

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N. 156/2025 R.G. ESECUZIONI

promossa da

“PRISMA SPV S.R.L.”

contro

EREDITA' GIACENTE

RAPPORTO DI VALUTAZIONE e ALLEGATI



VIA SCALUCCIA n. 13 – BAISO

VISTA DA NORD/EST

Esperto incaricato: Geometra PIERGUIDO BONACINI

VIA R. CARTESIO 35/3 – 42122 REGGIO EMILIA

TEL. 328-8854717 - Email: pgbonacini@libero.it

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RP.	SI		17/09/2025 n. 14810 RP				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		BAISO – Via SCALUCCIA n. 13				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	categoria
		BAISO	30	126	2	A/3	
CONFORMITÀ CATASTALE	NO						
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO						
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		IMMOBILE NON OCCUPATO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		IMMOBILE PARZIALMENTE ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		MASSERIZIE VARIE -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-						
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA AL NETTO DEL DIRITTO DI ABITAZIONE	€.						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€.						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	06/05/2026						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all’Angelo, 38, Reggio Emilia						

INDICE

1	RIASSUNTO E DATI GENERALI	Pag.	4
2	COMUNICAZIONI	Pag.	4
3	DATI CATASTALI		
	3.1 DATI CATASTALI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	Pag.	4
	3.2 DATI CATASTALI COME RISULTANO ALLA DATA DELLA PERIZIA	Pag.	4
	3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	Pag.	5
4	DESCRIZIONE DEI BENI	Pag.	5
	4.1 DIVISIBILITA' DEL BENE	Pag.	6
5	LOTTI DI VENDITA	Pag.	6
	5.1.1 LOTTO DI VENDITA: DATI CATASTALI	Pag.	6
	5.1.2 LOTTO DI VENDITA: DESCRIZIONE COMMERCIALE	Pag.	7
	5.1.3 LOTTO DI VENDITA: REGOLARITA' EDILIZIA	Pag.	7
	5.1.4 LOTTO DI VENDITA: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	Pag.	7
	5.1.5 LOTTO DI VENDITA: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	Pag.	7
	5.1.6 LOTTO DI VENDITA: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Pag.	8
	5.1.7 LOTTO DI VENDITA: VINCOLI E ONERI GIURIDICI		
	VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE		
	VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	Pag.	8
	5.1.8 LOTTO DI VENDITA: DIRITTO DI PRELAZIONE	Pag.	8
	5.1.9 LOTTO DI VENDITA: VALORE DEL BENE	Pag.	8
	5.1.10 LOTTO DI VENDITA: PROVENIENZA DEL BENE	Pag.	9

7 ELENCO DEGLI ALLEGATI

ALLEGATO A: DESCRIZIONE IMMOBILE
ALLEGATO B: BREVE DESCRIZIONE COMMERCIALE
ALLEGATO C: DOCUMENTAZIONE DI QUALIFICAZIONE FISCALE

ALLEGATO E: PLANIMETRIE CATASTALI
 VISURA CATASTALE
ALLEGATO F: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO G: ISPEZIONE IPOTECARIA

1 RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 156/2025 R.G. ESECUZIONI

Esecutato: EREDITA' GIACENTE

Creditore Procedente: "PRISMA SPV S.R.L.",

- Data conferimento incarico: **08/01/2026**
- Termine di consegna della Relazione: **06/04/2026**
- Udienza: **06/05/2026**
- Data trascrizione pignoramento: **17/09/2025 n. 14810 RP**

2 COMUNICAZIONI

L'Esperto ha provveduto ad informare le Parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite comunicazione a mezzo posta ordinaria o pec della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

L'Istituto Vendite Giudiziare ha provveduto a fissare un sopralluogo per il 16/02/2026, giorno in cui alla presenza del Dr. in rappresentanza dell'I.V.G., accompagnati dall'Avv. - Curatore dell'Eredità giacente, si è proceduto a visitare e ispezionare l'immobile, raccogliendo tutti gli elementi utili alla stesura dell'elaborato peritale.

Copia della presente Relazione verrà trasmessa a mezzo posta ordinaria al Debitore, via email al Sig. Legale del Creditore Procedente.

