

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice Delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione Immobiliare n. 61 / 2025 – Lotto n.2

Esecuzione promossa da:

Contro: _____ e _____

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

*Mini Appartamento di Civile Abitazione e Autorimessa pertinenziale,
siti in Casina (RE), Via Papa Albino Luciani n.5*

Esperto designato: **Geom. Ezio Ronzoni**



Lotto n.2 – Vista Aerea



Lotto n.2 – Vista Esterna n.1

Schema Riassuntivo - LOTTO n.2

Oggetto	Miniappartamento di Abitazione con Autorimessa pertinenziale		
Ubicazione dei beni	Casina (RE) – Via Papa Albino Luciani n.5		
Tipologia Diritto Pignorato	Quota 100% Proprietà		
Tipologia Diritti posto in asta	Quota 100% Proprietà		
Occupazione	<i>Occupato dagli esecutati senza titolo da liberarsi al Decreto di Trasferimento</i>		
Prezzo Base di Asta	€ 32.000,00		
Offerta Minima	€ 24.000,00		
Regolarità Catastale		SI	Conforme
Regolarità Amministrativa Urbanistica		SI	Conforme x catasto di impianto abitazione
Regolarità Condominiale		SI	Condominio presente e pagamenti regolari
Regolarità Ambientale		SI	Dal sopralluogo eseguito nulla è stato riscontrato; né si era in presenza di condizioni che, abbiano richiesto ulteriori ricerche specifiche.
Attestato Prestazione Energetica		NO	NON presente in Catasto Energetico
Banca Delegata per offerte	Banca Emilbanca Via Adua n.97/d - Reggio E.		

SOMMARIO

0 – Sommario	3
1 – Riassunto e Dati Generali	4
2 – Comunicazioni e particolarità svolgimento incarico	4
3 – Dati Catastali	5
3.1 – Dati Catastali dei beni come risultanti dall’ Atto di Pignoramento	5
3.2 – Dati Catastali dei beni come realmente risultanti alla data della Perizia	5
3.3 – Commenti alla situazione catastale	6
4 – Descrizione dei beni	6
5 – Lotti di vendita	8
5.1. 1 – Lotto 2: Dati Catastali	8
5.1. 2 – Lotto 2: Descrizione commerciale	8
5.1. 3 – Lotto 2: Regolarità Edilizia e A.P.E.	9
5.1. 4 – Lotto 2: Eventuali opere di ripristino	9
5.1. 5 – Lotto 2: Costi di Regolarizzazione	9
5.1. 6 – Lotto 2: Occupazione dell’immobile	10
5.1. 7 – Lotto 2: Vincoli ed Oneri giuridici	
Vincoli Giuridici a carico dell’acquirente	10
Vincoli Giuridici a carico della procedura	10
5.1. 8 – Lotto 2: Diritto di prelazione	10
5.1. 9 – Lotto 2: Fotografie	10
Elaborati grafici delle unità immobiliari	12
5.1.10 – Lotto 2: Valore del Bene	13
5.1.11 – Lotto 2: Atto di provenienza dei beni	15
6 – Stato civile del debitore	16
7 – Altre notizie	16
8 – Elenco degli allegati	16
8. 1 - Estratto di mappa catastale	
8. 2 - n.2 Planimetrie catastali	
8. 3 - Visura catastale	
8. 4 - Atto di pignoramento immobiliare e Visura ipotecaria di aggiornamento	
8. 5 - Comunicazione Inizio operazioni peritali agli interessati	
8. 6 - Rilievo di riscontro unità immobiliari	
8. 7 – Allegato D	
8. 8 - Copia Autorizzazioni Edilizie estratte	
8. 9 - Copia Atto di Provenienza	
8.10 - Copia Comunicazione amministrazione condominiale	
8.11 - Copia estratti n.3 Comparabili utilizzati per la Valutazione	
8.12 - Allegati A e B lotto unico (<i>non fascicolati alla presente Relazione</i>)	
8.13 - n.2 CD rom contenente la perizia, allegati e documentazione fotografica	

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura n. 61 / 2025 R.G.

