

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 45/2024

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

Esecuzione promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili in Reggio Emilia (RE), Via Domenico Pellizzi n. 3

Esperto designato: Ing. Davoli Giovanni



SOMMARIO

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
5- LOTTI DI VENDITA.....	13
5.1-LOTTO UNICO.....	13
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	13
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	13
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA	14
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	16
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	17
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	17
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	18
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	19
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	19
VALORE LOTTO UNICO.....	20
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA	21
6-ALTRE OSSERVAZIONI	21
6.1 LOCAZIONE	21
6.2 CONDOMINIO	22
6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE	22
6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....	22
7-ALLEGATI.....	23

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N°45/2024

Esecutato:

-

Procedente:

-

Creditori intervenuti:

- Agenzia Delle Entrate – Riscossione (creditore intervenuto)

- **Data conferimento incarico:** 25/07/2024
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 29/12/2024
- **Udienza:** 29/01/2025
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 6870 e RP 5125 il 29/03/2024
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC¹ della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 12/08/2024 alle ore 09:00 che avverrà in via telematica in videoconferenza, e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia. In particolare sono stati avvertiti:

Agenzia Delle Entrate Riscossione, creditore intervenuto.

Un primo tentativo di sopralluogo è stato svolto in data 30/08/2024 alla presenza del custode giudiziario IVG. Si segnala che l'immobile durante il primo sopralluogo veniva rinvenuto occupato da persone di presumibile nazionalità cinese che non parlavano la lingua italiana. Il secondo sopralluogo è stato svolto in data 13/09/2024 alla presenza del custode giudiziario IVG Dott. e di una Sig.a delegata verbalmente dagli occupanti che sostengono di essere in affitto, come da contratto di locazione che hanno inviato successivamente al custode giudiziario (copia in allegato 12).

¹ Vedi allegato 4

Durante lo stesso sopralluogo lo Scrivente ha fatto accesso agli immobili e ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 13).

Lo Scrivente ha verificato che copia del provvedimento del GE contenente il quesito sia stato consegnato al delegato che lo consegnerà al debitore affinché questi sia edotto degli obblighi che lo stesso è tenuto a rispettare come indicato nel quesito stesso.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento e via pec all'avvocato del procedente e del creditore intervenuto.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (RE) (H223)**

INTESTATI:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Superficie catastale	Rendita
ALLOGGIO CON CANTINA	REGGIO NELL'EMILIA (RE) Via Domenico Pellizzi n. 3	190	-	6 sub.9	6,5 vani	A/2	-	-

² Vedi allegato 5

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (RE) (H223)

INTESTATI:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
ALLOGGIO CON CANTINA	REGGIO NELL'EMILIA (RE) Via Domenico Pellizzi n. 3 Piano T-1	190	2	6 sub.9	6,5 vani	A/2 di 1^ classe	Totale:126 mq Totale escluse aree scoperte**: 126 mq	486,76 €

** Si intendono 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).

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 5) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

Durante il sopralluogo **sono state riscontrate lievi difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3), consistenti in: differenti altezze interpiano al piano terra e primo rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale. In dettaglio l'Hm al piano terra risulta pari a 2.92 ml contro i 2.75 riportati sulla planimetria catastale, mentre l'Hm al primo piano risulta pari a 2.75 ml contro i 2.70 ml riportati sulla planimetria catastale. Una porzione della cucina (ad uso ripostiglio al sopralluogo) ha una minore altezza interpiano (Hm=0.58 ml) ed in una porzione è stato ricavato un vano tecnico. Necessario aggiornamento delle planimetrie catastali, come meglio dettagliato nei paragrafi 5.1.3 regolarità edilizia e 5.1.5 costi di regolarizzazione.

Confini catastali: (così come desunti dall'estratto di mappa) con area cortiliva comune a nord-est e a sud-est, con ragioni al subalterno 8 a sud-ovest e a nord-ovest.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di porzione di fabbricato costituito da un alloggio al piano terra e primo, il tutto sito in via Domenico Pellizzi n. 3 a Reggio Emilia (RE) quartiere Villaggio Stranieri-Bazzarola.

Piena proprietà di porzione di fabbricato con porzione abitativa costituita da un alloggio al piano terra e primo, il tutto sito in via Domenico Pellizzi n. 3 a Reggio Emilia (RE).

L'alloggio, sito in un fabbricato a prevalente destinazione artigianale-produttiva con una porzione abitativa, è sito quartiere Villaggio Stranieri-Bazzarola, in zona semicentrale di Reggio Emilia (RE), dotata di servizi essenziali e servita dai mezzi di trasporto pubblico. Il fabbricato originario risulta essere stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1967, con numerosi e successivi interventi e modifiche, tra cui l'ultima ristrutturazione della porzione abitativa in oggetto risale al 2010. L'edificio risulta con struttura portante e finitura esterna intonacata e non tinteggiata. L'edificio abitativo si presenta in scarso stato di conduzione e manutenzione e sono necessari interventi di sanificazione e di manutenzione ordinaria e straordinaria. Benché l'edificio appaia servito dagli allacci gas, acqua e luce, tuttavia risulta dalla scheda tecnica descrittiva a PG n.24223 del 18/12/2010 l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue non in fogna rilasciato dall'amministrazione comunale in data 24/06/1996 a prot. n.711/96 di cui risulta necessario verificare l'attuale validità.

