

**Arch. Ernesto Sollazzo**

Via Luciano Manara 12  
42122 Reggio Emilia  
ernesto.sollazzo@hotmail.it  
0522.1710374- 348.2525938

**Udienza: 21/01/2026 (trattazione scritta)**

## TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

### **Esecuzione immobiliare n. R.G. 64/'25**

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

promossa da: **PRISMA SPV S.R.L.**

contro: [REDACTED]

## Rapporto di valutazione immobiliare

**LOTTO unico**

Deposito telematico 12/12/2025

#### **Elaborato peritale**


Perizia  
Perizia Web  
Nota spese  
Allegati A-B

#### **Allegati**

01. Comunicazione operazioni peritali  
02. CATASTO (mappa)  
03. CATASTO (planimetrie)  
04. CATASTO (visure)  
05.1 Pratiche edilizie  
05.2 Verifiche di conformità/rilievo  
06. Ispezione catasto energetico  
07. Cert. anagrafiche e di stato civile  
08. Ispezioni ipotecarie aggiornate  
09. Atti di provenienza  
10. Documentazione condominiale  
11. Riscontri ADE-STATO OCCUPAZIONE  
12. Indagini di mercato  
13. Docum. Fotografica integrale.zip

**Immobile RESIDENZIALE  
Reggio Emilia (RE)**



<b>LOTTO 1 UNICO</b>							
<b>Indirizzo</b> REGGIO EMILIA (RE) , Via G. Filangieri, 1/3							
<b>Diritto pignorato</b> PIENA PROPRIETA' – quota 1/1							
<b>Descrizione</b> Porzioni di complesso residenziale (Palazzina A) : civile abitazione posta al piano primo formato da pranzo-soggiorno con loggia, disimpegno, bagno e camera da letto, accessoriata di cantina al piano terra, compresa una autorimessa singola ed un posto auto scoperto al piano terra. Sono comprese le proporzionali quote di proprietà sulle parti comuni. <u>Superficie commerciale</u> Abitazione con accessori 53 mq; Autorimessa singola: 17 mq; Posto auto scoperto 12 mq							
<b>Identificativi catastali</b>	Comune <b>REGGIO EMILIA (RE)</b>	Catasto	Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Consistenza
		Fabbricati	72	786	4	A2	7.5 vani
			72	786	15	C6	15 mq
		72	786	40	C6	12 mq	
<b>Stato di occupazione</b>	§ 5.1.6	<b>Occupato da oggetto terzo estraneo al pignoramento con titolo risolto - in fase di liberazione</b>					
<b>Stato di arredamento</b>	§ 5.1.11	<b>Parzialmente arredato - Valore indicativo: Nullo-</b> (proprietà: debitore)					
<b>Stato manutentivo</b>	§ 5.1.9.1	<b>MINIMO</b>	<b>MEDIO</b>	<b>MASSIMO</b>			
<b>Conformità</b>		<b>Oneri a carico dell'acquirente</b>				<b>note</b>	
<b>Conformità edilizia/urbanistica</b>	§ 5.1.3.3	<b>Costi di regolarizzazione edilizia</b>		§ 5.1.5	In tolleranza		
<b>Conformità catastale</b>	§ 5.1.3.6	<b>Costi di regolarizzazione catastale</b>		§ 5.1.5	-		
<b>Conformità impianti</b>	§ 5.1.3.4	<b>Ripristini/bonifica</b>		§ 5.1.4	-		
<b>(APE) Prestazione Energetica</b>	§ 5.1.3.5	<b>Insoluti condominiali-</b>		§ 5.1.11	942 € ex art. 63 disp.att. c.c.		
		<b>Valore di Mercato</b>				<b>84.000,00€</b>	
		<b>Valore base d'asta proposto</b>				<b>67.000,00 €</b>	
		<b>Valore offerta minima (ex art.571c.p.c.)</b>				<b>50.250,00 €</b>	
		Grado di commerciabilità:				<b>BUONO</b>	
<b>Vincoli Giuridici da cancellarsi a cura della procedura</b>	- <b>Ipoteca</b> volontaria n. 5598 del 12/07/2007 (concessione a garanzia di mutuo fondiario) - <b>Pignoramento</b> immobiliare n. 8386 del 27/05/2025						




<b>LOTTO 1 UNICO .....</b>	<b>2</b>
<b>1. DATI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
<b>2. OPERAZIONI PRELIMINARI.....</b>	<b>4</b>
2.1-COMUNICAZIONI .....	4
2.2-ACCESSO .....	5
2.3-VERIFICA DOCUMENTAZIONE .....	5
<b>3. DATI CATASTALI .....</b>	<b>6</b>
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	6
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	7
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	7
<b>4. DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>8</b>
<b>5. - LOTTI DI VENDITA .....</b>	<b>11</b>
5.1-LOTTO 1 .....	11
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI .....	12
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	12
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	13
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO- BONIFICA .....	15
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	15
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	15
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	16
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	17
5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	17
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	21
5.1.11-LOTTO 1: ALTRE INFORMAZIONI.....	21
5.1.12-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO .....	22
<b>6. STATO CIVILE .....</b>	<b>28</b>
<b>7. ALTRE NOTIZIE .....</b>	<b>28</b>
<b>ALLEGATI A-B IN APPENDICE .....</b>	<b>28</b>
<b>ELENCO ALLEGATI - LOTTO UNICO .....</b>	<b>28</b>

I



## 1. DATI GENERALI

PROCEDURA	N. R.G. <b>64/2025</b> (Cartabia)
Contributo unificato	SI
Atto pignoramento	trascrizione 27/05/2025 ai nn. R.G. 11567, R.P. 8386 
Esecutati	[REDACTED]
Comproprietari	-
Creditore Procedente	<b>PRISMA SPV S.R.L.</b> (con avv. Savasta Fiore Michele Lionello)
Intervenuti	-
Custode Giudiziario	IVG Istituto Vendite Giudiziarie RE (referente dott. Fornaciari)
Istituto di Credito designato	Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano, 1/A Reggio Emilia
Udienza ex art. 569 c.p.c.:	21/01/2026 (modalità scritta ex art 127 ter c.p.c)
Esperto Stimatore	Arch. Ernesto Sollazzo (albo CTU n. 1257 /2015 Tribunale di Reggio Emilia)
Conferimento incarico Stima	25/09/2025
Giuramento stimatore	26/09/2025 -PCT
proroga	NO
Consegna elaborato	Termine 22/12/2025
Deposito al PCT	nei termini

## 2. OPERAZIONI PRELIMINARI

### 2.1-COMUNICAZIONI<sup>1</sup>

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate tramite raccomandata A/R-PEC-posta prioritaria della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali e fissazione data accesso, in particolare sono stati avvertiti:

1. Debitore: (indirizzo del cespite immobiliare pignorato)  
- Sig.ri [REDACTED] (Posta prioritaria  
[REDACTED] del 27/09/2025)
2. Creditore procedente: c/o **Avv. Savasta Fiore Michele Lionello** tramite Pec/mail del 27/09/2025

per conoscenza l'IVG tramite Pec/mail

Esito comunicazioni:

**la posta prioritaria è tornata al mittente con esito : sconosciuto all'indirizzo**

Nei termini è trasmessa copia della presente relazione in forma semplice a 1/2 posta ordinaria o via pec- e-mail al debitore esecutato ed ai procuratori del procedente e degli intervenuti. Copia cartacea e digitale della perizia integrale viene depositata negli uffici dell'Associazione notarile e dell'IVG.

<sup>1</sup> Allegato 1.