3 DATI CATASTALI

3.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

COMUNE: BAISO

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	30	126	2	A/3	1	Vani 5,5	€. 244,28	Via Scaluccia – P1

3.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI AGLI ATTI CATASTALI ALLA DATA DELLA PERIZIA

COMUNE: BAISO

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	30	126	2	A/3	1	Vani 5,5	€. 244,28	Via Scaluccia – P1

3.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

Durante il sopralluogo svolto si è riscontrato che la scheda planimetrica presente negli archivi catastali non corrisponde al bene pignorato (la planimetria in atti rappresenta l'appartamento presente al piano terra dello stabile (sub 1) mentre il bene pignorato è posto al piano primo (sub 2); tale discordanza deriva probabilmente dall'errato abbinamento della scheda planimetrica da parte dell'ufficio catastale in fase di rasterizzazione della planimetria.

L'aggiudicatario del bene dovrà richiedere aggiornamento della planimetria catastale.

L'unità immobiliare risulta ancora intestata a "" e non alla ""CURATELA EREDITA' GIACENTE con sede in Reggio Emilia, CF 91197230351" come da denuncia di successione in data 28/10/2025, registrata al n. 158 VOL 9990 e trascritta a Reggio Emilia al n. 3360 RP in data 03/03/2026

L'immobile è posto in Via Scaluccia n. 13.

4 DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di alloggio posto al piano primo, con annessa cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare fa parte di un edificio di maggior corpo con destinazione residenziale, ubicato in Via Scaluccia n. 13, Baiso.

Il fabbricato in oggetto si compone di due piani fuori terra oltre ad un piano parzialmente interrato.

L'edificio, privo di ascensore, è dotato di vano scala con pedate/alzate in marmo, mentre pianerottoli e androne di ingresso presentano pavimentazione in ceramica.

L'accesso all'edificio avviene dal lato nord, prospettante direttamente sulla Via Scaluccia.

Le caratteristiche costruttive del complesso sono le seguenti: struttura portante in muratura laterizi, solai latero-cementizi, finitura esterna con paramento a vista.

L'unità in esame è posta al piano primo ed occupa l'intero livello dell'edificio.

L'alloggio è così composto: ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere e due balconi. L'altezza utile interna è di mt. 2,80

L'impianto di riscaldamento è costituito da stufette a gas autonome, la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di boiler autonomo; l'impianto elettrico sottotraccia è di tipo commerciale; il portoncino di ingresso e le porte interne sono in legno tamburato liscio; i telai a vetri sono in legno smaltato con vetri semplici, i dispositivi oscuranti sono in legno ad ante; i pavimenti sono in graniglia di marmo e ceramica; pareti e soffitti sono intonacati e tinteggiati a tempera.

La cantina, ubicata al piano terra, di altezza pari a mt 2,80, ha pavimento in ceramica, pareti e soffitto in laterizio, porta di accesso in legno.

L'unità immobiliare nel complesso si mediocri condizioni di manutenzione; si rilevano in particolare:

- infiltrazioni d'acqua dalla copertura;
- distacchi dei tinteggi interni e sottostante intonaco
- presenza diffusa di muffe ed efflorescenze;
- presenza di numerosi insetti morti.

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del D.M. 22.01.2008 n. 37 (ex L.46/90).

L'unità non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica ai sensi della Delibera Regione Emilia Romagna n. 156 del 04.03.2008 e s.m.i.

4.1 DIVISIBILITA' DEL BENE

La tipologia e le dimensioni della unità esaminata la rendono non comodamente divisibili e pertanto si propone la formazione di un unico lotto.

5 LOTTI DI VENDITA

E' identificato un unico Lotto di vendita per i beni oggetto di stima.

5.1.1 LOTTO DI VENDITA: DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI

Intestazione:

N	Fg	Mapp	Sub	Cat.	Cl.	Consistenza	Rendita	Indirizzo
1	30	126	2	A/3	1	Vani 5,5	€. 244,28	Via Scaluccia – P1

Confini:

Per l'appartamento: salto su cortile comune per tre lati, vano scala;

Per La cantina al piano seminterrato:. ragioni sub 1, ragioni sub 3, cortile comune

5.1.2 LOTTO DI VENDITA: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Baiso piena proprietà di appartamento posto al piano primo, composto da ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, due balconi, con annessa cantina al piano seminterrato.

La superficie commerciale complessiva è pari a mq. 117 ¹ per l'abitazione, comprensiva di accessori e pertinenze.