L'alloggio in oggetto (di cui al sub.9 del mapp.6 del fg.190) al piano terra risulta costituito da: ingresso, cantina (al sopralluogo ad uso camera da letto) e scala, con Hm dei vani al PT pari a 2.75 ml sulla planimetria catastale, mentre al sopralluogo pari a 2.92 ml; primo piano costituito da: pranzo-soggiorno (ad uso camera da letto), cucina (ad uso ripostiglio), due camere, studio, tre anti-bagni, bagno e doccia, con Hm dei vani al 1P pari 2.75 ml sulla planimetria catastale, mentre al sopralluogo pari a 2.70 ml. Risulta presente scala esterna di accesso al primo piano dell'alloggio da area cortiliva comune, come riportata sulla planimetria catastale ma non citata nell'atto di provenienza (in allegato 6). Area cortiliva comune e centrale termica di circa 350 mq complessivi (di cui al sub.7 del mapp.6) in comune all'alloggio in oggetto ed all'adiacente capannone.

Si segnala che nell'ingresso al piano terra risultano presenti due porte di accesso all'adiacente fabbricato artigianale-produttivo, attualmente della stessa proprietà. In caso di aggiudicazione all'asta i futuri acquirenti dovranno chiudere tali porte di accesso al capannone, con spese, oneri, opere ed eventuale pratica edilizia, come meglio indicato nel corrispondente paragrafo 5.1.5 costi di regolarizzazione.

Le finiture dell'alloggio sono scarse: pavimenti in ceramica, serramenti con telai in metallo e doppi vetri, con tapparelle in scarso stato manutentivo e alcuni vetri rotti; i bagni al primo piano, presentano sanitari in ceramica con WC, bidet, doccia e lavandini, il tutto in scarso stato manutentivo. Si segnala che la cucina (al sopralluogo ad uso ripostiglio) presenta difformità rispetto alla planimetria catastale sia per quanto riguarda l'altezza sia per la costituzione di un vano tecnico, che ne riduce la superficie

utile. All'interno dell'alloggio risultavano presenti sia ventilconvettori marca "Eurapo" che termosifoni a colonna; presente una caldaia marca "RIELLO", che gli occupanti riferivano essere funzionante. Reti tecnologiche apparentemente funzionanti. Nel fascicolo edilizio risulta il deposito delle certificazioni degli impianti elettrici, idro-sanitari e gas al Prot. 1385 di PS del 16/12/2010. Nello stesso fascicolo non risulta depositata la certificazione relativa al riscaldamento ed alla L.10/91 e s.m.i., in quanto il D.L. dichiarava che non era necessario, in quanto non modificato rispetto alla precedente pratica edilizia. Tuttavia è necessario, se pur in via cautelativa, **verificare le funzionalità e l'effettiva conformità degli impianti con personale qualificato.**

Fanno parte dell'alloggio la quota proporzionale dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e seguenti e come richiamate nell'atto di provenienza. In particolare l'area cortiliva e centrale termica (di cui al sub.7 del mapp.6 del fg.190) risulta un BCNC (bene comune non censibile) comune ai subalterni 8 e 9, ovvero all'alloggio in oggetto (sub.9) ed al fabbricato ad uso artigianale-produttivo adiacente (sub.8).

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'alloggio risultavano presenti molti beni mobili di scarso valore e in scarso stato di conservazione, effetti personali accatastati alla rinfusa.

La Sup. commerciale parametrata dell'alloggio al piano terra e primo risulta di circa 126 mq⁴, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali di circa 124 mq e dalla cantina di circa 7 mq (considerato al 25%).