## 2.2-ACCESSO

Come da avviso, l'accesso era fissato per il **17/10/2024 ore 9,30** in *Via G. Filangieri, 1/3 REGGIO EMILIA (RE)*. Alla data e ora stabilita si constatava l'assenza di persone all'interno dell'abitazione. Dopo 15 minuti di attesa sopraggiungeva soggetto non informato dei fatti, era in possesso delle chiavi dell'abitazione e consentiva l'accesso- dichiarava di essere qui residente in base ad accordi col cugino titolare di contratto di locazione, esibiva contratti utenze intestate a se stesso e lettera di preavviso di liberazione in esecuzione sfratto esecutivo pronunciato il 31/01/2025 -; Lo stimatore effettuava tutte le attività di rilievo e riprese fotografiche all'interno dell'abitazione utili all'incarico. Alle ore 10,20 si sospendevano le operazioni poiché il soggetto occupante non aveva disponibilità delle chiavi della cantina né dell'autorimessa. Lo stimatore comunicava la necessità di ripetere l'accesso con il custode giudiziario appena recuperate le chiavi degli accessori e pertinenze. Successivamente, in accordo con il Custode giudiziario dott. Fornaciari per IVG, vista l'irreperibilità delle chiavi, si procedeva all'accesso forzoso in data **03/12/2025 ore 9,30 con l'ausilio del fabbro e l'assistenza della polizia municipale**, completando le operazioni di rilievo agli accessori e pertinenze in piano terra.

## 2.3-VERIFICA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame dell'intera documentazione prodotta in atti dal Creditore procedente -in particolare:

Certificazione Notarile del **Dr. Niccolò Tiecco**, verbale di pignoramento con duplo nota di trascrizione 27/05/2025 ai nn. R.G. 11567, R.P. 8386, estratto della mappa, estratto dell'atto di matrimonio, controllo preliminare del Notaio dott. Gaetano Velardi;

all'esito dei controlli condotti presso l'Agenzia del Territorio,

**risultano:**

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.



### 3. DATI CATASTALI

#### 3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>

**I** – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di: **REGGIO EMILIA** (H223)(RE)

**DITTA INTESTATA:**

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2

**Dalla nota di trascrizione - Verbale di Pignoramento Immobili**

Unità negoziale 1 -									
Fabbricati		Fg.	z. c.	Mappale e subalterno		Consistenza	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
1	VIA GAETANO FILANGIERI N. 1/3; P: T-1	72	-	786	4	3 vani	A2	-	-
2	VIA GAETANO FILANGIERI N. 1/3; P: T	72	-	786	15	15 mq	C6	-	-
3	VIA GAETANO FILANGIERI N. -; P: T	72	-	786	40	12 mq	C6	-	-

**Alla "Sez. D – Ulteriori informazioni" sono indicati altri aspetti utili ai fini della pubblicità immobiliare:**

*"...SONO COMPRESSE NEL PIGNORAMENTO LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLA SUDETTA UNITA' IMMOBILIARE COMPETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEL FABBRICATO CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI. PER LA PROPRIETA' SOPRA ELENcata, SALVO MIGLIORI E PIU' ESATTI CONFINI E DATI CATASTALI. CON ESPESSA DICHIARAZIONE CHE L'IPOTECA SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE, RAGIONI, DIRITTI E ACCESSIONI DEI BENI DESCRITTI ..."*

<sup>2</sup> Documentazione prodotta in atti dal precedente



### 3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA<sup>3</sup>

**II** – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI di : **REGGIO EMILIA** (H223)(RE)

**DITTA INTESTATA:**

1	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2
2	[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/2

Dalla visura aggiornata 27/09/2025

Unità negoziale 1 -									
Fabbricati		Fg.	z. c.	Mappale e subalterno		Consistenza	Categoria <sup>5</sup> e classe	Superficie catastale	Rendita "euro"
1	VIA GAETANO FILANGIERI n. 1/3; Interno 1; P: T-1	72	2	786	4	3 vani	A2-2 <sup>^</sup>	53 mq (51 mq) <sup>6</sup>	255,65
2	VIA GAETANO FILANGIERI n. 1/3; P: T	72	2	786	15	15 mq	C6-5 <sup>^</sup>	17 mq	52,86
3	VIA GAETANO FILANGIERI n. - ; P: T	72	2	786	40	12 mq	C6-1 <sup>^</sup>	12 mq	22,31

Totale numero immobili: 3 Rendita: euro 330,64 Vani: 3, Superficie: 27 mq

Dati derivanti da:

- COSTITUZIONE del 17/10/2003 Pratica n. 200120 in atti dal 17/10/2003 COSTITUZIONE (n. 2816.1/2003)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 18/10/2004 Pratica n. RE0155729 in atti dal 18/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 22372.1/2004)  
Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 17/10/2003, prot. n. 200120

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

**3.3.1** Corrispondenza dati immobili segnati nella nota di trascrizione Verbale di pignoramento e dati catastali.

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dalla documentazione prodotta in atti, mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale aggiornata al 27/09/2025.

Vi è **corrispondenza** tra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli desumibili dalla visura aggiornata, in ditta correttamente intestata.

**3.3.2** Coerenza tra stato di fatto e planimetria in atti catastali.

Le planimetrie catastali sono riferibili al compendio immobiliare pignorato,

<sup>3</sup> Allegato 4 – visure aggiornate

<sup>4</sup> Codice fiscale collegato [REDACTED]

<sup>5</sup> Categoria catastale- **A/2**: Abitazioni di tipo civile; **C/6**: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

<sup>6</sup> Tra parentesi è segnata la superficie catastale escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"(cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).



- per il **sub 4 (abitazione al piano 1° e cantina al piano T.):**  
lo stato rilevato corrisponde alla scheda planimetrica attuale, presentazione 17/10/2003 prot. n. 200120 con variazioni non incidenti sui parametri catastali e di classamento<sup>7</sup> pertanto non comportano obbligo di variazione catastale<sup>8</sup>.
- per il **sub 15 (autorimessa piano T.):**  
lo stato rilevato corrisponde alla scheda planimetrica attuale, presentazione 17/10/2003 prot. n. 200120
- per il **sub 40 (posto auto scoperto piano T.) :**  
lo stato rilevato corrisponde alla scheda planimetrica attuale, presentazione 17/10/2003 prot. n. 200120

### **3.3.3 BENI COMUNI NON CENSIBILI**

L'Elaborato planimetrico del complesso condominiale - Foglio 72; Particella 786 -prot. 000200120 del 17/10/2023 (ultimo in atti) con Tipo mappale 191072 del 01/10/2003 identifica i seguenti BCNC:

- **Sub1** via Filangieri Gaetano T  
**BCNC A TUTTI I SUBALTERNI -AREA CORTILIVA-**
- **Sub2** via Filangieri Gaetano 1/3 T-1-2-3  
**BCNC AI SUBALTERNI DAL 4 AL 19 COMPRESI -AREA CORTILIVA, VANO SCALA, DISIMPEGNO, DEP. RIFIUTI, DEP. MOTOCICLI, LAVANDERIA COMUNE-**
- **Sub 3** via Filangieri Gaetano 1/4 T-1-2-3  
**BCNC AI SUBALTERNI DAL 20 AL 35COMPRESI -AREA CORTILIVA, VANO SCALA, DISIMPEGNO, DEP. RIFIUTI, DEP. MOTOCICLI, LAVANDERIA**

Per le parti condominiali, enti e impianti comuni del complesso edilizio "Condominio Bruno" si rimanda al regolamento di condominio e agli atti di provenienza.

