

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione Immobiliare n. 85/2025 R.G.E.

Esecuzione promossa da:

(Avv.to Giulio Gaiani)

contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Geom. Ivan Albano**



Contesto residenziale in cui vi è collocato il bene pignorato,
sito in Comune di Rubiera(RE) in

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Camilla Sommariva

A -TABELLA RIASSUNTIVA

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.</u>	SI		30/06/2025 - 14416/10458				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	SI		RUBIERA RE –				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB</u>	<u>CAT.</u>
			Rubiera	17	226	44	A/2
			17	226	48	C/6	
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		NON CONFORME CON IRREGOLARITA'				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		NON CONFORME CON IRREGOLARITA'				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		OCCUPATO DA UNO DEGLI ESECUTATI (PRESENZA DI MINORI: NO) LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		LIBERO				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO		NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO		NON PRESENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	SI		PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 87.200,00 - EURO OTTANTASETTEMILADUECENTO/00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 65.400,00 - EURO SESSANTACINQUEMILAQUATTROCENTO/00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	25/02/2026						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Emil Banca Credito Cooperativo Tel. 0522 922299 - via Adua n° 97/d – REGGIO NELL'EMILIA						

0 - SOMMARIO

A	– Tabella riassuntiva	2
0	– Sommario	3
1	– Riassunto e Dati Generali	4
2	– Comunicazioni	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 risultanti in Catasto alla data della Perizia	5
3.3	– Commenti alla situazione catastale	6
4	– Descrizione dei beni	6
5	– Lotti di vendita	9
5.1	-- Lotto unico	9
5.1. 1	– Dati Catastali	9
5.1. 2	– Descrizione commerciale	14
5.1. 3	– Regolarità Edilizia	14
5.1. 4	– Eventuali opere di ripristino	15
5.1. 5	– Costi di Regolarizzazione	15
5.1. 6	– Occupazione dell’immobile	16
5.1. 7	– Vincoli ed Oneri giuridici	16
	Vincoli Giuridici a carico dell’acquirente	16
	Vincoli Giuridici a carico della procedura	16
5.1. 8	– Diritto di prelazione	17
5.1. 9	– Fotografie	17
5.1.10	– Valore del Bene	21
5.1.11	– Atti di provenienza dei beni	22
6	– Stato civile del debitore	22
7	– Altre notizie	23
8	-- Elenco degli Allegati	24

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura esecutiva n. 85/2025 R.G.E.

Esecutati :

Parte procedente :

(Avv.to Giulio Gaiani)

Parte Iscritta non intervenuta :

- Data conferimento incarico : 17.10.2025
- Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 25.01.2026
- Udienza: 25.02.2026
- Data trascrizione pignoramento: 30.06.2025
- Contributo unificato: SI

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto estimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R¹ le parti Esecutate, mentre tramite posta certificata (PEC) dell'avvocato delegato il Creditore procedente, comunicando la nomina e l'inizio delle operazioni peritali con la data programmata per il sopralluogo in loco contestualmente ad un addetto dell'IVG di Reggio Emilia. Avvisando:

1. Avv.to Giulio Gaiani (per la procedente ;
2. (proprietaria esegutata);
3. (proprietario esegutato);
4. Istituto di Vendite Giudiziarie;

Le lettere raccomandata spedite agli esegutati sono ritornate al mittente in correttamente ritirate (per il Sig.) mentre non ritirata (per la Sig.ra), successivamente, dopo aver contattato il custode dell'IVG abbiamo prefissato in maniera congiunta la data e l'ora per il sopralluogo ai fabbricati per accedere all'unità immobiliare. Il giorno definito il sottoscritto ha provveduto all'accesso dei locali dell'unità immobiliare in oggetto per procedere alle operazioni peritali. Copia della presente relazione, verrà trasmessa via posta certificata (PEC) allo Studio Legale della Parte

¹ Vedi allegato 9

precedente; alle parti eseguite tramite posta ordinaria, all'Istituto di Vendita Giudiziaria di Reggio Emilia con deposito di una copia di cortesia all'Associazione Notarile del Tribunale di Reggio Emilia.