4

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



Edificio esterno

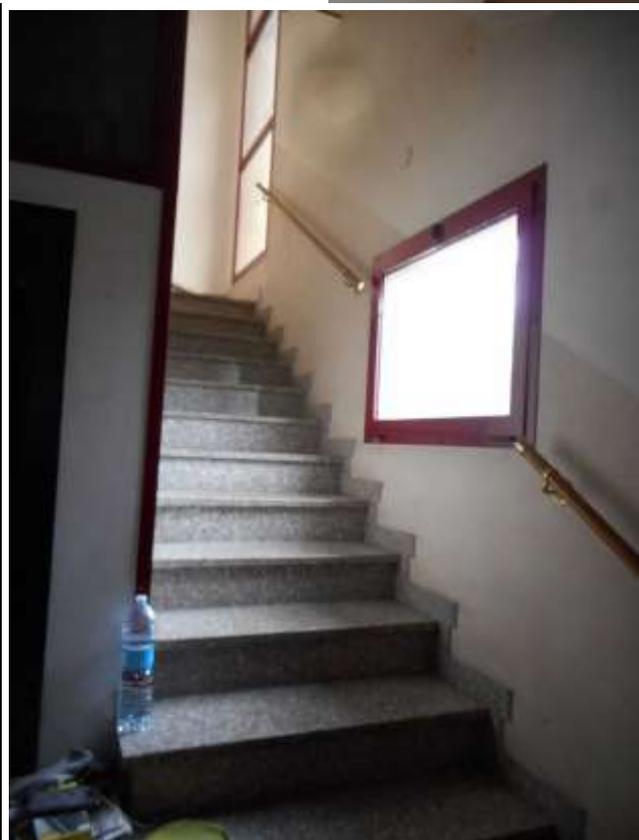
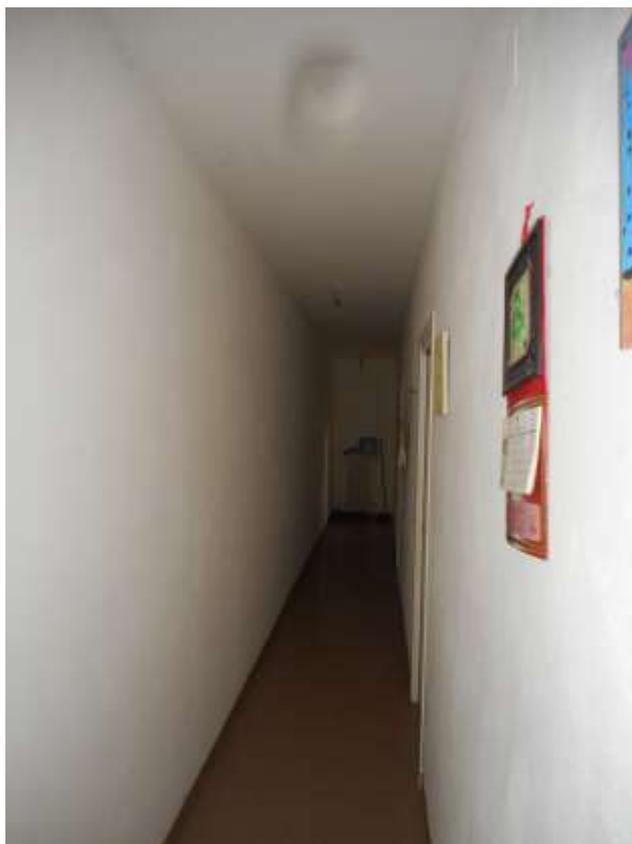