5.1.3 LOTTO DI VENDITA: REGOLARITA' EDILIZIA

La costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'unità oggetto di stima, è avvenuta in data antecedente al 1 settembre 1967; risultano agli Atti municipali i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione n. 58 del 4 maggio 1960;
- Abitabilità n. 58 del 22/12/1960;
- Concessione Edilizia n. 939 (prot 722) del 19/04/1983 relativa a rifacimento copertura.

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 si rileva che **le opere non sono conformi ai Titoli abilitativi rilasciati.**

5.1.4 LOTTO DI VENDITA: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste

5.1.5 LOTTO DI VENDITA: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Istanza a sanatoria per la regolarizzazione delle modifiche alla distribuzione interna nell'alloggio al piano primo e seminterrato oltre a modifiche prospettiche: la spesa può quantificarsi indicativamente pari ad €. 5.000,00 comprensiva di spese tecniche e sanzione comunale.

5.1.6 LOTTO DI VENDITA: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

¹ ₁₂ 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 vengono stimati a corpo

L'immobile risulta attualmente non occupato. L'immobile risulta arredato (presenza di cucina componibile, tavolo, sedie, armadio, letti, tutti privi di valore economico); nel locale cantina sono presenti oggetti e materiali privi di valore economico.

5.1.7 LOTTO DI VENDITA: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione;

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Sulla unità immobiliare avanti descritta risultano iscritte le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia il **20/12/2005, RP 9542**, a favore di "Bipop Carire SPA con sede in Brescia";
- Atto di Pignoramento trascritto a Reggio Emilia il **17/09/2025, RP 14810** a favore di "PRISMA SPV S.R.L." con sede in Roma;
- Ipoteca in rinnovazione iscritta a Reggio Emilia il **01/12/2025, RP 5549**; Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9542 RP del 20/12/2005;

5.1.8 LOTTO DI VENDITA: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.1.9 LOTTO DI VENDITA: VALORE DEL BENE

Il quesito posto all'Esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore degli stessi, già evidenziate nei capitoli precedenti.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'immobile in questione fanno riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità dei locali, tipo e completezza delle finiture;
- dimensioni dei vani, razionalità tipologica e distributiva, stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni;
- ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Nella determinazione del valore si considerano tutte le suindicate caratteristiche e comunque tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità, che riporta contrattazioni saltuarie e con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata con riferimento alla compravendita di beni simili nella zona avvenute in tempi recenti e alle quotazioni dell'Osservatorio dei Valori Medi Immobiliari tenuto dall'Agenzia delle Entrate-Territorio.

Nella determinazione del valore si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di valutazione, così come definite nella tecnica estimativa ed esplicate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza;
- condizioni generali del mercato immobiliare.

Vetustà: oltre 50 anni

Le superfici dell'unità sono state calcolate come segue:

DESTINAZIONE	Un mis.	Superficie	Coeff d'uso	Sup. comm.le	Valore unitario	Valore	
Abitazione	Mq	112,80	1,00	112,80			
Balconi	Mq	7,00	0,30	2,10			
Cantina	Mq	8,00	0,25	2,00			
				116,90	€ 700,00	€ 81 830,00	
Valore totale						€ 81 830,00	A
Spese regolarizzazione						€ 5 000,00	B
Abbattimento			20%			€ 16 366,00	C
VALORE FINALE (A-B-C)						€ 60 464,00	

VALORE COMPLESSIVO ARROTONDATO €. **60.000,00**

Valore finale del bene (con oneri a carico dell'acquirente):

L'abbattimento forfettario pari al 20% del valore del bene è stato applicato in ragione della particolare situazione del mercato immobiliare, della mancanza di garanzie per vizi occulti, della difficoltà del mercato a rapportarsi con le vendite giudiziarie, degli eventuali insoluti condominiali; pertanto il valore finale arrotondato è pari a €. 60.000,00.

OFFERTA MINIMA : €. 60.000,00 X 75% = €. **45.000,00**

5.1.10 LOTTO DI VENDITA: PROVENIENZA DEL BENE

L'immobile avanti descritto è pervenuto all'attuale intestatario come segue:

- Atto Notaio Giuseppe Beccari in data 11/03/1994 nn. 132662/16683, trascritto a Reggio Emilia il 28/03/1994 al n. 2686 RP. e successiva riunione di usufrutto in morte di.

Reggio Emilia, 04/04/2026

L'Esperto

