

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice Delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione Immobiliare n. 80 / 2023

Esecuzione promossa da: **Condominio SOLARIS** (Avv. Elisa Morellini)

contro: [REDACTED]

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Appartamento di civile abitazione e cantina pertinenziale, siti in Reggio Emilia (RE), Via Serge Reggiani n.20

Esperto designato: **Geom. Ezio Ronzoni**



Lotto unico – *Vista Aerea*



Lotto unico – *Vista Esterna n.1*



Schema Riassuntivo - LOTTO UNICO

Oggetto	Appartamento e Cantina pertinenziale		
Ubicazione dei beni	Reggio Emilia (RE) – Via Serge Reggiani n.20		
Tipologia Diritto Pignorato	Quota 100% Proprietà		
Tipologia Diritti posto in asta	Quota 100% Proprietà		
Occupazione	<i>Occupato dal debitore da liberarsi al Decreto di Trasferimento</i>		
Prezzo Base di Asta	€ 128.000,00		
Offerta Minima	€ 96.000,00		
Regolarità Catastale		SI	Conforme
Regolarità Amministrativa Urbanistica		SI	Conforme
Regolarità Condominiale		NO	Debiti nei confronti del Condominio
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	Certificato Energetico Scaduto <i>Ex Classe Energetica B in data 07.10.2010</i>
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	5
4 – Descrizione dei beni	6
5 – Lotti di vendita	8
5.1. 1 – Lotto unico: Dati Catastali	8
5.1. 2 – Lotto unico: Descrizione commerciale	8
5.1. 3 – Lotto unico: Regolarità Edilizia e A.P.E.	9
5.1. 4 – Lotto unico: Eventuali opere di ripristino	9
5.1. 5 – Lotto unico: Costi di Regolarizzazione	9
5.1. 6 – Lotto unico: Occupazione dell’immobile	9
5.1. 7 – Lotto unico: Vincoli ed Oneri giuridici	
Vincoli Giuridici a carico dell’acquirente	10
Vincoli Giuridici a carico della procedura	10
5.1. 8 – Lotto unico: Diritto di prelazione	11
5.1. 9 – Lotto unico: Fotografie	11
Elaborati grafici delle unità immobiliari	12
5.1.10 – Lotto unico: Valore del Bene	13
5.1.11 – Lotto unico: Atti di provenienza dei beni	15
6 – Stato civile del debitore	15
7 – Altre notizie	15
8 – Elenco degli allegati	16
8. 1 - Estratto di mappa catastale	
8. 2 - n.1 Planimetria catastale ed Elaborato Planimetrico	
8. 3 - Visura catastale	
8. 4 - Atto di pignoramento immobiliare e Visure ipotecarie 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 ed APE	
8. 9 - Copia Atto di Provenienza	
8.10 - Copia Certificati di Residenza	
8.11 - Copia Rate condominio insolute	
8.12 - Copia estratti n.3 Comparabili utilizzati per la Valutazione	
8.13 - Allegati A e B lotto unico (<i>non fascicolati alla presente Relazione</i>)	
8.14 - n.2 CD rom contenente la perizia, allegati e documentazione fotografica	



1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura n. 80 / 2023 R.G.

Esecutati: [REDACTED]

Procedente: Condominio SOLARIS

(Avv.to Elisa Morellini – Mail: elisa.morellini@ordineavvocatireggioemilia.it)

Creditori intervenuti: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa

- Data conferimento nuovo incarico: 29/10/2025
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 18/02/2026 (post. L.132/15)
- Udienza: 18/03/2026 sostituita con deposito di note scritte
- Data trascrizione pignoramento: 08/05/2023
- Contributo unificato: SI

2 – COMUNICAZIONI e Particolarità svolgimento incarico

L'esperto estimatore, ha provveduto ad informare con lettera ordinaria¹ la ditta proprietaria; 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. 25.11.2025; avvisando:

1. il Sig. [REDACTED] *proprietario esecutato*;
2. l'Avv.to Elisa Morellini, *per il creditore procedente*.

L'accesso all'immobile, è stato tentato una prima volta alla data del 09.12.2025 come concordato con la ditta esecutata ed IVG; e nonostante svariate telefonate fatte alla ditta Esecutata, nessuno si è presentato presso l'immobile. Accesso all'immobile, ripetuto una seconda volta alla data del 23.12.2025 come nuovamente concordato con la ditta esecutata ed IVG; e nonostante svariate telefonate rifatte alla ditta Esecutata, nessuno ancora si è presentato presso l'immobile. Accesso all'immobile, ripetuto una terza ed ultima volta alla data del 08.01.2026 come nuovamente concordato con la ditta esecutata ed IVG; accesso eseguito senza particolari criticità da evidenziare.