Edificio esterno



Ingresso - PT

camera da letto) – PT

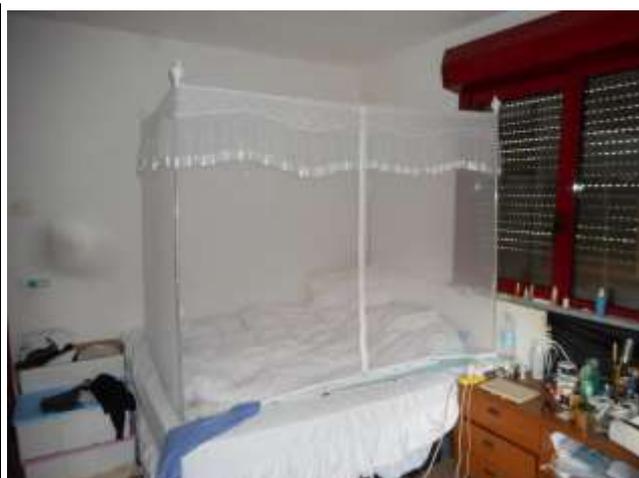


Scala di accesso al 1°P

Disimpegno - 1°P



Pranzo-soggiorno (ad uso camera) - 1°P



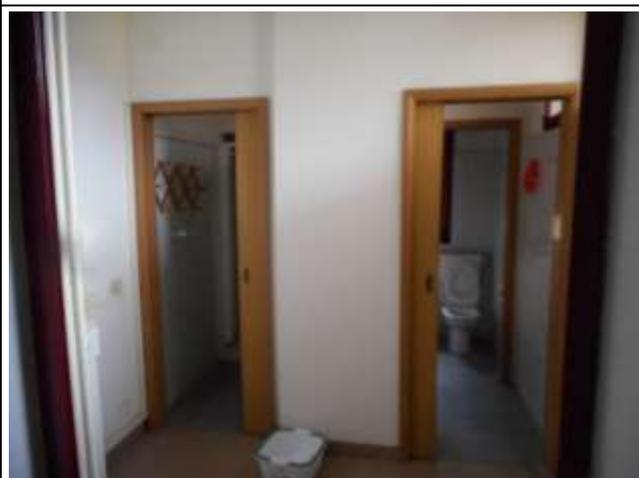
Pranzo-soggiorno (ad uso camera) - 1°P



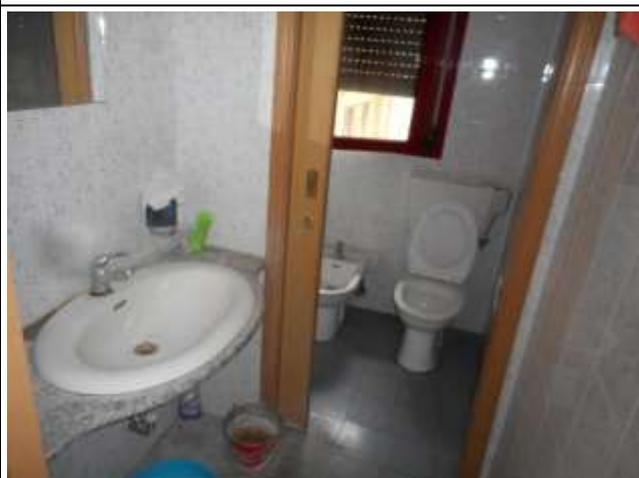
Camera da letto - 1°P



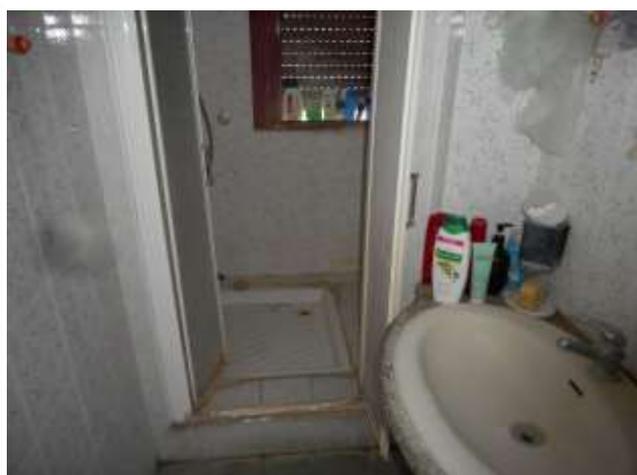
Camera da letto - 1°P



WC e doccia - 1°P



Dettaglio WC - 1°P



Dettaglio doccia - 1°P



Cucina (ad uso ripostiglio con vano tecnico al sopralluogo) - 1°P



Area cortiliva comune

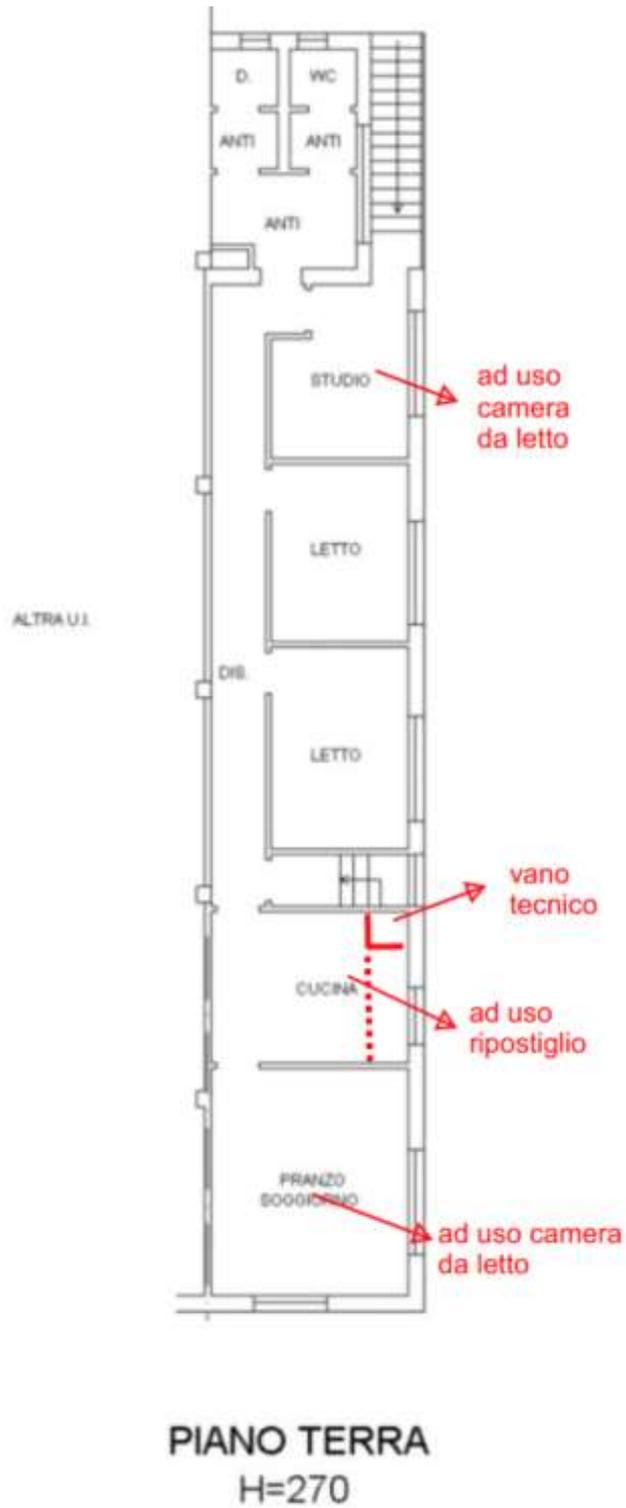


Area cortiliva comune



PIANO TERRA
H=275

Planimetria dell'alloggio al piano terra (sub. 9) – fuori scala-



Planimetria dell'alloggio al primo piano (sub. 9) – fuori scala–

5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (RE) (H223)

INTESTATI:

• Diritto di: Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
ALLOGGIO CON CANTINA	REGGIO NELL'EMILIA (RE) Via Domenico Pellizzi n. 3 Piano T-1	190	2	6 sub.9	6,5 vani	A/2 di 1 [^] classe	Totale:126 mq Totale escluse aree scoperte**: 126 mq	486,76 €