3 – DATI CATASTALI

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

INTESTATARI:

proprietaria per 1/2;

proprietario per 1/2;

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Catasto dei Fabbricati del Comune di Rubiera</i>					
		<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Cat.</i>	<i>Classe</i>	<i>Vani</i>
Abitazione	-----	17	226	44	A/2	--	---
Autorimessa	-----	17	226	48	C/6	--	---

3.2-Dati catastali dei beni come risultanti in Catasto alla data della presente perizia

INTESTATARI:

proprietaria in regime di comunione dei beni per 1/2;

proprietario in regime di comunione dei beni per 1/2;

²

Vedi allegato 4
Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Camilla Sommariva

3.3-Commenti alla situazione catastale

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Rubiera					
		Foglio	Particella e subalterno	Consistenza o superficie	Categoria e classe	Dati di superficie	Rendita catastale
Abitazione		17	226 Sub. 44	Vani 5,0	A/2 Classe U	Totale 81 m ² Totale escluse aree scoperte 79 m ²	€ 490,63
Autorimessa		17	226 Sub. 48	14,00 m ²	C/6 Classe 3	Totale 15 m ²	€ 58,57

I dati catastali riportati al punto 3.1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli riportati al punto 3.2 sono quelli della situazione catastale attuale. (vedi allegato 4)

L'atto di pignoramento riporta alcuni dei dati catastali principali senza indicarne la superficie, la classe, le rendite e la precisa ubicazione di fatto restanti nella banca dati catastale. La situazione attuale delle unità immobiliari non corrispondono alle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Reggio Emilia per discostamento grafico delle ripartizioni interne dei locali, ma che non inficiano sul valore della rendita catastale.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI³

Il bene pignorato tratta un'unità abitativa posta al piano terzo con annessa cantina ed autorimessa di pertinenza al piano seminterrato il tutto inserito in contesto condominiale dei primi anni 70 denominato "Condominio Il Parco" posto in Comune di Rubiera (RE) in Viale int. 12. L'alloggio in oggetto dispone di tre affacci liberi verso i lati ovest/nord/est ed è composto da: ingresso (di 7,95 mq), cucina (di 5,60 mq), soggiorno (di 18,00 mq) da cui si accede ad un balcone, disimpegno notte (di 4,08 mq); un bagno (di 5,15 mq); una camera singola (di 10,38 mq); una camera da letto matrimoniale (di 18,18 mq).

La superficie complessiva dell'alloggio al lordo dei muri è di 94,80 metri quadrati.

L'altezza netta del piano abitabile è di cm. 285 mentre l'altezza netta della cantina e

³

Le misure, indicative, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

dell'autorimessa è di cm. 230. I pavimenti dell'alloggio sono in vari materiali con colorazioni e formati differenti, alcuni di questi rifatti negli anni (bagno) o incollati sopra ai preesistenti (cucina) dotati di battiscopa in ceramica.

Le pareti del bagno e dell'angolo cottura sono rivestite con mattonelle di ceramica, di vari formati e colorazioni mentre le restante pareti sono intonacate a calce e tinteggiate a tempera.

Il bagno è finestrato ed è dotato di water con cassetta di scarico esterna, bidet, lavabo e doccia incassata con muretto ad altezza di cm 200 con box frontale, i sanitari sono tutti in porcellana vetrificata chiara con rubinetteria in acciaio inox, il tutto in pessime condizioni di manutenzione.

Le porte interne sono in legno tamburato a nido d'ape impiallacciate di colore noce; quella d'ingresso all'appartamento è di tipo blindato rivestita in laminato simil legno.

Le finestre esterne sono in legno tinto noce dotate di vetro singolo, ad esclusione di quella del bagno la quale è dotata di vetro con termocamera anni 90. Protette all'esterno da tapparelle in PVC di colore marrone con adeguamento elettrico esterno.

L'impianto di riscaldamento è con termosifoni a colonne tubolari in ghisa verniciato bianco, con circolo di acqua calda collegati all'impianto di riscaldamento condominiale con caldaia alimentata a gas metano alloggiata in apposita centrale termica. L'impianto viene gestito tramite termo-valvole e contabilizzatori di calorie, presenti su ogni singolo radiatore.

L'impianto di condizionamento per il raffrescamento estivo, al momento del sopralluogo si evidenziava che fossero presenti sia gli split interni al soggiorno e disimpegno notte che la macchina esterna posta sulla loggia esterna ma senza averne potuto verificarne il corretto funzionamento ed con evidenti segni di manomissione.