¹ Vedi Allegato 8.5



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.

3 - DATI CATASTALI

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

Intestati: 1) [redacted] proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Reggio Emilia (RE), Via Serge Reggiani n.20, Piano S1-T	237	-	1067 Sub.4	3,0 Vani	A/2	-

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

Intestati: 1) [redacted] proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Reggio Emilia (RE), Via Serge Reggiani n.20, Piano S1-T	237	2	1067 Sub.4	3,0 Vani	A/2 di Classe 3	294,38

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.

La planimetria catastale della Unità Immobiliare, rappresenta la corretta consistenza immobiliare, e l'esatta suddivisione delle tramezzature interne.

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 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 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.



4 - DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di pignoramento, sono costituiti dalla, **Piena Proprietà di Appartamento di Civile Abitazione con area esterna di proprietà esclusiva e Cantina Pertinenziale**, ubicati in Comune di Reggio Emilia (RE), Via Serge Reggiani n.20.

Unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 237:

Mapp. 1067, Sub.1067, Categoria A/2 di classe 3, consistenza cat. 3,0 vani, rendita € 294,38.

Fabbricato del tipo condominiale, ubicato nella prima periferia del Comune di Reggio Emilia, in zona Carcere di Via Settembrini, caratterizzato dalla assenza di aree esterne comuni in quanto l'area esterna è stata ceduta in proprietà esclusiva alle unità immobiliari del piano terreno.

Zona ben dotata di aree verdi e parcheggi pubblici, servita da ogni pubblico servizio ed esercizi commerciali.

L'edificio è stato edificato negli anni 2008 e 2009 con elevati criteri di coibentazione termica (muri esterni di spessore di 49 cm. ca.); realizzato a 4 piani fuori terra oltre piano interrato, con n.12 unità immobiliari, struttura portante in pilastri in cemento armato, tamponamenti esterni parte rifiniti in muratura laterizia facciavista ed in parte rasati e tinteggiati, solai di piano orizzontali e di copertura in latero cemento, cornicione in cemento tinteggiato, manto di copertura a falde inclinate con tegole, lattonerie grondaie e pluviali in rame.

Condizioni generali delle parti comuni ed esterne: Buone.

L'appartamento, cui si accede sia dalla scala comune dotata di pavimentazione e gradini in marmo granito, e dotata di impianto ascensore; sia con accesso pedonale esterno (privo di autonoma numerazione civica) è internamente così suddiviso: ingresso diretto nel locale soggiorno dotato di angolo cottura, ampia loggia esterna, piccolo disimpegno zona notte, camera da letto, bagno oltre area esterna di proprietà esclusiva, parte destinata a verde e parte pavimenta in lastre di cemento e ghiaietto (parte sovrastante le autorimesse).

Unità Immobiliare dotata di: porta di accesso blindata, pavimentazioni in legno con la sola eccezione del locale bagno, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, serramenti esterni in legno smaltati dotati di doppio



vetro ed oscuramenti con tapparelle avvolgibili in pvc, tutti dotati di zanzariere ed inferiate apribili, serramenti interni del tipo laminati bianchi, davanzali in marmo granito, battiscopa in legno, ecc. Bagno dotato di: doccia, wc, bidet e lavabo; attacco lavatrice predisposto nel locale antibagno.

L'impianto di climatizzazione invernale è del tipo condominiale con produzione di acqua calda sanitaria, con contabilizzazione individuale, dotato di elementi radianti sotto i pavimenti; impianto di climatizzazione estiva con pompa di calore. Impianti elettrico, telefonico, citofonico e tv del tipo sottotraccia; di cui l'attuale occupante non ha fornito le certificazioni; a suo tempo depositate in atti comunali.

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

Cantina, posta al piano interrato, cui si accede dal vano scala e relativi corridoi, è internamente dotata di: pavimentazione in cemento liscio, pareti divisorie in blocchi di cemento a vista, solaio tipo bausta con finitura in cemento armato a vista e dotata di una porta di accesso in lamiera del tipo taglia fuoco, sviluppante una superficie netta calpestabile di 4,30 mq. ca.