** Si intendono 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).

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di fabbricato a prevalente destinazione artigianale-produttiva con porzione abitativa costituita da un alloggio al piano terra e primo, il tutto sito in via Domenico Pellizzi n. 3 a Reggio Emilia (RE), nel quartiere Villaggio Stranieri-Bassarola. L'alloggio in oggetto, in scarso stato di conduzione e di manutenzione, di 126 mq di superficie commerciale, al piano terra risulta costituito da: ingresso, cantina (al sopralluogo ad uso camera da letto) e scala interna (con Hm dei vani al PT al sopralluogo pari a 2.92 ml); primo piano costituito da: pranzo-soggiorno (ad uso camera da letto), cucina (ad uso ripostiglio), due camere, studio, tre anti-bagni, bagno e doccia (con Hm dei vani al 1P al sopralluogo pari a 2.70 ml). Risulta presente scala esterna di accesso al primo piano dell'alloggio da area cortiliva di circa 350 mq, in comune con il capannone adiacente. Si segnala che nell'ingresso al piano terra risultano presenti due porte di accesso all'adiacente fabbricato artigianale-produttivo, attualmente della stessa proprietà; in caso di aggiudicazione all'asta i futuri acquirenti dovranno chiudere tali porte di accesso al capannone, con spese, oneri ed eventuale pratica edilizia. Immobili non pienamente conformi alle normative edilizie ed urbanistiche, con lievi difformità sulle altezze interpiano. Necessario aggiornamento catastale. Reti tecnologiche apparentemente funzionanti. Nel fascicolo edilizio risulta il deposito delle certificazioni degli impianti elettrici, idro-sanitari e gas al Prot. 1385 di PS del 16/12/2010. Nello stesso fascicolo non risulta depositata la certificazione relativa al riscaldamento ed alla L.10/91 e s.m.i. Tuttavia è necessario, se pur in via cautelativa, verificare le funzionalità e l'effettiva conformità degli impianti con personale qualificato. Classe energetica G, con EPtot= 647,48 kWh/m²/anno, con attestato di certificazione energetica n.00378-021875-2017 valido fino al 21/03/2027. Immobile occupato da inquilini con contratto di locazione scaduto il 19/09/2023.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato in cui è sito l'immobile in oggetto è stato edificato in data anteriore al 1/09/1967, come risultante dall'atto di provenienza (in allegato 6).

Dalle ricerche effettuate e dalla disamina del fascicolo edilizio effettuato in data 18/11/2024 e 04/12/2024 come reperite sul portale online predisposto dal comune di Reggio Emilia inpraticare.microdisegno.com (vedi allegato 10), risultano le seguenti pratiche edilizie sul fabbricato in cui è sito l'alloggio in oggetto. Per motivi di sintesi si riportano solo le ultime pratiche e si rimanda alla disamina integrale degli allegati alla presente perizia.

- Concessione edilizia n. 30584/87 di PG del 17/12/1987 (con domanda del 03/11/1987) intestatario per "sistemazione interne e ampliamento e sopraelevazione di fabbricato uso uffici e servizi" in Via Pelizzi n.3, con allegati i grafici autorizzativi (in particolare TAV.2 progetto con piante e sezioni) e allegato atto di compravendita datato 09/11/1988 della striscia di terreno di 40 mq (di cui al Fg.190 mapp.115) necessaria per il progetto;
- Cambio DL n. 26819/1991 di PG del 24/10/1991 intestatario per comunicazione inerente la sostituzione di progettista e DL;
- Concessione edilizia n. 29657/1991 di PG rilasciata il 17/01/1992 (con domanda del 25/11/1991) intestatario per "variante al progetto approvato con CE n. 30584/87 del 17/12/1987 e ultimazione lavori alla CE n. 30584/87 del 17/12/1987" con ristrutturazione e ampliamento con incremento di S.U., con allegati i grafici autorizzativi (in particolare TAV.2/B progetto) ed allegata relazione tecnica per isolamento termico a prot. n.4416 del 29/12/1992;
- Variante n. 30752/1994 di PG del 29/11/1994 (con domanda del 12/10/1994) intestatario per "2° variante per opere interne ed esterne relative a parziale sopraelevazione ad uso uffici in Via Pellizzi n.3", con allegati i grafici autorizzativi (in particolare TAV.2/C.3 - VAR n.2 al progetto con piante e sezioni);
- Certificato di agibilità n. 23668/1996 di PG a decorrere dal 8/11/1996 (con domanda del 29/07/1996) intestatario, per silenzio assenso decorsi i 45 giorni dalla data di consegna della doc. integrativa avvenuta il 24/09/1996 con allegata la seguente documentazione:
 - autorizzazione scarico alle acque reflue n.711 di PS del 24/06/1996;
 - nulla osta provvisorio di prevenzione incendi n.10366/6081 del 23/11/1994
 - ricevuta deposito dichiarazioni di conformità L.46/90 PS.4980 del 04/07/1996
 - documentazione catastale presentata in data 29/04/1996