Esecutati: e

Procedente:

(Avv.to)

Creditori intervenuti: nessuno

- Data conferimento incarico: 13/06/2025
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 12/10/2025
- Udienza: 12/11/2025 sostituita con deposito di note scritte
- Data trascrizione pignoramento: 09/05/2025
- Contributo unificato: SI

2 – COMUNICAZIONI e Particolarità svolgimento incarico

L'esperto estimatore, ha provveduto ad informare con lettera ordinaria¹ le ditte comproprietarie; ed il creditore procedente con mail pec, comunicando la nomina, l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo stabilita dall' Istituto Vendite Giudiziarie, per il gg. 14.07.2025; avvisando:

1. il Sig. , *comproprietario esecutato*;
2. la Sig.ra , *comproprietaria esecutata*;
3. l'Avv.to , *per il creditore procedente*.

L' accesso all'immobile in Casina, è stato eseguito in data 17.07.2025, come successivamente nuovamente stabilito da Ivg e ditta occupante; senza dovere evidenziare particolari criticità.

Copia della presente relazione, destinata alla ditta esecutata, verrà inviata alla mail ordinaria fornita; così come verrà inviata via mail pec al Legale del creditore procedente.

¹ Vedi Allegato 8.5

3 - DATI CATASTALI – Lotto n.2

3.1-Dati catastali dei beni come risultanti dall'atto di pignoramento² (parte)

Intestati: 1) e

2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Casina (RE)	39	-	353 Sub.1	-	A/3	-
Fabbricati	Comune di Casina (RE),	39	-	353 Sub.24	-	C/6	-

3.2-Dati catastali dei beni come realmente risultanti alla data della perizia

Intestati: 1)

2)

3)

4)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Casina (RE), Via Fratelli Maglioli, Piano T	39	-	353 Sub.1	3,5 Vani	A/3 di Classe 3	207,87
Fabbricati	Comune di Casina (RE), Via Fratelli Meglioli, Piano S1	39	-	353 Sub.1	20 Mq.	C/6 di Classe 2	95,03

² Vedi allegato 8.4

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 ultrapolare – 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 – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale 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 redditività) – 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.

3.3-Commenti alla situazione catastale

I dati catastali riportati al punto 3.1 sono quelli desunti dall' atto di pignoramento (vedi allegati 8.4 e segg.) mentre quelli riportati al punto 3.2 sono quelli della situazione catastale attuale.

Dalle verifiche già eseguite dall'Associazione Notarile, sia il Sig. che la Sig.ra, risultano deceduti. Semplicemente non volturata la riunione di usufrutto al diritto di proprietà.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti dalla, **Piena Proprietà di Mini Appartamento di Civile Abitazione con Cantina ed Autorimessa Pertinenziali**, ubicati in Comune di Casina (RE), Via Papa Albino Luciani n.5.

Unità immobiliari, identificate al Catasto Fabbricati al Foglio 39:

Mapp. 353, Sub.1, Categoria A/3 di classe 2, consistenza cat. 3,5 vani, rendita € 207,87;

Mapp. 353, Sub.24, Categoria C/6 di classe 2, consistenza cat. 20 mq., rendita € 95,03.

Fabbricato del tipo condominiale, ubicato nel centro del Comune di Casina, caratterizzato dalla presenza di due vani scala, parcheggi condominiali ed assenza di area a verde comune.

Zona servita da ogni pubblico servizio ed esercizi commerciali.

L'edificio è stato originariamente edificato a partire dall'anno 1973; realizzato a 3 piani fuori terra ed uno seminterrato, struttura portante in muratura, tamponamenti esterni in muratura laterizia rifinita con tinteggio plastico, solai di piano il laterocemento, cornicione intonacato, manto di copertura in laterizio, pluviali e lattonerie in parte in rame ed in parte in lamiera preverniciata.

Condizioni generali delle parti comuni ed esterne: Discrete.