## **4. DESCRIZIONE DEI BENI**

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di porzioni del complesso condominiale di via Gaetano Filangieri 1/3-1/4 nel Comune di Reggio Emilia, sono ricomprese nella palazzina Sud al civico 1/3 (Fabbricato A) e composte di una abitazione al piano 1° con annessa cantina al piano terra, una autorimessa al piano terra ed un posto auto scoperto in area cortiliva comune.

### Zona e dotazione territoriale

Territorio completamente urbanizzato - periferia Nord del centro di Reggio Emilia - ricompreso in Tessuti terziari-polifunzionali "P4" Art. 11.4.. L'area è localizzata oltre il

<sup>7</sup> Circolare Agenzia delle Entrate- Territorio n. 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010

<sup>8</sup> Ex art. 17 lettera b) del regio decreto 13/04/1939 convertito con modificazioni dalla legge 11/08/1939 n. 1249.



tracciato autostradale A35, tra lo svincolo di Reggio Emilia e la Stazione Mediopadana, a margine meridionale della Zona Industriale di Mancasale. Equidistante tra il centro di Reggio Emilia e quello di Bagnolo in Piano (circa 3,5 Km). La via Gaetano Filangieri è strada comunale a doppio senso di marcia di collegamento tra la Via Gramsci e la SP3-viale dei Trattati di Roma. Prevalente destinazione terziaria-industriale con poche aree residenziali concentrate prevalentemente all'angolo tra la via Filangieri versante Nord e la via Gramsci, aventi caratteristiche insediative a media densità abitativa, con piccoli condomini su tre o quattro livelli su lotti recintati edificati tra il 1990 e i primi anni del 2000. Dotazione di servizi completa nel raggio di 2,00 km, strutture sportive/palestra, centri commerciali, palestre in direzione Sud, a distanza pedonale raggiungibili ristoranti e bar. Disponibilità di parcheggio nelle previsioni di Piano all'interno dei comparti lungo la strada. Trasporto pubblico sulla via Gramsci (asse Reggio Emilia – Bagnolo in Piano) a circa 200 m (linea 43- 81 fermata Mancasale-Zona Industriale). Prossimità allo svincolo autostradale e alla Stazione Mediopadana Alta Velocità, collegamenti comodi agli assi portanti principali e alla tangenziale.



### Accessibilità

Provenendo dal centro di Reggio Emilia lungo la via Gramsci in direzione Nord, all'altezza della rotatoria con la Stazione Mediopadana, prendere la terza uscita su via Filangieri, a 50m svoltare a destra imboccando lo stradello cieco (servitù attiva di passaggio e svuoto<sup>9</sup> costituita sul mappale 418 -attuale 444- del foglio 72) di accesso al complesso condominiale che sorge in posizione interna, interclusa, a circa 60 m sulla destra. L'area è recintata con accessi carrabili e pedonali serviti da citofono.

### Tipologia edificio

Il complesso condominiale residenziale è composto di due blocchi edilizi gemelli speculari disposti in parallelo, ciascuno con pianta rettangolare 12x20 m e altezza in gronda circa 10 m. Schema compositivo semplice con simmetria sull'asse scala, articolato dalle logge centrali riquadrate con arretramento prospettico a Nord e Sud, caratterizzate da solette cementizie a vista e setto murario divisorio, copertura a capanna con falde Nord e Sud. Ciascun edificio si eleva 4 livelli fuori terra con al piano terra cantine, autorimesse e locali comuni, al piano primo quattro alloggi, al piano secondo quattro alloggi collegati ai corrispondenti sottotetti con scala interna (tipo "maisonette"). L'area cortiliva comune disimpegna gli accessi ai portoni con i percorsi pedonali pavimentati in masselli cementizi autobloccanti disposti lungo il perimetro esterno dei corpi di fabbrica e gli accessi alle autorimesse con carraia bitumata che si sviluppa in asse tra i due fabbricati e raggiunge i parcheggi P1 lungo il confine Est. Verde residuale in corrispondenza delle zone di accesso pedonale ai portoni e lungo i confini recintati con rete plastificata e paline metalliche su cordoletto cementizio, mentre il fronte Ovest, su via Filangieri, è chiuso con recinzione, cancellate pedonali e carraie elettrificate in ferro zincato smaltato a decoro semplice.

### Descrizione fabbricato

Il compendio immobiliare staggito ricade nella palazzina Sud (Fabbricato A) identificata al civico 1/3. Il portone condominiale è posizionato sul fronte Sud e immette direttamente sul vano scala a doppio rampante, senza ascensore. Le autorimesse sono accessibili dal corsello centrale comune sul fronte Nord della palazzina. L'atrio presenta dimensioni e finiture adeguate alla tipologia edilizia, il portone di ingresso – servito da citofono- è in alluminio grigio a doppio battente con vetro di sicurezza, pavimento atrio e rivestimento scale sono in granito grigio, le superfici murarie sono intonacate e tinteggiate.

### Le finiture esterne.

Le superfici murarie esterne sono intonacate e finite a tinteggio. Solette logge e sporti copertura sono in cemento a vista. Ringhiere in ferro zincato a disegno semplice, le bucaure presentano davanzali in massello cementizio, serramenti in legno mordenzato scuro e vetro doppio con avvolgibili in PVC di color bianco. Basculanti box privati in lamiera zincata. Manto di copertura in tegole laterizie, lattoneria in lamiera preverniciata per la regimentazione ed il regolare deflusso delle acque meteoriche. Nel complesso le finiture appaiono quelle originarie mai rinnovate in sufficiente stato di conservazione/manutenzione, si osservano forme di degrado delle finiture lungo l'intero perimetro del fabbricato a quota marciapiede presumibilmente riconducibili a fenomeni di umidità di risalita con diffuso distacco degli zoccolotti.

<sup>9</sup> Atto di permuta 25/06/1993 Rep. 45213 Notar Bertani Roberto



### Allacciamenti

L'edificio è servito è allacciato alle reti pubbliche di energia elettrica, gas metano, acquedotto, telefonia, gli scarichi confluiscono nella rete fognaria. I contatori individuali, gas al piano su loggia, energia elettrica e acqua sono raccolti in predisposti spazi condominiali comuni, rispettivamente nel sottoscala e nella lavanderia comune. Gli alloggi sono termo-autonomi.

### Caratteristiche strutturali

Dal certificato di collaudo risulta: Fondazione a platea nervata; struttura portante in elevazione in muratura di laterizio (alveolato) perimetrale e pilastri in cls armato. Solai in latero cemento a pannello, primo impalcato in predalles, travi in c.a. in opera a spessore o ribassata. Copertura con tetto a due spioventi in latero-cemento e cornicione aggettante.

### Descrizione sintetica del cespite pignorato

*Indirizzo:* Reggio Emilia (RE) Via G. Filangieri, 1/3

Nel complesso immobiliare denominato Condominio Bruno- palazzina Sud (A)-abitazione al piano primo int. 1 con annessa cantina al piano terra, autorimessa singola e posto auto scoperto in area condominiale. Sono comprese le proporzionali quote di proprietà sulle parti e impianti comuni, tali per legge e destinazione e come specificati negli atti di provenienza.

## 5. - LOTTI DI VENDITA

In virtù della tipologia, destinazione ed ubicazione del cespite pignorato, la vendita è convenientemente predisposta in **unico lotto**.

### **5.1-LOTTO 1**

#### Descrizione giuridica

*Indirizzo:* Reggio Emilia (RE) Via G. Filangieri, 1/3 - piano T-1

*Diritto:* Piena e intera proprietà

In complesso condominiale -Palazzina A- senza ascensore: Abitazione di tipo civile piano 1° int. 1 formata da soggiorno/pranzo con loggia, disimpegno notte, una camera da letto, bagno e cantina annessa al piano terra; oltre autorimessa singola e posto auto scoperto al piano terra.