Gli impianti elettrico, citofonico, telefonico e televisivo, sono stati realizzati sottotraccia.

L'impianto idrico, pure esso realizzato sottotraccia, è dotato di linee separate per l'acqua calda e fredda ed è collegato alla rete dell'acquedotto consorziale, utenza in uso condominiale e non separata. La rete di gas metano è collegata al metanodotto consorziale ma al momento non in uso. Completa il bene pignorato anche una unità immobiliare ad uso autorimessa, la quale è composta da un unico locale avente una superficie lorda di 12,60 mq senza alcun tipo di chiusura

ed una cantina anch'essa composta da unico vano con una superficie lorda 5,20 mq con apertura in alluminio ed accesso da parti condominiali. Entrambe sono ubicate al piano seminterrato del medesimo contesto condominiale con accesso all'autorimessa tramite corsia comune con cancello carraio automatizzato. L'alloggio in oggetto si trova in sufficiente stato di conservazione e manutenzione con la necessità di alcuni interventi di manutenzione ordinaria. Nel suo complesso generale l'edificio in cui è collocato il bene pignorato si trova costituito con una struttura portante verticale mista composta da muratura laterizia e cemento armato, rifinita esternamente in parte a mattoni faccia-vista e parti ad intonaco liscio tinteggiato a tinta sia ai piani che in parti di dettaglio come marcapiani, pilastri ecc. Formano parte integrante del bene pignorato anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti, enti ed impianti comuni (es. vano scala, ascensore, corsia autorimesse, cancello carraio per accesso alla corsia autorimesse, cortili, parcheggio ecc) dell'intero immobile ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, nonché su quegli spazi condominiali comuni. Il bene pignorato **non** dispone dell'Attestato di Prestazione Energetica. I vari impianti tecnologici presenti nel bene pignorato non sono dotati dei Certificati di conformità, in quanto realizzati in epoca in cui non vi era l'obbligatorietà ai fini del rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità. L'unità abitativa compreso di cantina pertinenziale sviluppa una superficie commerciale di 88,60 metri quadrati, calcolati secondo i parametri di ragguaglio concordati con il Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia⁴. L'autorimessa sviluppa una superficie commerciale di 12,60 metri quadrati.

Superficie commerciale

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
- 2) al 50% della loro superficie effettiva
- 3) 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU
- 4) ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 5) 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 6) 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 7) 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 8) 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- 9) l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- 10) l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- 11) le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

La superficie commerciale dei beni pignorati, calcolata secondo i parametri indicati dal Collegio dei Geometri della Provincia di Reggio Emilia, è così determinata:

Destinazione	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale
<i>Appartamento</i>	<i>84,40 m2</i>	<i>1</i>	<i>84,40 m2</i>
<i>Balcone</i>	<i>5,16 m2</i>	<i>0,40</i>	<i>2,06 m2</i>
<i>Cantina</i>	<i>5,20 m2</i>	<i>0,40</i>	<i>2,08 m2</i>
TOTALE COMMERCIALE ARROTONDATO			89,00 m2
<i>Autorimessa</i>	<i>12,60 m2</i>	<i>1</i>	<i>12,60 m2</i>

5 - LOTTI DI VENDITA

Nonostante la presenza di due distinte unità immobiliari, trattasi praticamente di unico lotto funzionale, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dell'alloggio unitamente all'autorimessa.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-Lotto unico: Dati Catastali

INTESTATARI:

proprietaria in regime di comunione dei beni per 1/2;

proprietario in regime di comunione dei beni per 1/2;