- Denuncia di inizio attività n. 23276/2007 di PG e 11182/2007 di PS del 07/11/2007 intestatario per “cambio destinazione d’uso da artigianato produttivo ad abitazione di parte del fabbricato con opere interne”, con allegati i grafici autorizzativi (in particolare TAV.2 progetto planimetria e piante, timbrati 22/11/2007), la relazione asseverata e la fine lavori in data 17/01/2008.
- Denuncia di inizio attività variante n. 1128/2008 di PG e 452/2008 di PS del 18/01/2008 intestatario per “varianti minori alla DIA n.11182/2007 di PS del 07/11/2007”, con allegati i grafici autorizzativi (in particolare TAV.2 progetto con planimetria e piante, da cui risulta un ripristino del cambio di destinazione d’uso da abitativo a uffici). Risulta depositata Scheda Tecnica Descrittiva n. 1233/2008 di PG del 21/01/2008, con relativo accatastamento. Risulta rilasciata determina dirigenziale n. 14481/2008 di PG del 20/06/2008 per la restituzione a del contributo di costruzione e interessi relativi alla DIA in variante n.1128/2008 di PG del 18/01/2008, come da richiesta di rimborso/ ricalcolo oneri sanzione n. 1130/2008 di PG del 18/01/2008 per variazione in diminuzione del progetto.
- Denuncia di inizio attività n. 1468/2008 di PG e n.613/08 di PS del 23/01/2008 intestatario per “ristrutturazione con cambio di destinazione d’uso con opere”, con allegata relazione asseverata (da cui risulta un cambio di destinazione d’uso da artigianale produttivo ad abitazione con opere interne) e i grafici autorizzativi (in particolare TAV.3 modifiche planimetrie e piante G/R).
- DIA per Cambio di intestazione n. 4741/2010 di PG del 11/03/2010 per cambio di intestazione da, in seguito ad atto di compravendita delle unità immobiliari in oggetto a rogito Notaio Elisa Stagnotto rep. n.3276 in data 14/03/2008, allegato al fascicolo edilizio.
- Denuncia di inizio attività in variante n. 20313/2010 di PG del 22/10/2010 intestatario per “variazioni minori in corso d’opera alla DIA PS 613/2008”, con allegati i grafici autorizzativi (in particolare TAV.4 stato di progetto con piante del PT e 1P, timbrato in data 15/11/2010).
- Certificato di conformità edilizia ed agibilità n.24222/2010 di PG del 18/03/2011 (con richiesta in data 16/12/2010) intestatario in seguito a ristrutturazione e cambio di destinazione d’uso, con sopralluogo effettuato in data 10/03/2011 dalla geom. Mastini in cui viene riportata la corrispondenza dello stato di fatto alla DIA n.1468/2008, con allegata la seguente documentazione:
 - documentazione catastale;
 - deposito delle dichiarazioni di conformità a Prot. n.1385/2010 di PS del 16/12/2010 in particolare per: impianti elettrici, impianti idro-sanitari e

impianti gas, mentre risulta dichiarazione del DL in cui non sono state apportate modifiche all'impianto di riscaldamento;

- Scheda Tecnica Descrittiva n.24223/2010 di PG del 16/12/2010;
- Assegnazione del Numero civico Definitivo al n.3, come da richiesta n. 7459/2011 di PG del 19/04/2011.

Dalle ricerche effettuate e dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto si può affermare che **l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta pienamente conforme agli ultimi grafici assentiti**. In particolare, dalla disamina del fascicolo edilizio (vedi allegato 10) e per quanto si è potuto verificare al sopralluogo, l'alloggio corrisponde a quanto riportato sui grafici presenti in atti comunali allegati alla DIA in variante n. 20313/2010 di PG del 22/10/2010, a meno di diverse destinazioni d'uso di alcuni vani adibiti a camere da letto e della diversa consistenza della cucina (con diminuzione della sup.utile dovuta alla creazione di un vano tecnico). In tali grafici non risultano riportate le sezioni. Le altezze riscontrate al sopralluogo sono lievemente difformi dalle ultime sezioni autorizzate che sono quelle riportate nella Variante n. 30752/1994 di PG del 29/11/1994 per "2° variante a parziale sopraelevazione ad uso uffici in Via Pellizzi n.3", da cui risulta l'altezza autorizzata del piano terra pari a 2.90 ml e del primo piano pari a 2.70 ml.

Le schede catastali risultano conformi all'ultimo stato legittimato, a meno di lievi difformità delle altezze interpiano, come meglio riportato in precedenza. Le schede catastali non sono pienamente conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo per: diverse destinazioni d'uso di alcuni vani adibiti a camere da letto, diversa consistenza della cucina e diverse altezze interpiano. **Necessario aggiornamento catastale**, anche a seguito di chiusura delle due porte di accesso al capannone artigianale-produttivo adiacente, presenti nell'ingresso dell'alloggio al piano terra.