#### Superficie commerciale

**Abitazione con accessori** 53 mq; **Autorimessa singola** (17 mq ); **Posto auto scoperto** (12 mq)

#### Millesimi di proprietà

111,967/1000



### 5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

Beni censiti al **Catasto Fabbricati** del Comune di **REGGIO EMILIA (H223) (RE)**:

Fg. **72** p.lla **786**

- Sub **4**, Z.C. 2; ctg **A/3** cl.2 , consistenza 3 vani, Sup. catastale 53 mq (51 mq senza le aree scoperte); R. 255,65 €; VIA GAETANO FILANGIERI n. 1/3 Piano T-1
- Sub **15**, Z.C. 2; ctg **C/6** cl.5 , consistenza 15 mq, Sup. catastale 17 mq (-); R. 52,86 €; VIA GAETANO FILANGIERI n. 1/3 Piano T
- Sub **40**, Z.C. 2; ctg **C/6** cl.1, consistenza 12 mq, Sup. catastale 12 mq (-); R. 22,31 €; VIA GAETANO FILANGIERI n. - Piano T

**in ditta correttamente intestata per il diritto di PROPRIETA' 1/1**

**BCNC F 72**, mappale 786 (come indicati nell'elaborato planimetrico)

- **Sub1** via Filangieri Gaetano T  
**BCNC A TUTTI I SUBALTERNI -AREA CORTILIVA-**
- **Sub2** via Filangieri Gaetano 1/3 T-1 - 2-3  
**BCNC AI SUBALTERNI DAL 4 AL 19 COMPRESI -AREA CORTILIVA, VANO SCALA, DISIMPEGNO, DEP. RIFIUTI, DEP. MOTOCICLI, LAVANDERIA COMUNE-**
- **Sub 3** via Filangieri Gaetano 1/4 T-1 - 2-3  
**BCNC AI SUBALTERNI DAL 20 AL 35COMPRESI -AREA CORTILIVA, VANO SCALA, DISIMPEGNO, DEP. RIFIUTI, DEP. MOTOCICLI, LAVANDERIA**

**CONFINI CATASTALI:**

**sub 4** (abitazione A2)

- appartamento piano primo: a N/O e ad S/O a salto cortile comune (sub 2), a N/E altra u.i.u. (sub 5), a S/E vano scala comune (sub 2);
- cantina piano Terra: a N/O disimpegno comune cantine (sub 2), a N/E altra u.i.u. (sub 11) , a S/E locale comune stenditoio – lavanderia (sub 2), a S/O cortile comune (sub 2);

**sub 15** (Autorimessa C6)

- a N/O altra u.i.u. (sub 16), a N/E corsello di manovra comune autorimesse (sub 1), a S/E altra u.i.u. (sub14), a S/O atrio scale comune (sub 2) e altra u.i.u. (sub 7).

**sub 40** (posto auto scoperto C6)

- a N/O corsello di manovra comune (sub 1), a N/E altra u.i.u. (sub 41), a S/E confine lotto col mappale 578, a S/O altra u.i.u. (sub 39).

### 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

**Indirizzo:** Reggio Emilia (RE) Via Gaetano Filangieri, 1/3 - piano T-1

**Diritto pignorato:** Piena proprietà dell'intero.

Porzioni di complesso condominiale residenziale del 2000, a due palazzine di 4 livelli fuori terra, senza ascensore. Sono ricomprese nella -palazzina (A)- e risultano costituite da una abitazione di tipo civile bilocale, formata al piano primo int.1 da: soggiorno/pranzo con punto cottura e loggia, disimpegno notte, camera da letto e



bagno; con annessa al piano terra una cantina, sono compresi autorimessa singola e posto auto scoperto in area condominiale al piano terra. L'immobile è venduto con i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti e impianti comuni, tali per legge uso e destinazione e come specificati nei titoli di provenienza. Finiture ed impianti originari in mediocre stato di conservazione con necessità di sanificazione dei locali. Termo autonomo. Risultano insoluti condominiali. Immobile occupato in base a titolo risolto, da liberarsi a cura del custode giudiziario.

Superficie commerciale: Abitazione con accessori 53 mq; Autorimessa singola: 17 mq; Posto auto scoperto 12 mq

### 5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

#### Inquadramento urbanistico



Secondo lo strumento urbanistico vigente nel Comune di Reggio Emilia-Piano Urbanistico Generale (PUG 2030) Tav SQ\_D2 Disciplina delle trasformazioni-, l'area F72/M786 con il fabbricato di cui è parte il cespite staggito, è ricompresa in Territorio urbanizzato "TESSUTI TERZIARI- POLIFUNZIONALI" codice **P4 normati all'Art. 11.4-** - Luoghi della strategia "ZI Mancasale"

All'epoca del rilascio dei titoli abilitativi, sul terreno mappale 419 del F 72 risultava la seguente destinazione Urbanistica in base al PRG: "Art. 39 Tessuto estensivo di recente formazione prevalentemente organizzato sul principio della lottizzazione, con edifici isolati al centro del lotto"

#### 5.1.3.1 - TITOLI ABILITATIVI <sup>10</sup>

Il complesso edilizio con le porzioni immobiliari staggite è stato edificato in forza dei seguenti titoli rilasciati dal Comune di Reggio Emilia:

#### Pratica edilizia 2002/2224

- **C.E del 19/03/2002 P.G. 6226/2002** - P.S. 2224./2002 "Nuova costruzione di due fabbricati residenziali" via G. Filangieri - (su terreno Fg 72 mappale 419)
- Cambio di intestazione o subentro 27/05/2002 P.G. 11120/2002- P.S. 4229./2002 fabbricato via G. Filangieri - (titolare COSTRUZIONI REGGIANE SRL)
- Denuncia di inizio attività variante del 30/10/2003 P.G. 21665/2003- P.S. 8611./2003 fabbricato via G. Filangieri - (titolare COSTRUZIONI REGGIANE SRL)
- Ultimazione lavori 31/10/2003

<sup>10</sup> Allegato 5.1\_ Edilizia- Pratiche



In seguito, risulta:

- **Comunicazione Inizio Lavori CIL del 24/11/2022 P.G. 272072/2022 VIA GAETANO FILANGIERI 1/3 (titolare CONDOMINIO BRUNO) -eco-sismabonus- **Intervento mai avviato****

Per esso non risultano provvedimenti sanzionatori.

#### 5.1.3.2 - ABITABILITA'/AGIBILITA'

Con **P.G. 23217/2003** e P.S. 9220./2003 del 19/11/2003 è stata presentata richiesta del Certificato di Abitabilità. Attestata decorsi i termini di legge con provvedimento dirigenziale in data 08/01/2004 all'esito del sopralluogo del tecnico verificatore in data 18/12/2003 e sulla base della Scheda tecnica descrittiva del D.L..

