito dai proprietari dalla ditta [REDACTED]

**LOTTO3**

- 8.9.1.1 Documentazione catastale-planimetria magazzino lotto 3
- 8.9.1.2 Documentazione catastale-visura magazzino lotto 3
- 8.9.1.3 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 3
- 8.9.1.4 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 3
- 8.9.2 Corografia inserimento
- 8.9.3 Documentazione fotografica lotto3

Nota autorizzazioni edilizie Lotto 3:

- 8.12.1.1 Concessione edilizia n. 14049/77 del 21/07/1977
- 8.12.1.2 Variante alla concessione edilizia presentata in data 16.11.1981 prot. 10090
- 8.12.1.3 Certificato di abitabilità del 18.05.1982 prot. 10602/82

**LOTTO4**

- 8.10.1.1 Documentazione catastale-planimetria negozio lotto 4
- 8.10.1.2 Documentazione catastale-visura negozio lotto 4
- 8.10.2 Corografia inserimento
- 8.10.3 Documentazione fotografica lotto4

Nota autorizzazioni edilizie Lotto 4:

- 8.18.2.1 Concessione edilizia n. 14048/77 del 21/07/1977
- 8.18.2.2 Certificato di abitabilità del 14.08.1982 prot. 10601/82
- 8.18.2.3 Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6859/83 in data 21.03.1984
- 8.18.2.4 CILA del 16/04/2011 con PS n. 7133 per trasformazione da negozio a ufficio

Nota contratti Lotto 4:

- 8.21.3 Contratto d'affitto su lotto 4 n. 8542 3T 2020 fornito dall'Agenzia delle Entrate e intestato al sig. [REDACTED]

**LOTTO5**

- 8.11.1.1 Documentazione catastale-planimetria lotto 5
- 8.11.1.2 Documentazione catastale-visura lotto 5
- 8.11.2 Corografia inserimento
- 8.11.3 Documentazione fotografica lotto 5

Nota autorizzazioni edilizie Lotto 5:

- 8.18.2.1 Concessione edilizia n. 14048/77 del 21/07/1977
- 8.18.2.2 Certificato di abitabilità del 14.08.1982 prot. 10601/82
- 8.18.2.3 Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6859/83 in data 21.03.1984
- 8.18.2.4 CILA del 16/04/2011 con PS n. 7133 per trasformazione da negozio a ufficio

Nota contratti Lotto 5:

- 8.21.4 Contratto d'affitto su lotto 5 fornito dai proprietari al sig. [REDACTED]

**LOTTO6**



- 8.12.1.1 Documentazione catastale-planimetria magazzino lotto 6
- 8.12.1.2 Documentazione catastale-visura magazzino lotto 6
- 8.12.1.3 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 6
- 8.12.1.4 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 6

8.12.2 Corografia inserimento

8.12.3 Documentazione fotografica lotto 6

Nota autorizzazioni edilizie Lotto 6:

8.18.2.1 Concessione edilizia n. 14048/77 del 21/07/1977

8.18.2.2 Certificato di abitabilità del 14.08.1982 prot. 10601/82

Nota contratti Lotto 6:

8.21.5 Contratto d'affitto su lotto 6 fornito dall'Agenzia delle Entrate n. 7695 3T 2021 a [REDACTED]

#### **LOTTO7**

8.13.1.1 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 7

8.13.1.2 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 7

8.13.2 Corografia inserimento

8.13.3 Documentazione fotografica lotto 7

Nota autorizzazioni edilizie Lotto 7:

8.18.3.1 Concessione edilizia n. 7144/74 del 31/05/1975

8.18.3.2 Variante alla concessione edilizia presentata in data 30/12/1975 prot. 22696

8.18.3.3 variante alla concessione edilizia presentata in data 01/06/1976 prot. 25017

8.18.3.4 variante alla concessione edilizia presentata in data 26/03/1977 prot. 12429