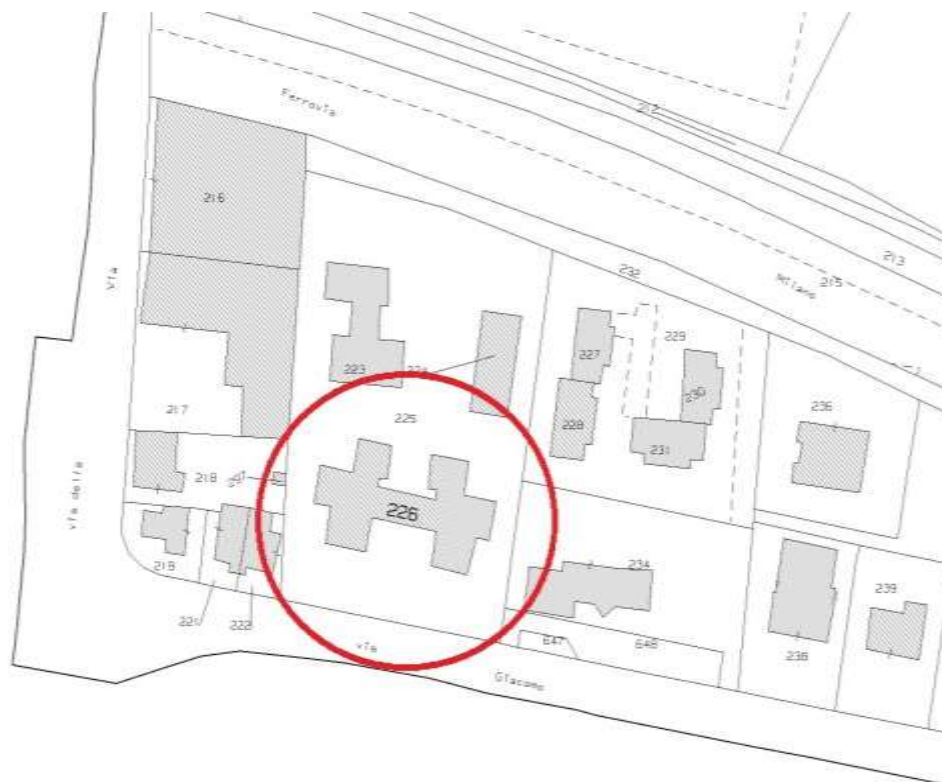
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali del Catasto dei Fabbricati del Comune di Rubiera					
		Foglio	Particella e subalterno	Consistenza o superficie	Categoria e classe	Dati di superficie	Rendita catastale
Abitazione		17	226 Sub. 44	Vani 5,0	A/2 Classe U	Totale 81 m ² Totale escluse aree scoperte 79 m ²	€ 490,63
Autorimessa		17	226 Sub. 48	14,00 m ²	C/6 Classe 3	Totale 15 m ²	€ 58,57

Confini alloggio : A nord, est ed in parte ad ovest a salto con aree esterne condominiali, in parte ad ovest con alloggio di altrui proprietà, a sud con vano scala comune.