L'unità immobiliare abitativa, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 71,00⁴ ca., 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 Cucchi Rag. Roberto, il quale su specifiche richieste in data 26.11.2025, mi risponde:

- 1) Ammontare medio delle spese annue = € 1.140,00 ca nell'anno 2025;
- 2) Eventuali spese condominiali insolite anno in corso = € 1.140,00 ed anno precedente = € 1.885,00 per un totale di € 2.325,00 ca. senza quantificazione delle spese legali di recupero credito;

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) 33% 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



- 3) Eventuali spese condominiali arretrate = Totale € 3.145,00 senza oneri recupero credito;
- 4) Quote millesimali della proprietà = 52,51/10.000;
- 5) Eventuali spese straordinarie già deliberate: al momento nessuna; in attesa di sistemare questo credito.

Ma vi saranno in futuro manutenzioni impegnative da affrontare.

5 - LOTTI DI VENDITA

Trattandosi di fatto, di una sola unità abitativa non frazionabile, non si può che proporre la vendita in asta della unità immobiliare pignorata, in un unico lotto, nel modo descritto come segue:

5.1-Lotto unico

5.1.1-Lotto unico: Dati Catastali

Intestato: [REDACTED] proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Reggio Emilia (RE), Via Serge Reggiani n.20, Piano S1-T	237	2	1067 Sub.4	3,0 Vani	A/2 di Classe 3	294,38

Confini della proprietà: Appartamento: Nord: Area di proprietà esclusiva a proseguire Parcheggi Pubblici di Via Reggiani; Est: Sub.28 del Vano scala comune; Sud: Sub.31; Ovest: Sub.30. Cantina: Nord: Sub.6; Est: Sub.14; Sud: Sub.10; Ovest: Corridoio comune Sub.28.

5.1.2 - Lotto unico: Descrizione commerciale

In comune di Reggio Emilia (RE), località “Buco del Signore”, Via Serge Reggiani n.20, **Piena proprietà di Appartamento di Civile Abitazione con cantina ed area a giardino pertinenziale di proprietà esclusiva.**

Unità Immobiliare abitativa, internamente così suddivisa: ingresso diretto nel locale soggiorno dotato di angolo cottura, ampia loggia esterna, piccolo disimpegno zona notte, camera da letto, bagno oltre area esterna di proprietà esclusiva, parte destinata a verde e parte pavimentata, il tutto sviluppante una superficie commerciale di mq. 69,90 ca. oltre cantina pertinenziale con superficie calpestabile di mq. 4,30 ca.



Immobile attualmente occupato dalla ditta esecutata, conforme alle normative urbanistico-edilizie, con spese condominiali insolute ed in buono stato di manutenzione e conservazione.

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

Dalle ricerche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Reggio Emilia, risultano essere state rilasciate le seguenti pratiche edilizie:

- 1) Permesso di Costruire P.G. n. 27279/2007 del 21.12.2007 per:
Costruzione nuovo fabbricato residenziale per complessivi 13 alloggi – Lotto 14;
- 2) Denuncia Inizio Attività P.G. n. 25885/2009 presentata il 13.11.2009 per:
Varianti minori in corso di opera al PDC PG 27279/2007 del 21.12.2007;
- 3) Certificato Conformità Edilizia e Agibilità Parziale P.G. n. 28925/2009 del 04.02.2010 per:
Sub.1,2,5,6,7, e dal Sub.10 al Sub.31;
- 4) Certificato Conformità Edilizia e Agibilità Parziale P.G. n. 19705/2010 del 12.11.2010 per:
Sub.4 – U.I. oggetto della procedura.

Dal sopralluogo e rilievo della unità immobiliare, è possibile dichiarare tale unità immobiliare amministrativamente regolare e conforme allo stato autorizzato.

Relativamente all' "Attestato di Prestazione Energetica", era allegato all'atto di compravendita una Certificazione Energetica datata 07.10.2010 con Classe Energetica B – Certificazione scaduta, da rifare e ricalcolare con gli attuali e diversi standard energetici.

5.1.4-Lotto unico: Eventuali opere di ripristino

E' presente un poco di muffa nei locali letto e bagno, così come possibili minime infiltrazioni nella zona retrostante alla doccia – attacco lavatrice. Nessun onere da evidenziare, in quanto già considerato nella valuta parametrica.

5.1.5-Lotto unico: Costi di regolarizzazione

Nessuno

5.1.6-Lotto unico: Occupazione dell'immobile



L'unità immobiliare pignorata, risulta occupata dalla ditta esecutata a titolo gratuito, come dichiaratomi e sottoscritto nell'allegato D. Istanza di Liberazione e carico dell'aggiudicatario.