L'appartamento, cui si accede da area cortiliva esterna di proprietà esclusiva di mq. 35,00 ca., è internamente così suddiviso: ingresso diretto nel piccolo locale soggiorno, angolo cottura, piccolo ripostiglio, locale bagno e camera da letto.

Unità Immobiliare dotata di: porta di accesso con semplice serramento esterno e relativo scuro in legno, la pavimentazione è in ceramica così come i rivestimenti di bagno e angolo cottura, serramenti esterni in legno smaltati dotati di vetro singolo con oscuramenti con tapparelle avvolgibili, serramenti interni del

tipo in legno tamburati e smaltati, davanzali in graniglia le finestre ed in marmo la soglia di ingresso, battiscopa in legno, ecc. Bagno dotato di: doccia, wc, bidet e lavabo. Lavatrice ora posiziona nell'angolo cottura senza particolari predisposizioni impiantistiche.

L'impianto di climatizzazione invernale è del tipo autonomo, dotato di elementi radianti in ghisa; mai veramente utilizzato in quanto tale appartamento veniva utilizzato prevalentemente nei mesi estivi come residenza di villeggiatura. Per la stessa ragione, l'impianto di allacciamento del gas, non è mai stato attivato; il piano cottura è sempre stato utilizzato con bombole di gas Gpl. Impianti elettrico, telefonico, e tv è prevalentemente del tipo sottotraccia; di cui l'attuale occupante non ha fornito le certificazioni; né per epoca di costruzione è possibile recuperare in atti comunali.

Le condizioni generali e manutentive delle proprietà esclusive sono: Discrete.

Cantina, posta al piano seminterrato, cui si accede dal vano scala e relativi corridoi, è internamente dotata di: pavimentazione in cemento, pareti e solaio interamente intonacati e tinteggiati e dotata di una porta di accesso in lamiera di ferro, sviluppante una superficie netta calpestabile di 3,20 mq. ca.

Autorimessa, posta al piano seminterrato, cui si accede da area cortiliva condominiale, è internamente dotata di: pavimentazione in cemento, pareti e solaio interamente intonacati e tinteggiati e dotata di una porta di accesso ad ante in lamiera di ferro, sviluppante una superficie netta calpestabile di 20,00 mq. ca.

L'unità immobiliare abitativa, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 40,00⁴ ca. e mq. 20,00 ca. del locale autorimessa, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore.

Amministrazione condominiale: affidata allo Studio "Il Castello Amministra", il quale su specifiche richieste in data 25.07.2025, mi risponde:

⁴ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 1) 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
- 2) 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
- 3) 60% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (30% per la parte eccedente i 10 mq)
- 4) 50% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (25% per la parte eccedente i 10 mq)
- 5) 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 150
- 6) 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 150
- 7) l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 8) l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 9) le autorimesse e i posti auto vengono stimati con utilizzo superficie calpestabile

- 1) Ammontare medio delle spese annue = € 230,00 ca;
- 2) Eventuali spese condominiali insolite anno in corso ed anno precedente = Nessuna;
- 3) Eventuali spese condominiali arretrate totali = Nessuna;
- 4) Quote millesimali della proprietà = 36,565;
- 5) Eventuali spese straordinarie già deliberate: Nessuna.

5 - LOTTI DI VENDITA

Per gli immobili posti in Casina, trattandosi di fatto, di una sola unità abitativa non frazionabile con cantina ed autorimessa pertinenziale, non si può che proporre la vendita in asta delle unità immobiliare pignorate in un unico lotto, nel modo descritto come segue:

5.1-Lotto 2

5.1.1-Lotto 2: Dati Catastali

Intestati: 1) e

2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Casina (RE), Via Fratelli Maglioli, Piano T	39	-	353 Sub.1	3,5 Vani	A/3 di Classe 3	207,87
Fabbricati	Comune di Casina (RE), Via Fratelli Meglioli, Piano S1	39	-	353 Sub.1	20 Mq.	C/6 di Classe 2	95,03

Confini della proprietà: Appartamento: Nord: area di proprietà esclusiva a seguire Via Papa Luciani; Est, Sud e Ovest: altri Sub. Cantina: Nord: corridoio comune; Est e Ovest: altri Sub.; Sud: area comune. Autorimessa: Nord, Sud e Ovest: altro Sub.; Est: area cortiliva comune.