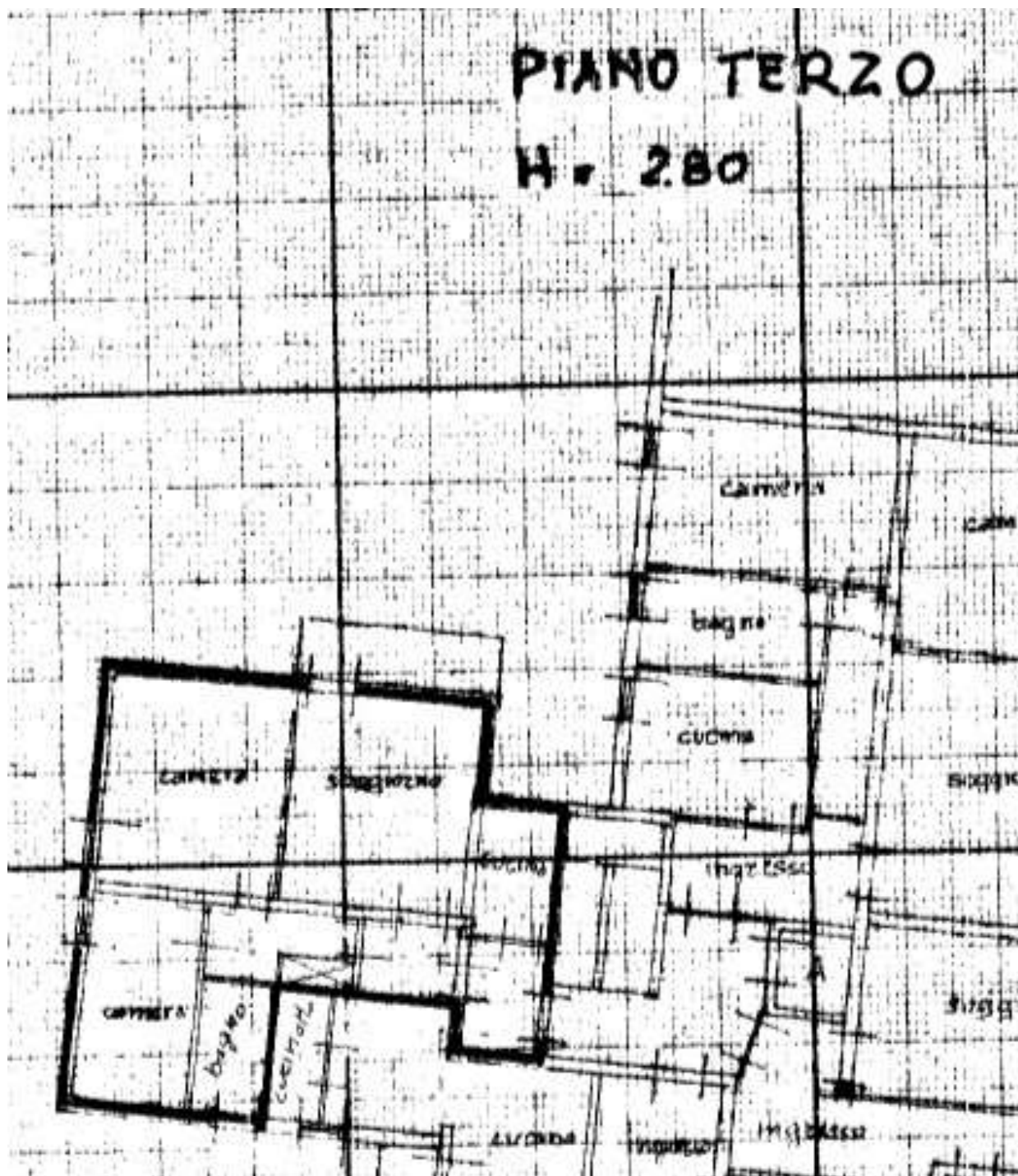
Confini cantina: A sud con area cortiliva comune. A nord con disimpegno comune. A est ed ovest con altre unità immobiliari di altrui proprietà.

Confini autorimessa: A est verso cortile comune. A ovest verso corsia ad uso comune. A nord e sud con altre autorimesse di altrui proprietà.