5.1.7-Lotto unico: 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 precedente alla presente procedura)

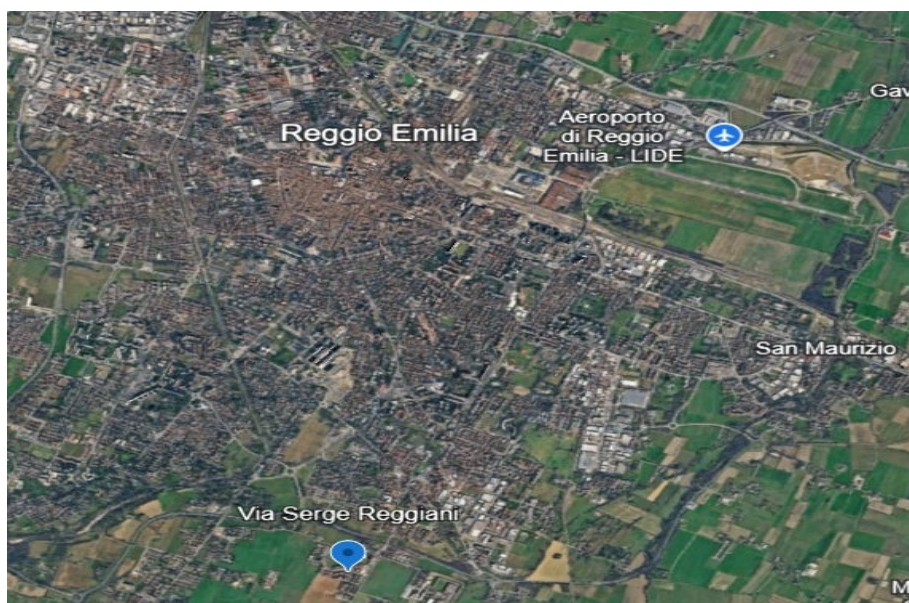
- Ipoteca Volontaria iscritta il 18.10.2010 ai nn. 4997 R.P. 21917 R.G.;
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 08.05.2023 ai n. 7405 R.P. e 10100 R.G. a favore di "Cond. Solaris".

Con visure informatizzate di aggiornamento, in data 04.02.2026, non si rilevano ulteriori Vincoli Giuridici.

5.1.8 - Lotto unico: 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 unico: Fotografie