8.18.3.5 certificato di abitabilità del 21/09/1977 prot. 17096/77

#### **LOTTO8**

8.14.1.1 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 8

8.14.1.2 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 8

8.14.2 Corografia inserimento

8.14.3 Documentazione fotografica lotto 8

Nota autorizzazioni edilizie Lotto 8:

8.18.3.1 Concessione edilizia n. 7144/74 del 31/05/1975

8.18.3.2 Variante alla concessione edilizia presentata in data 30/12/1975 prot. 22696

8.18.3.3 variante alla concessione edilizia presentata in data 01/06/1976 prot. 25017

8.18.3.4 variante alla concessione edilizia presentata in data 26/03/1977 prot. 12429

8.18.3.5 certificato di abitabilità del 21/09/1977 prot. 17096/77

Nota contratti Lotto 8:

8.21.6 Contratto d'affitto su lotto 8 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 10108 3T 2022 intestato al sig. [REDACTED]

#### **LOTTO9**

8.15.1.1 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 9

8.15.1.2 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 9

8.15.2 Corografia inserimento

8.15.3 Documentazione fotografica lotto 9

Nota autorizzazioni edilizie Lotto 9:

8.18.4.1 Concessione edilizia n. 14579/75 del 26/07/1976

8.18.4.2 Certificato di abitabilità del 09/06/1979 prot. 12007/79

8.18.4.3 Variante interna partica 15104/1980 del 14/07/1980

8.18.4.4 Agibilità pratica 1439/1981 del 23/01/1981

Nota contratti Lotto 9:



8.21.7 Contratto d'affitto su lotto 9 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 296 3T 2017 intestato al sig. [REDACTED]

#### **LOTTO10**

8.16.1.1 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 10

8.16.1.2 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 10

8.16.2 Corografia inserimento

8.16.3 Documentazione fotografica lotto 10

Nota autorizzazioni edilizie Lotto 10:

8.18.4.1 Concessione edilizia n. 14579/75 del 26/07/1976

8.18.4.2 Certificato di abitabilità del 09/06/1979 prot. 12007/79

8.18.4.3 Variante interna partica 15104/1980 del 14/07/1980

8.18.4.4 Agibilità pratica 1439/1981 del 23/01/1981

Nota contratti Lotto 10:

8.21.8 Contratto d'affitto su lotto 10 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 3319 3T 2022 intestato al sig. [REDACTED]

#### **LOTTO11**

8.17.1.1 Documentazione catastale-planimetria autorimessa lotto 11

8.17.1.2 Documentazione catastale-visura autorimessa lotto 11

8.17.2 Corografia inserimento

8.17.3 Documentazione fotografica lotto 11

Nota autorizzazioni edilizie Lotto 11:

8.18.4.1 Concessione edilizia n. 14579/75 del 26/07/1976

8.18.4.2 Certificato di abitabilità del 09/06/1979 prot. 12007/79

8.18.4.3 Variante interna partica 15104/1980 del 14/07/1980

8.18.4.4 Agibilità pratica 1439/1981 del 23/01/1981

Nota contratti Lotto 11:

8.21.9 Contratto d'affitto su lotto 11 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 8462 3T 2015 intestato al sig. [REDACTED]

#### **PRATICHE EDILIZIE**

##### **Via Paradisi 12**

8.18.1.1 Concessione edilizia n. 14049/77 del 21/07/1977

8.18.1.2 Variante alla concessione edilizia presentata in data 16.11.1981 prot. 10090

8.18.1.3 Certificato di abitabilità del 18.05.1982 prot. 10602/82

8.18.1.4 Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6720/83 in data 21.03.1984