5.1.2 - Lotto 2: Descrizione commerciale

In comune di Casina (RE), zona centro, Via Papa Albino Luciani n.5, **Piena proprietà di Mini Appartamento di Civile Abitazione con cantina ed autorimessa pertinenziali.**

Unità Immobiliare abitativa, ubicata al piano terreno di edificio condominiale, cui si accede da area cortiliva esterna di proprietà esclusiva di mq. 35,00 ca., è internamente così suddivisa: ingresso diretto nel

piccolo locale soggiorno, angolo cottura, piccolo ripostiglio, locale bagno, camera da letto e cantina; il tutto sviluppante una superficie commerciale di mq. 40,00 ca. oltre autorimessa pertinenziale con superficie calpestabile di mq. 20,00 ca.

Immobile attualmente saltuariamente occupato dalle ditte esegutate senza titolo, conforme alle normative urbanistico–edilizie, ed in discreto stato di manutenzione e conservazione.

5.1.3-Lotto 2: Regolarità Edilizia e A.P.E.

Dalle ricerche effettuate presso Ufficio Tecnico del Comune di Casina, il fabbricato risulta essere stato edificato e successivamente modificato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie:

1) Concessione Edilizia n. 800 del 18.08.1973 per:

Costruzione di un fabbricato di civile abitazione in Casina;

2) Abitabilità Pratica n. 883 Prot. n.918 del 26.11.1974.

Dal sopralluogo eseguito in sito non sono emerse particolari difformità, per cui è Per tale considerazione essendo il locale appartamento e cantina, conformi alla planimetria catastale di impianto, li si dichiarano regolari amministrativamente.

Relativamente all' "Attestato di Prestazione Energetica", NON è presente nel catasto energetico della Regione nessun certificato.

5.1.4-Lotto 2: Eventuali opere di ripristino

Da riverificare l'impiantistica tutta, in quanto parzialmente e saltuariamente utilizzata (con oneri già considerati nei singoli prezzi della valutazione).

5.1.5-Lotto 2: Costi di regolarizzazione

Nessuno da evidenziare.

5.1.6-Lotto 2: Occupazione dell'immobile

Le unità immobiliari pignorate, sono risultate saltuariamente occupata dalle due ditte esegutate a titolo gratuito, come dichiaratomi e sottoscritto nell'allegato D.

Istanza di Liberazione e carico dell'aggiudicatario.

5.1.7-Lotto 2: Vincoli e oneri giuridici

Vincoli Giuridici a carico dell'acquirente

- Non risultano domande giudiziali trascritte;

Vincoli Giuridici a carico della procedura

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura, alla data della Relazione sono state rilevate le seguenti iscrizioni / trascrizioni:

(per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal procedente alla presente procedura)

- Ipoteca Giudiziale iscritta il;
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data;
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data.

Con visure informatizzate di aggiornamento, in data 10.10.2025, non si rilevano ulteriori Vincoli Giuridici.

5.1.8 - Lotto 2: Diritti di prelazione e vincoli

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, vincoli paesistici, idrogeologici, forestali e storico-artistici.