Ubicazione - Vista aerea nel Comune

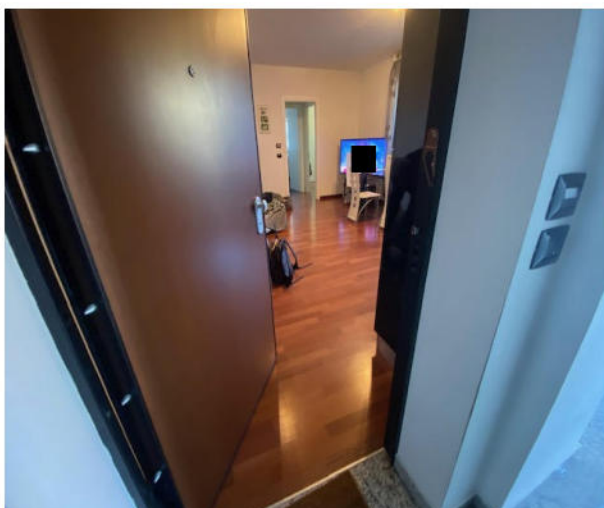




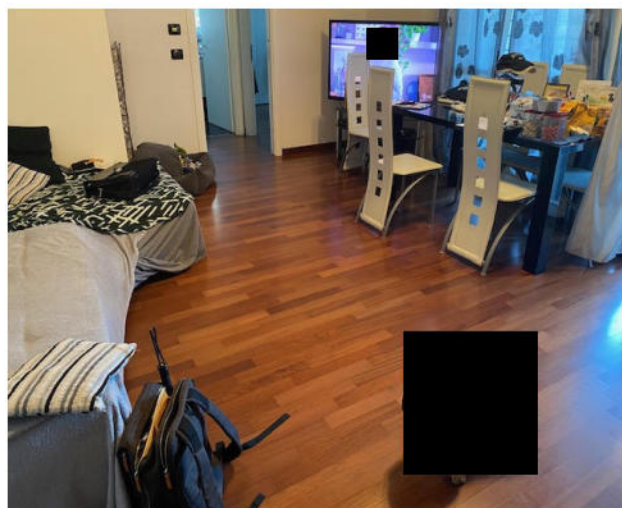
Vista Esterna n.2



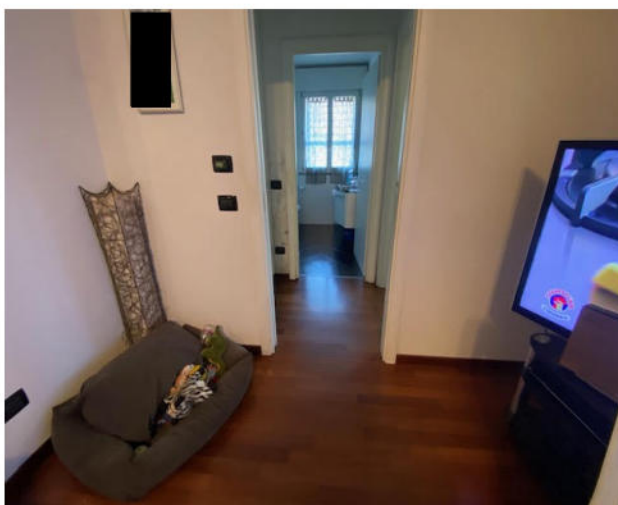
Vista Esterna n.3



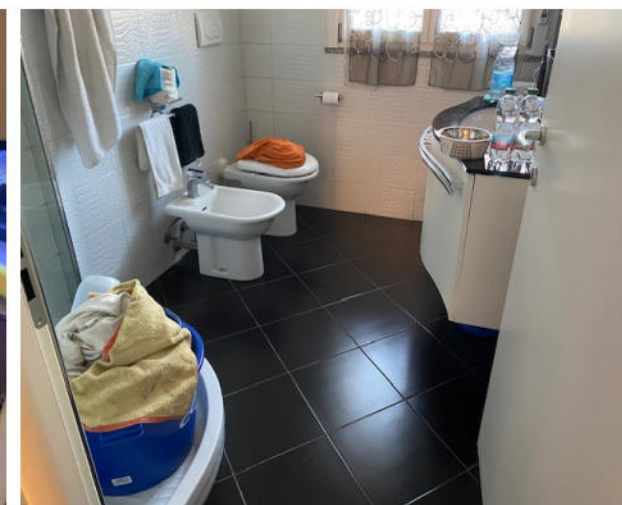
Vista Interna n.1 – Ingresso nel Locale Soggiorno