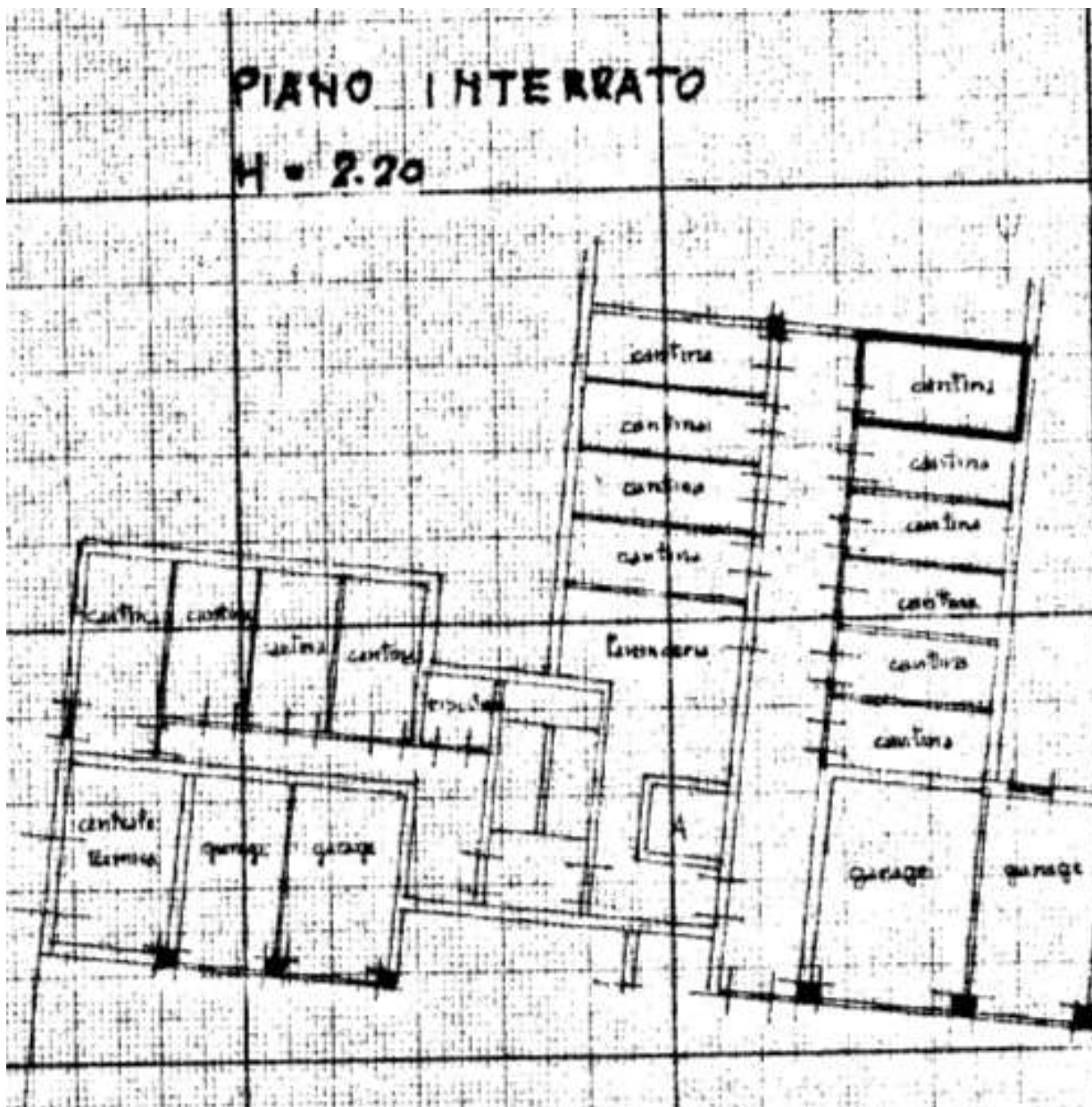
Ritaglio estratto di mappa catastale



Planimetria catastale alloggio (fuori scala)



Planimetria catastale cantina (fuori scala)



5.1.2 - Lotto unico: descrizione commerciale

Intera e piena proprietà di appartamento ubicato al piano terzo con annesse pertinenze ad uso cantina ed autorimessa ubicate al piano seminterrato il tutto inserito all'interno di complesso residenziale condominiale denominato "Condominio Il Parco" situato in Comune di Rubiera (RE) in . L'unità abitativa è composta da: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno notte, bagno, una camera singola, una camera matrimoniale, un balcone ed una cantina posta al piano interrato il tutto per una superficie commerciale di 89,00 metri quadrati. L'autorimessa invece sviluppa una superficie commerciale di 12,60 metri anch'essa situata al piano interrato raggiungibile sia dall'intero che dall'esterno attraverso parti condominiali. Gli immobili presentano alcune difformità catastali e urbanistiche quest'ultime in parte rientranti nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/04 e s.m.i. ed in parte da regolarizzarsi tramite pratica di sanatoria ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/04. L'unità abitativa è sprovvista dell'Attestato di Prestazione Energetica. Al momento del sopralluogo era occupato da uno degli esecutati. Il bene si trova in sufficiente stato di conservazione e manutenzione; Vi sono spese condominiali insolute. Libero al decreto di trasferimento.

5.1.3-Lotto unico: Regolarità Edilizia

Dalla ricerca urbanistica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che l'edificio, in cui sono inseriti i beni pignorati, è stato oggetto delle seguenti formalità amministrative:

- Licenza per Costruzione Edilizia n° 65/68 prot. 5362 del 26/06/1968 per la demolizione del fabbricato esistente;
- Licenza per Costruzione Edilizia n° 64/68 prot. 5360 del 26/06/1968 per la realizzazione del nuovo complesso immobiliare in oggetto;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità parziale n° 505/69 prot. 2610 del 09/12/1969, rilasciata in data 06/02/1970;
- Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità totale n° 510/70 prot. 2984 del 24/10/1970, rilasciata in data 07/12/1970;

- Concessione a sanatoria n° 699 prot. 7798/86 del 10/12/1990 per regolarizzazione difformità al piano interrato;
- Asseverazione di opere interne n° 55 prot. 5357 del 27/06/1986 per modifiche alle ripartizioni interne all'alloggio in oggetto;