Risultano il deposito delle certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i. con prot.1385/2010 di PS del 16/12/2010 in particolare per: impianti elettrici, impianti idro-sanitari e impianti gas, mentre risulta dichiarazione del DL in cui non sono state apportate modifiche all'impianto di riscaldamento. Come già segnalato nel paragrafo 4-descrizione, si suggerisce ai potenziali acquirenti in via cautelativa di **verificare le funzionalità e l'effettiva conformità degli impianti con personale qualificato.**

Risulta rilasciato un attestato di certificazione energetica sull'immobile in oggetto: certificato n. 00378-021875-2017 rilasciato il 21/03/2017 valido fino al 21/03/2027, **classe energetica G, con Eptot=647,48 kWh/m² anno.**

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si ipotizza la regolarizzazione delle difformità riscontrate nelle unità immobiliari in oggetto per diverse altezze interne e dell'effettiva consistenza della cucina al primo piano tramite una pratica in sanatoria, che potrà essere verificata e determinata solo dopo un contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale. Le altezze dell'alloggio dei vani al piano terra risultano pari a 2.92 ml misurati al sopralluogo contro i 2.75 ml indicati sulla planimetria catastale, quelle dei vani al primo piano pari a 2.75 ml misurati al sopralluogo contro i 2.70 ml indicati sulla planimetria catastale, tranne porzione di cucina con altezza media misurata al sopralluogo pari a 0.58 ml. Necessaria successiva rettifica al catasto.

Si ipotizzano dei costi di regolarizzazione per la chiusura delle porte di accesso al capannone artigianale-produttivo adiacente, presenti nell'ingresso dell'alloggio al piano terra. Necessaria rettifica al catasto ed eventuale presentazione della pratica in comune.

Si ipotizzano **costi di regolarizzazione quantificati forfettariamente in 5.000 €**, comprensivi di oneri, spese tecniche ed opere materiali, salvo verifica ed applicabilità delle disposizioni di cui alla legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024".

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'alloggio risultava presumibilmente occupato dall'inquilina con altri occupanti non ben identificati. La Sig.a risulta intestataria di un contratto di locazione (in allegato 12) che ha consegnato al custode giudiziario, in persona. Tale contratto di locazione risulta non prorogato all'AdE, pertanto è da considerarsi scaduto al 19/09/2023.

Infatti dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate come da pec ricevuta con numero prot.104776/2024 in data 30/09/2024 **non risulta contratto di locazione registrato e valido.**

Risulta presente un contratto di locazione ad uso abitativo N.6399 mod. 3T in riferimento all'esecutato relativo all'unità dell'immobile oggetto di esecuzione (in allegato 12), che risulta registrato a Prato in data 02/10/2017, ovvero in data antecedente al 29/03/2024 di trascrizione del pignoramento. Il contratto di locazione abitativo, tra il Sig. (locatore) e la Sig.a (conduttore), avente oggetto l'alloggio oggetto di pignoramento, ovvero censito al Foglio 190, Particella 6 Sub. 9 (unitamente al capannone artigianale di cui al sub.8 - non oggetto di pignoramento), risulta stipulato per la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 20/09/2017 al 19/09/2023, con canone convenuto in 7.200,00 €/anno in riferimento alla sola abitazione civile. CANONE CONGRUO. Sebbene nel contratto sia riportato la tacita proroga di altri 6 anni, ovvero fino al 19/09/2029, tale proroga non risulta comunicata all'Agenzia delle Entrate pertanto **tale contratto è da ritenersi scaduto il 19/09/2023.**

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Reggio nell'Emilia (RE), in allegato 9, il debitore Sig. risultava residente all'indirizzo VIA D. PELLIZZI n. 3 oggetto dell'esecuzione fino alla data del 30/01/2021, quale data di cancellazione per IRREPERIBILITÀ ACCERTATA.

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Reggio nell'Emilia (RE), in allegato 9, **risulta residente all'indirizzo oggetto dell'esecuzione Via D. Pellizzi n.3 Piano Primo int.1 la locataria Sig.a , con le seguenti persone,** come riportato nella certificazione dell'anagrafe nazionale della popolazione residente:

STATO CIVILE⁵

Il debitore Sig. risulta di stato civile libero come riportato nello stato di famiglia storico al 06/04/2017.

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Dall'atto di provenienza a rogito Dott. Vacirca Antonino del 06/04/2017, rep. 57273/35165, trascritto a Reggio Emilia il 14/04/2017 al n. 5119 risulta che "a carico delle unità immobiliari di cui ai subb.8 e 9 del mapp. 6 del fg.190 è stata costituita servitù di inedificabilità con atto a ministero Notaio Elisa Stagnotto in data 14 marzo 2008 rep.n. 3276/1340 e trascritto a Reggio Emilia il 1° aprile 2008 al n. 6177 RP". In base a tale atto (in allegato al fascicolo edilizio alla pratica edilizia n.4741/2010 di PG) tale servitù di inedificabilità è limitata alla quota trattenuta da pari a 26 mq di superficie utile a carico delle porzioni immobiliari oggetto di vendita (mappali 6 sub.8, sub.9 e sub.7 e mappale 115) che ha ceduto alla sig.a, a favore della confinante porzione immobiliare censita al CF con il mappale 6 sub.11 del foglio 190. Per i dettagli si rimanda all'atto di compravendita del Notaio Stagnotto (in allegato 10) che qui si intende integralmente riportato.
- Dall'atto di provenienza a rogito Dott. Vacirca Antonino del 06/04/2017, rep. 57273/35165, trascritto a Reggio Emilia il 14/04/2017 al n. 5119 risulta che le unità immobiliari di cui ai subb.8 e 9 del mapp. 6 del fg.190 "sono gravate da servitù a favore dell'ENEL, come da scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Giuseppe Beccari in data 13 settembre 1999 rep. n.179375, registrata a Reggio Emilia il 4 ottobre 1999 n. 6761 e trascritta a Reggio Emilia il 1° ottobre 1999 n. 6761 RP".
- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.
- Tali vincoli sono stati considerati nella determinazione del valore di stima.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 10/12/2024 (vedi allegato 8), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