#### 5.1.3.3 - CONFORMITA' EDILIZIO-URBANISTICA

Ai sensi e per gli effetti dell'Art. 46 del D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni si dichiara quanto segue: esaminati gli atti progettuali approvati e verificate sul posto le unità immobiliari con sopralluogo in data 16/10/2025<sup>11</sup>,

risulta:

- per l'abitazione piano Primo (sub 4), dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza con minime variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza;
- per la cantina piano terra (sub 4), dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza a meno di lievi variazioni nei limiti di tolleranza;
- per l'autorimessa piano terra (sub 15), dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la sostanziale corrispondenza a meno di lievi variazioni dimensionali nei limiti di tolleranza;
- per il posto auto scoperto piano terra (sub 4), dal confronto tra lo stato di fatto e lo stato legittimo risulta la piena corrispondenza;

in conclusione:

**È attestabile la conformità delle opere ai Titoli abilitativi rilasciati.**

#### 5.1.3.4 - CONFORMITA' IMPIANTI

Il cespite immobiliare pignorato **è dotato** delle certificazioni impiantistiche L. 46/90 (sicurezza impianti) depositate presso i competenti uffici comunali con l'agibilità.

#### 5.1.3.5 - CERTIFICAZIONE ENERGETICA<sup>12</sup> (Dlgs 192/05 e DAL Regione Emilia Romagna 156/08 e ss.mm.ii.)

L'immobile **è privo** di attestato di prestazione energetica.

<sup>11</sup> Allegato 5.2\_ Edilizia- Verifiche

<sup>12</sup> Allegato 6- Ispezione catasto energetico regionale



#### 5.1.3.6 - CORRISPONDENZA CATASTALE

Ai sensi dell'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 numero 78), la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia:

- è **conforme** nei dati di identificazione catastale;
- è **coerente** con le planimetrie agli atti presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

#### 5.1.3.7 - VINCOLI EX D.LGS N.42/2004

Quanto in oggetto non è stato mai riconosciuto di interesse storico-artistico e non presenta vincoli comunali storico-artistici.

#### **5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO-BONIFICA**

Non previste.

#### **5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE<sup>13</sup>**

Non necessari.

#### **5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE<sup>14</sup>**

In occasione del sopralluogo 16/10/2025 l'immobile risultava occupato da soggetto terzo estraneo al pignoramento sig. [REDACTED] -qui residente-, dichiarava di occupare l'abitazione con contratti utenze a sé intestati, autorizzato dal sig. [REDACTED], titolare di **contratto di locazione ad uso abitativo<sup>15</sup>**: *registrazione telematica del 19/07/2017 al n. 008442-serie 3T e codice identificativo TG217T008442000VD. Durata dal 01/07/2017 al 30/06/2021; Data di stipula 01/07/2017; Importo del canone 4.200,00. Tipologia: Locazione immobile uso abitativo. Non è presente alcun file allegato.*

.....  
**Il contratto risulta risolto in data 30/01/2025 in ragione del provvedimento di convalida di sfratto per morosità attivato da [REDACTED]**  
(comproprietaria esecutata)  
.....

<sup>13</sup> Precisando che eventuali oneri per incongruenze/difficoltà non rilevabili/rilevate nella presente relazione resteranno comunque esclusivamente a carico dell'aggiudicatario. Inoltre, si precisa che il bene, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per causa di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto" nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

<sup>14</sup> Allegato 11 - Riscontri ADE-STATO OCCUPAZIONE - Accertamenti anagrafici occupante

<sup>15</sup> **Si precisa** che le verifiche richieste dallo stimatore all'AGEDP in ordine alla presenza di contratti si erano concluse con esito di ricerca negativa Prot. 128046/2025 del 09/10/2025- In seguito, con la collaborazione dell'IVG, si sono acquisiti gli estremi del contratto di locazione sopra indicato.



L'occupante esibiva altresì comunicazione di preavviso per rilascio immobile programmato per il **06/11/2025 ore 8,00** in esecuzione di convalida di sfratto per morosità intimato con ordinanza in data 30.01.2025 del Giudice Unico del Tribunale di Reggio Emilia. Alla data di deposito della presente relazione di stima l'abitazione risulta ancora occupato dal soggetto qui residente mentre, accessori cantina e box auto, con arredi ed effetti personali accatastati, sono già nella disponibilità del Custode giudiziario;

L'immobile presenta il seguente stato di occupazione:

**U.I.U. Sub 4**

- **Abitazione piano 1°:** occupato da soggetto terzo estraneo al pignoramento con titolo risolto e procedura di liberazione in corso, **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO A CURA DEL CUSTODE;**
- **Cantina al PT: LIBERA** – chiavi nella disponibilità del Custode giudiziario

**U.I.U. Sub 15**

- **Autorimessa P.T.: LIBERA** – chiavi nella disponibilità del Custode giudiziario

**U.I.U. Sub 40**

- **Posto auto scoperto:** Occupato da veicolo identificato dal Custode giudiziario, (di proprietà del titolare del contratto di locazione risolto) **LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO A CURA DEL CUSTODE**

### **5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione e quelli riportati negli atti di provenienza.

#### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni da cancellarsi a cura della procedura – come risulta dalla documentazione ipotecaria prodotta in atti dal precedente: – CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPOCATASTALE del **Dott. NICCOLO' TIECCO aggiornata al 27/05/2025** - nel fascicolo di causa:

- **Ipoteca volontaria n. 5598 del 12/07/2007**

**Favore:** UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Bologna, (domicilio ipotecario eletto: presso l'agenzia di Reggio Emilia in Piazza Prampolini);

**Contro:** [REDACTED];

per Euro 156.000,00 di cui Euro 104.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da Atto notarile pubblico a rogito Dott.ssa Costabile Maria Carmen, Notaio in Casina, del 18/06/2007 rep. 52650/16855.

- **Pignoramento Immobiliare n. 8386 del 27/05/2025**

**favore:** PRISMA SPV SRL, con sede in Roma, (Richiedente: Viseb SRL per Avv. M.L. Savasta Fiore per Dovalue SPA, Via G.B. Pontani N°14, Perugia)

e **contro:** [REDACTED];



Pubblico Ufficiale: UNEP C/O Tribunale di Reggio Emilia, in data 13/04/2025 rep. 1621.

All'ispezione aggiornata risulta: **nessuna variazione**<sup>16</sup>.

### 5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

### 5.1.9 -LOTTO 1: DESCRIZIONE ANALITICA - VALORE DEL BENE

(ex art.568 c.p.c. e 173 bis disp. att.c.p.c.):

#### 5.1.9.1 DESCRIZIONE ANALITICA

Diritto pignorato	piena proprietà
Quota pignorata	1/1
Indirizzo	REGGIO EMILIA (RE) Via Gaetano Filangieri, 1/3
Descrizione cespite pignorato	<p>1. <b>Abitazione di tipo civile</b> (bilocale con accessori e pertinenze)                      Orientamento/esposizione: due lati liberi                      Prospicenza/affaccio: -area cortiliva                      Accesso: dalla scala condominiale palazzina A, piano primo int. 1</p> <p>1.1. L'unità abitativa è formata - al piano primo (h 2,70m)- da soggiorno/pranzo/ zona cottura con loggia, disimpegno notte, camera da letto, bagno. Accessoriato di cantina al piano terra</p> <p>1.1.1. <i>Finiture</i> originarie risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato 2002, di tipo ordinario. Superfici murarie e soffitti intonacati e tinteggiati. Pavimentazione omogenea in ceramica effetto cotto 30x30 con zoccolotti in legno; nel bagno pavimento e rivestimento pareti fino h 2,00 m con piastrelle ceramiche 25x20 in toni chiari bicolore, la parete della zona cottura è piastrellata con ceramica 20x20 effetto tozzetto colori tenui; la loggia è piastrellata con pavimento in gres beige e ricorrenza in granito grigio, è protetta da ringhiera in ferro zincato a decoro semplice. Le porte interne sono tamburate effetto legno di Mogano come il portoncino blindato di ingresso. I serramenti esterni sono in legno con vetro termocamera protette da avvolgibili in PVC bianchi e zanzariere.</p> <p>1.1.2. <i>Dotazione servizi</i>: - Bagno: dotazione completa con batteria igienico sanitaria standard e allaccio lavatrice- Cucina: lavello e allaccio lavastoviglie.</p> <p>1.1.3. <i>Impianti</i>: Dotazione standard di impianti elettrico, citofonico, televisivo, telefonico, tutti eseguiti sottotraccia. Gas metano di rete con diramazione a servire utenza fuochi cucina e caldaia produzione combinata ACS -installata sulla loggia in cassonetto- Impianto di riscaldamento autonomo con elementi radianti modulari in acciaio/alluminio a colonna, comando da cronotermostato.</p> <p>1.1.4. <i>Allacciamenti</i> - l'immobile è servito dalla rete gas metano col contatore sulla loggia, rete idrica pubblica col contatore posizionato nel locale lavanderia comune al piano terra, rete elettrica con contatore nell'atrio comune sottoscala; è allacciato alla rete fognaria comunale ed è servito dalla rete telefonica.</p> <p>1.2. La cantina al piano terra (h 2,50) (misure interne 1,80x 1,30 m) è accessibile dal disimpegno comune collegato all'atrio condominiale. Portina in lamiera con serratura, finestra in metallo e vetro semplice retinato, pavimento in gres, pareti intonacate e imbiancate. Il locale è dotato di impianto elettrico con punto luce e presa. Normale stato di conservazione delle finiture.</p>