Opere alle parti comuni

- Autorizzazione Edilizia n° 10309 prot. 18638 del 25/10/2000 per la sistemazione della centrale termica al piano interrato;
- Denuncia inizio attività n°10933 prot. 15172 del 17/10/2002 per la sostituzione del portone di accesso alle autorimesse ed opere di manutenzione al lastrico solare al piano terra posto nel fronte stradale del complesso;
- Denuncia inizio attività n°11314 prot. 1707 del 29/01/2004 per opere di manutenzione straordinaria alla copertura dell'edificio;

Nel corso della visita di sopralluogo sono state riscontrate difformità edilizie rispetto al progetto concessionato. Alcune ricadono nelle tolleranze ai sensi dell'art. 19 della L.R. 23/04 e s.m.i. mentre alcune si dovranno regolarizzare ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/04 e s.m.i. tramite la presentazione di pratica in sanatoria. Quest'ultime consistono in alcuni spostamenti delle pareti divisorie interne tra il bagno ed il disimpegno oltre ad alcuni spostamento nelle aperture anche esterne. Si fa presente che nell'anno 2025 è stato rifatto l'intero manto di copertura per la manutenzione straordinaria anche in corrispondenza dell'alloggio in oggetto.

5.1.4-Lotto unico: Eventuali opere urbanistiche di ripristino

Non si prevedono opere urbanistiche di ripristino.

5.1.5-Lotto unico: Costi di regolarizzazione

Si prevedono costi di regolarizzazione tra spese tecniche e oblazione in € 4.000,00 per pratica di accertamento di conformità ai sensi dell'art. 16 della L.R. 23/04 per la regolarizzazione delle suddette difformità.

5.1.6-Lotto unico: Occupazione dell'immobile

I beni pignorati, al momento del sopralluogo, risultavano occupati da uno degli esecutati.

In ogni caso tali beni si possono considerare liberi al decreto di trasferimento.

Si fa presente che le spese condominiali ordinarie relative ai beni in oggetto ammontano mediamente a circa **3.400,00** euro all'anno (escluso imprevisti) di cui circa 1.300,00 euro per il consumo di acqua e riscaldamento oltre ai consumi di energia elettrica a servizio delle parti comuni, assicurazione del fabbricato, compenso dell'amministratore, manutenzioni ordinarie varie delle aree esterne ed interne comuni, pulizie, servizio espurgo, spese bancarie, fondo spese, spese di cancelleria, valori bollati e adempimenti fiscali. Secondo il riparto preventivo dell'anno in corso il bene pignorato risulta gravato da rate condominiali insolute per un importo complessivo di circa Euro **11.115,00** corrispondenti alle ultime due annualità. Ai beni pignorati in oggetto è stata attribuita la quota di 54,70 millesimi di proprietà e quota di 17,23 millesimi di comparto.

5.1.7-Lotto unico: Vincoli e oneri giuridici

Vincoli Giuridici a carico dell'acquirente

- Non risultano domande giudiziali trascritte;
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

Vincoli Giuridici a carico della procedura

Per l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni, da cancellarsi a cura della procedura, si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal Creditore procedente alla presente procedura, nonché di quelle eventualmente intervenute successivamente.

a) - in data 26/07/2016 al n° R.G. 14724 al n° R.P. 2493, iscrizione di ipoteca volontaria a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA con sede in Siena c.f. 00884060526, per una somma di euro 210.000,00;

b) - in data 07/11/2024 al n° R.G. 24210 al n° R.P. 4200, iscrizione di ipoteca giudiziale con decreto ingiuntivo emesso da Giove SPV SRL con sede in Conegliano (TV) c.f. 05089700263, per una somma di euro 16.823,33;

c) - in data 30/06/2025 ai n° R.G. 14416 al n° R.P. 10458 trascrizione di atto di pignoramento immobiliare a favore di AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA con sede a Milano c.f. 05828330638;

Gli atti di iscrizione e di trascrizione individuano correttamente i beni pignorati.

5.1.8 - Lotto unico: Diritto di prelazione

Non sono stati riscontrati diritti di prelazione da parte dello Stato.