5.1.9 – Lotto n.2: Fotografie



Ubicazione - Vista aerea nel Comune



Vista Esterna n.2



Vista Interna n.1 – Soggiorno e angolo cottura



Vista Interna n.2 – Angolo cottura

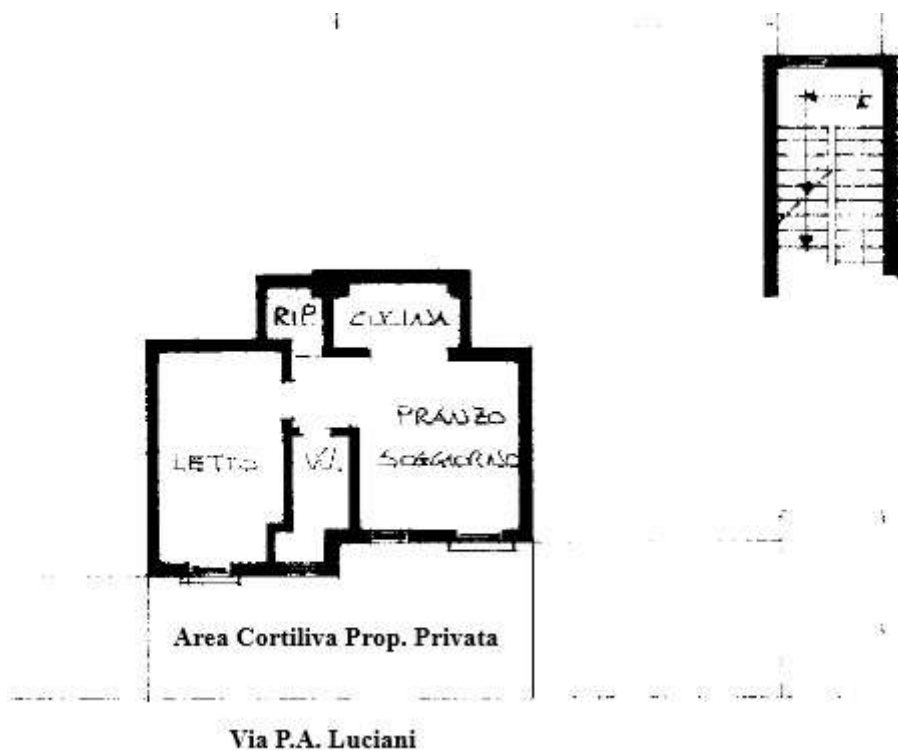


Vista Interna n.3 – Locale Bagno

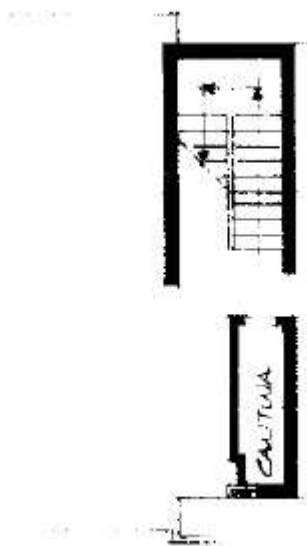


Vista Locale Cantina

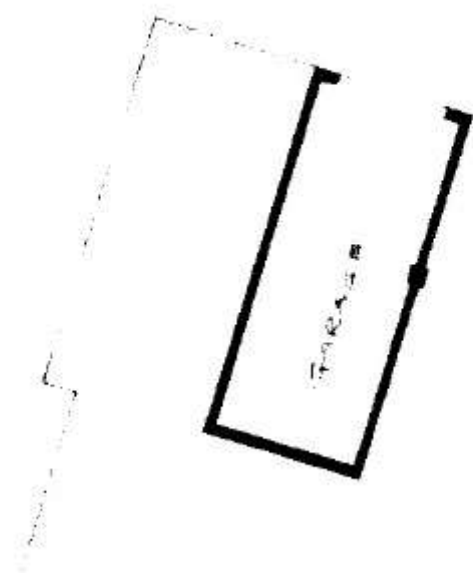
Vista Locale Autorimessa



Planimetria fuori scala - Pianta Piano Terreno



Planimetria fuori scala - Pianta Piano Seminterrato

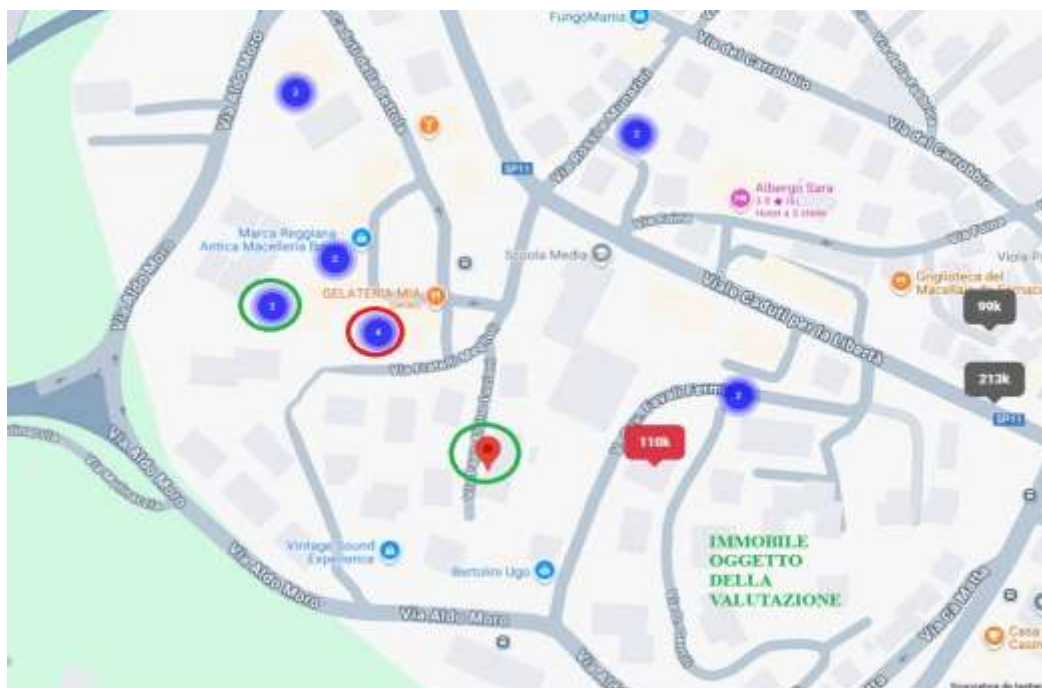


Planimetria fuori scala – Pianta Piano Seminterrato

5.1.10 – Lotto 2: Valore del bene

Il quesito posto all'esperto, richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata a una futura vendita all'asta degli stessi. Tale valore è chiaramente definito dai vari Codici di valutazione vigenti come: *“l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”*. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, utilizzando il metodo del confronto di mercato (*market comparison approach = MCA*) tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate in precedenza nel capitolo 4, oltre alle attuali condizioni del mercato degli immobili ed (*highest and best use = HBU*) il più conveniente e miglior uso possibile delle unità immobiliari valutate.

Per potere al meglio “dimostrare” quanto sotto riportato, così come prevedono i vari codici di valutazione immobiliare, si sono ricercati recenti prezzi di compravendite eseguite nella zona per beni appartenenti allo stesso segmento di mercato (comparabili), così come da Banca Dati utilizzata (Comparabilità):



Che ha portato al seguente risultato:

Calcolatore Prezzi Medi

Caratteristica	A	B	C
Data	1/2021	5/2021	9/2022
Foglio	40	39	39
Mappale	435	329	689
Subalterno	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prezzo	110.000,00 €	97.000,00 €	67.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	125,68	124,55	89,7
Prezzi Medi	875,24 €/m ²	778,80 €/m ²	746,93 €/m ²
Prezzo Unitario: 806,05 €/m ²			

Scariati prezzi di compravendite recenti e reali che, denotano una certa dinamicità del mercato immobiliare in zona, che portano lo scrivente alla seguente valutazione:

VALORE LOTTO n.2

Descrizione	Superficie Mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale Mq.	Prezzo unitario a mq. per fabbricati simili, finiti	Prezzo Totale
<i>U.I. Abitazione – P.T</i>	<i>36,00</i>	<i>1,00</i>	<i>36,00</i>	<i>€ 800,00</i>	<i>€ 28.800,00</i>
<i>U.I. Abitazione: Area Cort. P.P.</i>	<i>35,00</i>	<i>0,10</i>	<i>3,50</i>	<i>€ 800,00</i>	<i>€ 2.800,00</i>
<i>U.I. Cantina</i>	<i>3,20</i>	<i>0.25</i>	<i>0,80</i>	<i>€ 800,00</i>	<i>€ 640,00</i>
<i>U.i. Autorimessa</i>	<i>(20,00)</i>	<i>0,50</i>	<i>(10,00)</i>	<i>€ 800,00</i>	<i>€ 8.000,00</i>
<i>TOT. Valori Comm. Lotto unico</i>	<i>74,20</i>		<i>40,30</i>		<i>€ 40.240,00</i>
<i>Abbattimento 20% ca. per vendita in asta, particolarità zona immobiliare, ecc.</i>					<i>- € 8.240,00</i>
<i>TOTALE BASE D'ASTA intera proprietà</i>					<i>€ 32.000,00</i>

Il *Valore di vendita forzata*, corrisponde all'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato. Tale valore, implica un prezzo derivante da una vendita avvenuta in circostanze straordinarie. Per tali considerazioni, sulla cifra di mercato, si è applicata una detrazione pari al 20% ca. (per *assenza dei vizi occulti*, particolarità zona immobiliare, tempi certi e non prorogabili dall'offerente, ecc.), pertanto il **valore per la base d'asta INTERA PROPRIETA' viene indicato in € 32.000,00 (trentaduemila. euro) con oneri di regolarizzazione lasciati interamente a carico dell'acquirente oltre oneri condominiali insoluti.**

Offerta Minima intero compendio immobiliare ai sensi L.132/2015 = € 24.000,00 (ventiquattromila euro) pari al 75% del totale prezzo base di asta.

5.1.11-Lotto 2: Atti di provenienza dei beni⁵

Il bene di cui al lotto 2 sopra indicato, ha avuto la seguente provenienza:

Atto di Compravendita del 24.08.1976, Rep. 9766, Racc. 3506, rogante Notaio Piergiorgio Corbelli, iscritto a ruolo nel distretto notarile di Reggio Emilia, trascritto in data 23.09.1976 ai nn. 6716/8693.

⁵ Vedi allegato 8.6

6 – Stato civile dei debitori

La ditta esecutata, ha acquistato l'immobile pignorato per intero, in regime di comunione dei beni, così come dichiarato in atto di compravendita.

7 – Altre Notizie

- Al momento del sopralluogo, all'interno del fabbricato vi era diverso mobilio di proprietà della ditta esecutata, il tutto di modesto valore commerciale;
- Relativamente ad eventuale presenza di depositi di materiale inquinante, nulla è stato riscontrato dal sopralluogo eseguito; né si era in presenza di condizioni che, abbiano richiesto ulteriori ricerche specifiche;
- Il valore complessivo dei lotti immobiliari proposti, è sempre da intendersi a corpo e non a misura;
- Eventuali quantificazioni, relative a spese di regolarizzazioni amministrative o condominiali, sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali / amministratori immobiliari, alla data di accesso ispezione pratiche edilizie;
- Gli allegati alla relazione, sono parte integrante della stessa.

8–Elenco degli allegati

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) N.2 Planimetrie catastali;
- 3) Visura catastale;
- 4) Copia atto di Pignoramento e visure ipotecarie di aggiornamento;
- 5) Copia comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;
- 6) Rilievo di riscontro misure unità immobiliari;
- 7) Allegato D;
- 8) Copia autorizzazioni edilizie rilasciate ed APE
- 9) Copia atto di provenienza;
- 10) Copia Comunicazione amministrazione Condominiale;
- 11) Copia estratti n.3 comparabili utilizzati per la valutazione;
- 12) Allegati A e B Lotto unico (non fascicolati alla presente Relazione);
- 13) N.2 Cd rom contenenti la perizia, gli allegati e documentazione fotografica.

Ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto, *interamente svolto dal sottoscritto, in modo indipendente ed in assenza di interessi confliggenti*, si rassegna il presente

Rapporto di Valutazione, costituito da diciassette pagine con undici capitoli allegati, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Reggio Emilia, li 11.10.2025

L'esperto nominato

Geom. Ezio Ronzoni