<sup>16</sup> Allegato 8 -Ispezione ipotecaria 25/11/2025



	<p>1.3. Conformità edilizia/urbanistica: Per le unità immobiliari si verifica la sostanziale corrispondenza tra quanto rilevato e i grafici di progetto con minime variazioni riconducibili alle ipotesi delle tolleranze;</p> <p>2. <b>Autorimessa</b> singola al piano terra (h 2,52 m), di forma regolare (misure interne 5,70 x 2,65 m), accessibile dalla corsia di manovra centrale tra i due fabbricati (sub 1), in asse col cancello di ingresso. È la terza da sinistra sul prospetto Nord palazzina A, dotata di basculante in lamiera zincata, pavimento in clinker/gres pareti e soffitto imbiancate. Impianto elettrico sottotraccia con punto luce e presa. Normale stato di conservazione delle finiture, basculante da registrare.</p> <p>3. <b>Posto auto scoperto</b> accessibile dalla corsia di manovra centrale tra i due fabbricati (sub 1), è il 5° da destra partendo da Sud, pavimento in garden.</p>							
Superficie lorda	<p>superficie lorda rilevata:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>→ (Sub 4) - 49,50 mq per l'abitazione al piano 1°;</li> <li>→ (Sub 4) - 6,15 mq per la loggia al piano 1°;</li> <li>→ (Sub 4) - 3,13 mq per la cantina al piano terra;</li> <li>→ (Sub 15) - 16,60 mq per l'autorimessa singola al piano terra;</li> <li>→ (Sub 40) - 12,00 mq per il posto auto scoperto.</li> </ul>							
Superficie commerciale <sup>17</sup>	F 72 M 786	P	H (m)	locali	Sup. lorda rilevata SU (mq)	SA (mq)	Coeff. dest.	Sup. comm. (mq)
	<b>Sub 4</b> (A/2)	1	2,70	Vani principali	49,50		1,00	49,50
				Loggia		6,15	0,40	2,46
		T	2,50	Cantina		3,13	0,25	0,78
	<b>Sub 4 Sup. commerciale arrotondata al mq</b>				<b>53 mq</b>			
	<b>Sub 15</b> (C/6)	Autorimessa singola (h=2,50)			16,60		1,00	16,60
		<b>Sub 15 Sup. commerciale arrotondata al mq</b>				<b>17 mq</b>		
	<b>Sub 40</b> (C/6)	Posto auto scoperto			12,00		1,00	12,00
		<b>Sub 40 Sup. commerciale arrotondata al mq</b>				<b>12 mq</b>		
Destinazione	legittima		P1° Abitazione PT Accessori e autorimessa					
	effettiva		P1° Abitazione PT Accessori e autorimessa					
Stato manutentivo <sup>18</sup>	Nel complesso componenti e finiture interne sono quelle originarie, si segnala diffuso interessamento da muffe con prevalenza pareti bagno e camera da letto							

<sup>17</sup> La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile 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 vengono stimati a corpo

<sup>18</sup> STATO MANUTENTIVO

Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc



	verosimilmente riconducibili a fenomeni di condensa visibili anche a seguito di recente tinteggio grossolano. Scheggiature alle porte interne, in particolare della camera da letto con rottura serratura. Presenza di infiltrazioni dal piatto doccia visibile sulla parete nel disimpegno. <u>Per l'abitazione sono da prevedersi interventi di sanificazione e modeste riparazioni/sostituzioni. Per accessori e pertinenze piccole riparazione e manutenzione ordinaria.</u>
MEDIO	L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione

### 5.1.9.2 VALORE DEL BENE

#### SCOPO DELLA STIMA

Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

#### CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il *valore di mercato del bene che*, secondo gli Standard Internazionali di valutazione – IVS -, è esplicitato come *"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione"*. In un secondo momento, trattandosi di vendita forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la **mancanza di garanzia su vizi e difetti**, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si applicherà una **riduzione in caso d'asta del 20%** e se previsti, si porteranno in deduzione i costi noti stimati per ripristini, regolarizzazioni, oneri condominiali e stato di occupazione. L'ulteriore riduzione del 25% del prezzo base d'asta determina l'offerta minima ex art. 569 c.p.c..

#### PROCEDIMENTO DI STIMA

Comparazione diretta del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro di riferimento è il metro-quadrato di superficie commerciale.

Il procedimento di stima è adottabile in quanto si verificano le condizioni al contorno:

- conoscenza di recenti prezzi di compravendita di beni simili.
- esistenza di beni simili;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;

#### VALORE DI MERCATO - LOTTO UNICO

La valutazione dei beni è scaturita da un attento studio delle compravendite di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, integrato dalla consultazione di operatori del settore e valorizzando le quotazioni dell'Osservatorio dei valori medi immobiliari (OMI)

#### Classi:

- Minimo L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione
- Medio L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione
- Massimo Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria



tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia<sup>19</sup>, pervenendo al seguente giudizio di stima del più probabile valore di mercato tenuto conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche del bene staggito esposte nella presente relazione:

COMUNE REGGIO EMILIA (RE) Via G. Filangieri 1/3			Sup. Comm.le	Valore di riferimento	Valore commerciale
			<i>Piano</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>
<b>1</b>	Abitazione e accessori	T-1	53	≈1.400,00	74.200
<b>2</b>	Autorimessa	T	17	a corpo	8.000
<b>3</b>	Posto auto	T	12	a corpo	1.500

**(Vm) Valore venale complessivo del LOTTO 1 84.000,00 €**

Valore riferibile all'immobile disponibile posto sul libero mercato e quando del caso comprensivo della proporzionale quota di proprietà sulle parti condominiali comuni del fabbricato risultanti dagli atti di provenienza e tali ai sensi dell'art. 1117 c.c. e sulle parti adibite a servizi comuni tali per legge e regolamento, uso e destinazione.