⁵ Vedi allegato 9

- **Ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia in data 14/04/2017 al n. 1386 R.P. e al n. 7893 di R.G., derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a favore di , ipoteca di euro 173.625,00 di cui euro 115.750,00 per capitale contro Sig. per la quota di piena proprietà.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a Reggio Emilia in data 05/10/2021 al n. 3920 R.P. e n.23786 di R.G. per il complessivo importo di Euro 544.659,56 di cui Euro 272.329,78 per capitale a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro per la quota di piena proprietà.

- **Ipoteca conc.amministrativa/riscossione** iscritta a Reggio Emilia in data 28/11/2023 al n. 4227 di R.P. e n.26314 di R.G. per il complessivo importo di Euro 400.662,80 di cui Euro 200.331,40 per capitale a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro per la quota di piena proprietà.

- **Pignoramento immobiliare** del trascritto a Reggio Emilia il 29/03/2024 al n. 5125 di R.P. e n.6870 di R.G., a favore di ITACA SPV SRL contro Sig. per la quota di piena proprietà.

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

5.1.9-LOTTO UNICO: 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, 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 dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e 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.

Viene tenuto conto di 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 e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché

parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

ALLOGGIO CON CANTINA	REGGIO NELL'EMILIA (RE) Via Domenico Pellizzi n. 3 Piano T-1	190	2	6 sub.9	6,5 vani	A/2 di 1 [^] classe	Totale:126 mq Totale escluse aree scoperte**: 126 mq	486,76 €
----------------------	--	-----	---	---------	----------	---------------------------------	---	----------

superficie comm. mq 126 x 1.100,00 €/mq

Valore dell'alloggio - a corpo - € 139.000,00

Valore risultante complessivo - a corpo - € 139.000,00

- **Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione** (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto al sopralluogo)
- **5.000,00 Euro costi di regolarizzazione** (per dettagli vedasi paragrafo 5.1.5)

Valore complessivo – per arrotondamento € 134.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, anche in relazione dell'incertezza sui costi di regolarizzazione, dei vincoli presenti, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 108.000,00

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima € 81.000,00

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che di seguito si riassume brevemente.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che qui si intende integralmente riportata.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 LOCAZIONE

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate come da pec ricevuta con numero prot.104776/2024 in data 30/09/2024, **non risulta un contratto di locazione registrato a nome dell'esecutato per l'unità immobiliare in oggetto.**

Durante il sopralluogo lo scrivente ha ricevuto copia di un contratto di locazione, in riferimento all'esecutato relativo all'unità dell'immobile oggetto di esecuzione. Tale contratto di locazione ad uso abitativo N.6399 mod. 3T risulta registrato a Prato in data 02/10/2017, ovvero in data antecedente al 29/03/2024 di trascrizione del pignoramento. Il contratto di locazione abitativo (in allegato 12) stipulato tra (locatore) e (conduttore), avente oggetto l'alloggio oggetto di pignoramento, ovvero censito al Foglio 190, Particella 6 Sub. 9 (unitamente al capannone artigianale di cui al sub.8 – non oggetto di pignoramento), risulta stipulato per la durata di anni 6 (sei) a decorrere dal 20/09/2017 al 19/09/2023, con canone convenuto in 7.200,00 €/anno in riferimento alla sola abitazione civile. CANONE CONGRUO.

Sebbene nel contratto sia riportato la tacita proroga di altri 6 anni, ovvero fino al 19/09/2029, tale proroga non risulta comunicata all'Agenzia delle Entrate pertanto **tale contratto è da ritenersi scaduto il 19/09/2023.**

6.2 CONDOMINIO

Non risulta presente condominio.

6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE

Ad oggi l'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto non è pervenuto firmato, pertanto è stato compilato dallo Scrivente sulla base delle informazioni reperite durante le operazioni peritali, in allegato 14.

6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.

- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte nell'ipotesi che non vi siano costi di bonifica e/o smaltimento riconducibili a rifiuti e/o contaminazioni occulte o comunque non apprezzabili in sede di sopralluogo.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.

7-ALLEGATI

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali storiche
3. Planimetrie catastali (attuale e storica) ed elaborato planimetrico
4. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
5. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione
6. Atto di provenienza dei beni
7. Certificato sostitutivo notarile
8. Documentazione ipocatastale (agg. al 10/12/2024)
9. Certificati anagrafici dell'esecutato e degli occupanti
10. Documentazione edilizia
11. Attestato di certificazione/prestazione energetica
12. Interrogazione AdE e copia contratto di locazione
13. Rilievi metrici
14. Allegati a, b, c

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Albinea (RE), li' 17/12/2024

L'esperto estimatore designato

(ing. Davoli Giovanni)