8.18.1.5 Realizzazione di scala interna prot. 27284 del 29.09.1997

##### **Via Paradisi 12**

8.18.2.1 Concessione edilizia n. 14048/77 del 21/07/1977

8.18.2.2 Certificato di abitabilità del 14.08.1982 prot. 10601/82

8.18.2.3 Cambio di destinazione d'uso in commerciale concessione edilizia 6859/83 in data 21.03.1984

8.18.2.4 CILA del 16/04/2011 con PS n. 7133 per trasformazione da negozio a ufficio

##### **Via Turri 45**

8.18.3.1 Concessione edilizia n. 7144/74 del 31/05/1975

8.18.3.2 Variante alla concessione edilizia presentata in data 30/12/1975 prot. 22696

8.18.3.3 variante alla concessione edilizia presentata in data 01/06/1976 prot. 25017

8.18.3.4 variante alla concessione edilizia presentata in data 26/03/1977 prot. 12429

8.18.3.5 certificato di abitabilità del 21/09/1977 prot. 17096/77



**Via Turri 47**

- 8.18.4.1 Concessione edilizia n. 14579/75 del 26/07/1976
- 8.18.4.2 Certificato di abitabilità del 09/06/1979 prot. 12007/79
- 8.18.4.3 Variante interna partica 15104/1980 del 14/07/1980
- 8.18.4.4 Agibilità pratica 1439/1981 del 23/01/1981

**Estratto per riassunto degli atti di matrimonio**

- 8.19.1 Estratto per riassunto degli atti di matrimonio [redacted] T;
- 8.19.2 Estratto per riassunto degli atti di matrimonio [redacted] 3T
- 8.19.3 Estratto per riassunto degli atti di matrimonio [redacted]
- 8.19.4 Estratto per riassunto degli atti di matrimonio [redacted]

**Allegati A e B**

- 8.20.A Allegato A
- 8.20.B Allegato B lotto 1
- 8.20.B Allegato B lotto 2
- 8.20.B Allegato B lotto 3
- 8.20.B Allegato B lotto 4
- 8.20.B Allegato B lotto 5
- 8.20.B Allegato B lotto 6
- 8.20.B Allegato B lotto 7
- 8.20.B Allegato B lotto 8
- 8.20.B Allegato B lotto 9
- 8.20.B Allegato B lotto 10
- 8.20.B Allegato B lotto 11

**Agenzia delle Entrate contratti di locazione e/o comodati d'uso**

- 8.21.1 Contratto d'affitto su lotto 1 n. 3398 3T 2015 dalla ditta [redacted]
- 8.21.2 Contratto d'affitto su lotto 2 fornito dai proprietari dalla ditta [redacted]
- 8.21.3 Contratto d'affitto su lotto 4 n. 8542 3T 2020 fornito dall'Agenzia delle Entrate e intestato al sig. [redacted]
- 8.21.4 Contratto d'affitto su lotto 5 fornito dai proprietari al sig. [redacted]
- 8.21.5 Contratto d'affitto su lotto 6 fornito dall'Agenzia delle Entrate n. 7695 3T 2021 a [redacted]
- 8.21.6 Contratto d'affitto su lotto 8 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 10108 3T 2022 intestato al sig. [redacted]
- 8.21.7 Contratto d'affitto su lotto 9 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 296 3T 2017 intestato al sig. [redacted]
- 8.21.8 Contratto d'affitto su lotto 10 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 3319 3T 2022 intestato al sig. [redacted]
- 8.21.9 Contratto d'affitto su lotto 11 registrato all'Agenzia delle Entrate al n. 8462 3T 2015 intestato al sig. [redacted]

**Note amministratori condominio**

- 8.22.1 Nota condominio. Mail arch. Michele Matrone amministratore via Paradisi 6 e 12 e via Turri 47
- 8.22.2 Bilancio consuntivo 2023 via Paradisi 12
- 8.22.3 Bilancio preventivo 2024 via Paradisi 12
- 8.22.4 Nota condominio. Mail FEDERCASA COSTRUZIONI amministratore via Turri 45



Reggio Emilia, lì 26/08/2024

L'esperto designato  
Arch. Nando Bertolini