#### DEDUZIONI

Riduzione in caso d'asta - <b>20%</b>	16.800,00 €
(C/Rp) Costi di ripristino/bonifica § 5.1.4	0,00 €
(C/Rg) Costi di regolarizzazione § 5.1.5	0,00 €
(IC) Insoluti condominiali rilevanti sulla stima § 5.1.11	941,27 €
(U) Riduzione per stato di occupazione § 5.1.6 (0,00%)	0,00 €
<b>Totale deduzioni</b>	<b>16.850,27 €</b>

#### VALORE BASE D'ASTA PROPOSTO

**INTERO DELLA PROPRIETA' CON ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA/CATASTALE E INSOLUTI CONDOMINIALI A CARICO DELL'ACQUIRENTE - INTESA LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

**Valore a base d'asta proposto**  
per arrotondamento € **67.000,00**

**Valore Offerta minima**  
-25% € **50.250,00**

VALORE DELLA QUOTA: il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà.

<sup>19</sup>Allegato 12 -Valori OMI 1 semestre /2025



**5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI<sup>20</sup>**

I beni di cui al LOTTO 1 hanno la seguente **provenienza**:

CATASTO FABBRICATI DI REGGIO EMILIA Fg 72 P.IIa 786 sub 4, 15, 40							
INTESTATI	Diritto reale/ quota	Titolo	Rogante	Data Rogito/ n.Rep	Trascrizione (nn/data)		
1	Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni	Compravendita	Dr.ssa COSTABILE MARIA CARMEN Sede: Casina (RE)	17/11/2003 n.42292	REGGIO EMILIA	R.P. 18307 del 11/12/2003	
2	Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni						

**5.1.11-LOTTO 1: ALTRE INFORMAZIONI**

MOBILIO

In occasione del sopralluogo:

- L'abitazione (occupata da soggetto terzo estraneo al pignoramento con titolo risolto non opponibile) si presentava parzialmente arredata con mobilio di valore commerciale nullo (cucina tavolo da pranzo e sedie). Si precisa che il mobilio non è compreso nella vendita.
- La cantina (libera- nella disponibilità del Custode -IVG)) presentava al suo interno una scaffalatura metallica ed un vecchio televisore;
- L'autorimessa (libera- nella disponibilità del Custode -IVG)) presentava al suo interno arredi, vecchi elettrodomestici ed effetti personali accatastati alla rinfusa e in completo stato di abbandono;
- Il posto auto scoperto risultava occupato da veicolo abbandonato di proprietà del sig. [Aka Serge Bedel Agostino](#) (titolare del contratto di locazione risolto e non qui residente)

AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE <sup>21</sup>

- Il compendio immobiliare staggito è parte del complesso residenziale denominato "CONDOMINIO BRUNO " costituito di due palazzine ( civico 1/3 e 1/4 ) di via Filangieri, per complessivi 16 alloggi con annesse cantine, 16 autorimesse e 16 posti auto scoperti.
- È amministrato dallo "STUDIO NUOVA CASA" con sede in Reggio Emilia, C.so Garibaldi n. 26.
- I capitoli di spesa per la gestione ordinaria sono: illuminazione, man. ordinaria, pulizia, spese varie proprietà, spese e compenso amministrazione, dal **bilancio preventivo**

<sup>20</sup> Allegato 9 – Atto di provenienza

<sup>21</sup> Allegato 10 - Documentazione condominiale



**2024/2025** (periodo 01/11/2024- 31/10/2025), per la proprietà colpita dal pignoramento, risulta:

- Millesimi di proprietà generale **111,967/1000**
- Spese annue di esercizio ordinario **638,55 €**
- Insoluti alla data della perizia **941,27 €**
- Di cui riferibili agli ultimi due anni **941,27 €** ( salvo conguaglio )

L'importo degli insoluti maturati nell'anno in corso e quello precedente è segnalato dall'amministratore in 941,27 €, somma già detratta al valore di stima che rimarrà a carico dell'acquirente ex lege e salvo conguaglio a consuntivo.

L'amministratore segnala che durante l'ultima assemblea sono state approvate opere straordinarie preventive per un totale di € 6.000,00, di cui 3.000,00 di competenza della palazzina in cui è ubicato l'appartamento.

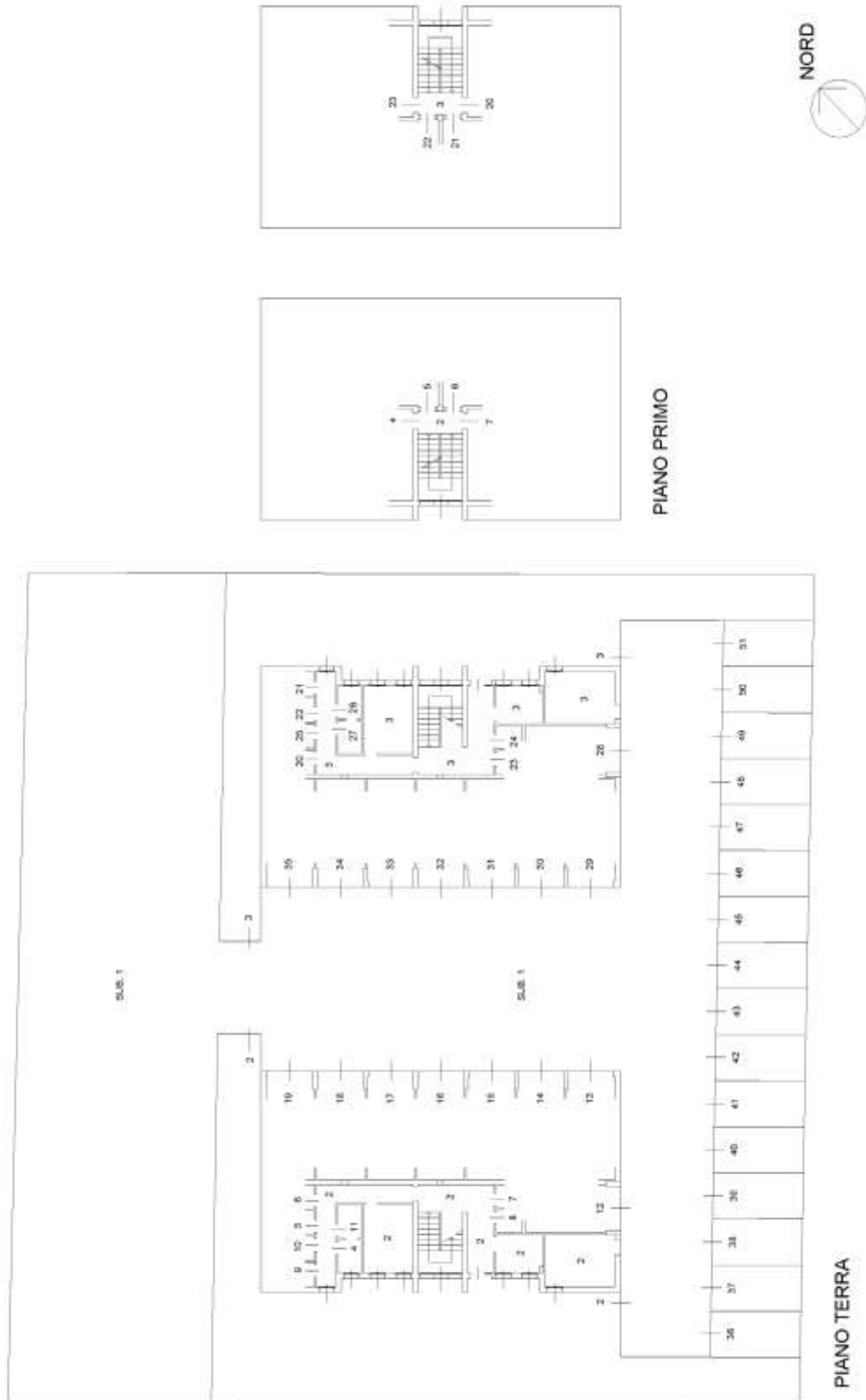
Il fabbricato non è dotato di "linea vita" in copertura.