5.1.9 - Lotto unico: Fotografie



Vista interna cucina



Vista interna soggiorno



Vista interna bagno



Vista interna camera matrimoniale



Vista interna camera singola



Vista interna autorimessa

Vista interna camera singola



Vista esterna lato nord/ovest



Viste esterna fronte est (parte interna)



Viste aeree panoramiche

5.1.10 – Lotto unico: Valore del bene

Valutazione dei beni: Scopo della stima e aspetto economico che la risolve.

Il quesito posto all'esperto, richiede un stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata a una futura vendita all'asta degli stessi. 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, tenuto conto anche delle particolari condizioni di mercato in cui versano immobili simili. La stima (sintetica) è fatta per valori tipici.

Le cifre indicate, sono state individuate sulla base di beni simili compravenduti in zona, facendo anche riferimento all'osservatorio del mercato immobiliare (OMI) messo a disposizione del sito dell'Agenzia delle Entrate.

VALORE LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie Commerciale	Prezzo unitario	Prezzo Totale
<i>Alloggio</i>	<i>89,00 m2</i>	<i>1.300,00 €/m2</i>	<i>€ 115.700,00</i>
<i>Autorimessa</i>	<i>12,60 m2</i>	<i>A corpo</i>	<i>€ 12.300,00</i>
TOTALE			€ 128.000,00
<i>Abbattimento forfetario del 20%</i>			<i>- € 25.600,00</i>
<i>Spese di regolarizzazione / ripristino</i>			<i>- € 4.000,00</i>
<i>Spese condominiali insolute</i>			<i>- € 11.115,00</i>
TOTALE IMPORTO BASE D'ASTA arrotondato			€ 87.200,00

Sulla cifra di mercato, si è applicata una detrazione forfetaria pari al 20% del valore in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita in asta (assenza dei vizi occulti, tempi certi e non prorogabili dall'offerente, eccessivo esubero di alloggi simili in libera vendita nelle immediate vicinanze, svariate difformità edilizie e abusi, carenza generale di liquidità, imprevisti condominiali. Pertanto, considerate le varie riduzioni, il valore per la base d'asta viene indicato

VALORE FINALE BASE D'ASTA euro 87.200,00 (ottantasettemiladuecento/00)

In applicazione del comma 2 dell'art.571 del c.p.c. si determina il seguente

VALORE MINIMA DELL'OFFERTA = euro 65.400,00 (sessantacinquemilaquattrocento/00)

5.1.11-Lotto unico: Atti di provenienza dei beni

Il bene pignorato in oggetto è pervenuto agli esecutati con atto di trasferimento del notaio Rolando Rosa in data 14/07/2016 repertorio n° 120896/20488 trascritto a Reggio Emilia il 26/07/2016 ai n. 10373/14723 e registrato a Modena il 25/07/2016 al n. 11035.

6.1 – Lotto unico : STATO CIVILE DEL DEBITORE

Al momento dell'atto di compravendita gli esecutati risultavano sposati in regime di comunione dei beni come da dichiarazione resa nell'atto notarile.

7.1 – Lotto unico : ALTRE NOTIZIE

Al momento del sopralluogo all'interno dei locali pignorati sono stati riscontrati beni mobili di scarsa qualità non oggetto di pignoramento.

L'immobile necessita di interventi di manutenzione ordinaria sia al tinteggio delle pareti interne con ripresa di alcuni punti di umidità, la sostituzione dei sanitari del bagno oltre che un ripristino delle finiture dei montanti dei serramenti interni.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

Allegato 1 - Fotografie del bene con corografia di inserimento;

Allegato 2 - Estratto di mappa del Catasto Terreni;

Allegato 3 - Schede planimetriche del Catasto Fabbricati;

Allegato 4 - Visure catastali;

Allegato 5 - Atto di pignoramento immobiliare;

Allegato 6 - Visura ipotecaria recente;

Allegato 7 - Atto di provenienza del bene;

Allegato 8 - Documentazione edilizia;

Allegato 8a – Planimetria con difformità;

Allegato 9 - Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;

Allegato 10 - Notula proforma spese e onorari dello stimatore;

Allegato 11 - Dichiarazione Agenzia Entrate per eventuali locazioni;

Allegato A;

Allegato B;

Allegato C;

Reggio Emilia, li 20/01/2026

L'esperto estimatore designato

(Geom. Ivan Albano)

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento con un uso diverso per il quale lo stesso è stato redatto.