### **5.1.12-LOTTO 1: PLANIMETRIE-FOTO**

Comune di Reggio Emilia: " Mappa" Fg 72 (p.Ila 786)



CATASTO (elaborato e planimetrie) allegati 3 e 4

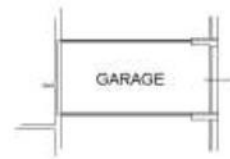




PIANO PRIMO  
H: 270 cm.



PIANO TERRA  
H: 250 cm.



PIANO TERRA  
H: 250 cm.



sub 4

sub 15

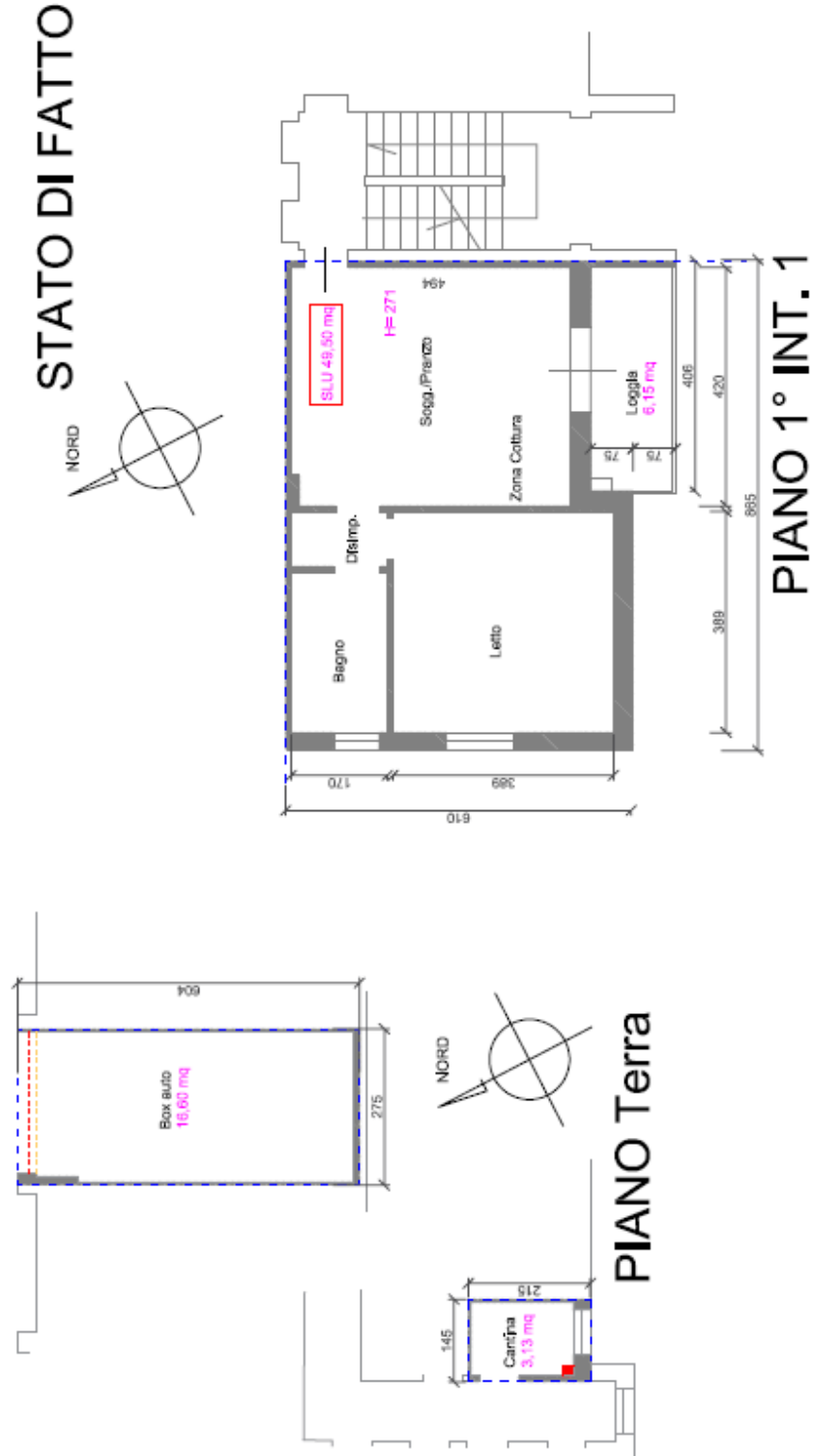


PIANO TERRA

sub 40



Planimetrie: Stato di fatto - Comparazione *Fuori scala*  
(allegato 05.2)



Documentazione fotografica



Esterno 1



Esterno 2



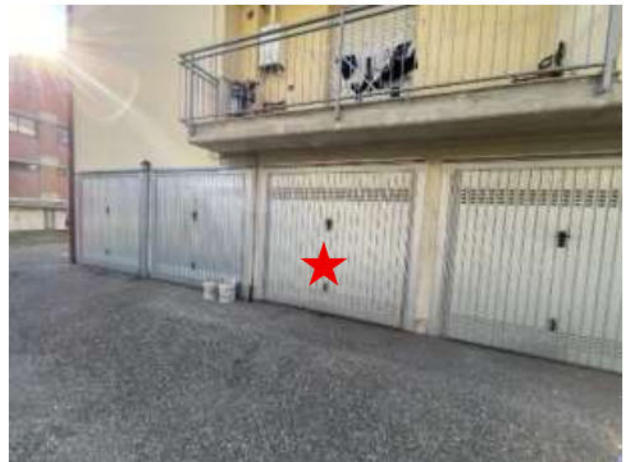
Esterno 3



Esterno 4 - portone



Esterno 5 -Posto auto scoperto



Esterno -6 Autorimessa





Interno 1 -Sogg./cucina



Interno 2 -Camera



Interno 3 -Disimpegno (infiltrazioni)



Interno 4- Bagno



Cantina



Cantina





Box auto

## 6. STATO CIVILE

Dall'estratto dell'atto di matrimonio prodotto in atti dal precedente risulta che i debitori esecutati sono coniugati tra loro, nessuna nota a margine. <sup>22</sup>

## 7. ALTRE NOTIZIE

Nulla da aggiungere.

## ALLEGATI A-B IN APPENDICE

## ELENCO ALLEGATI - LOTTO UNICO

- 01. Comunicazione operazioni peritali agli interessati
- 02. CATASTO (mappa)
- 03. CATASTO (schede planimetriche)
- 04. CATASTO (visure)
- 05.1 Pratiche edilizie
- 05.2 Verifiche di conformità-rilievo
- 06. Ispezione catasto energetico regionale (ape)
- 07. Certificazioni anagrafiche e di stato civile
- 08. Ispezioni ipotecarie aggiornate
- 09. Atti di provenienza
- 10. Documentazione condominiale
- 11. Riscontri Agenzia delle Entrate-STATO OCCUPAZIONE
- 12. Indagini di mercato
- 13. Documentazione fotografica integrale.zip

\*\*\*\*\*

---

<sup>22</sup> Allegato 07



## PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.

- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia (ex art. 2922 c.c.).

- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.

- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

### **DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

\*\*\*\*\*

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto. Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rassegna la presente relazione con allegati e rimane a disposizione per chiarimenti o richieste d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Reggio Emilia, li' 10.12.2025

**L'esperto stimatore designato**

*arch. Ernesto Sollazzo*