Vista Interna n.2 – Locale Soggiorno



Vista Interna n.3 – Locale Disimpegno



Vista Interna n.4 - Locale Bagno

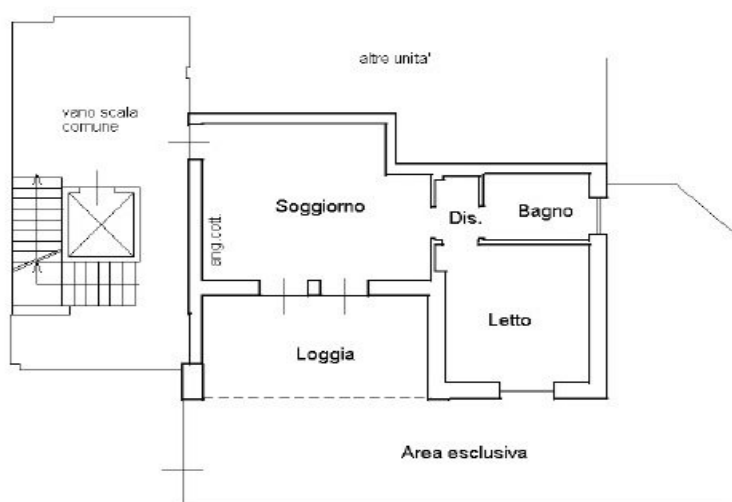




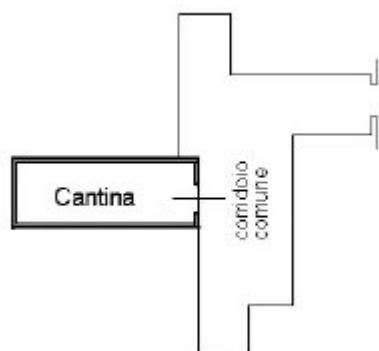
Vista Interna n.5 – Locale Letto



Vista Locale Cantina



Planimetria fuori scala - Pianta Piano Terreno



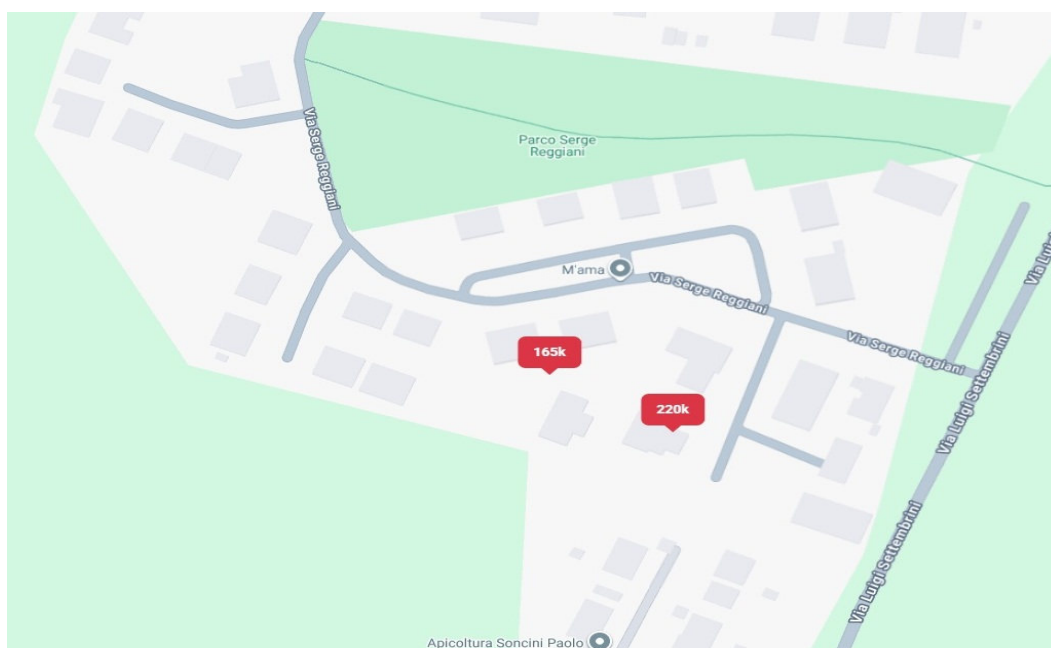
Planimetria fuori scala - Pianta Piano Interrato



5.1.10 – Lotto unico: 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	4/2024	5/2024	9/2025
Foglio	237	237	237
Mappale	958	1085	1030
Subalterno	<input type="text"/>	<input type="text"/>	<input type="text"/>
Prezzo	165.000,00 €	220.000,00 €	197.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	<input type="text" value="86,5"/>	<input type="text" value="89,35"/>	<input type="text" value="89,75"/>
Prezzi Medi	1.907,51 €/m ²	2.462,23 €/m ²	2.194,99 €/m ²
Prezzo Unitario: 2.191,27 €/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 UNICO

Descrizione	Superficie Mq.	Coefficiente di ragguaglio	Superficie Commerciale Mq.	Prezzo unitario a mq. per fabbricati simili, finiti	Prezzo Totale
U.I. Abitazione – P.T.	56,50	1,00	56,50	€ 2.200,00	€ 124.300,00
U.I. Abitazione: Loggia esterna	15,60	0,60/0,30	7,70	€ 2.200,00	€ 16.940,00
U.I. Abitazione: Area esterna	57,00	0,10	5,70	€ 2.200,00	€ 12.540,00
U.I. Cantina	(4,30)	0,33	(1,40)	€ 2.200,00	€ 3.080,00
TOT. Valori Comm. Lotto unico	129,10		69,90		€ 156.860,00
Abbattimento 18% ca. per vendita in asta, particolarità zona immobiliare, ecc.					- € 28.860,00
TOTALE BASE D'ASTA intera proprietà					€ 128.000,00

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



18% 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 € **128.000,00 (centoventottomila. 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 = € 96.000,00 (novantaseimila euro) pari al 75% del totale prezzo base di asta.

5.1.11-Lotto unico: Atti di provenienza dei beni⁵

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

Atto di Compravendita del 14.10.2010, Rep. 11558, Racc. 4055, rogante Notaio Emanuela Lo Buono, iscritto a ruolo nel distretto notarile di Reggio Emilia, trascritto in data 18.10.2010 ai nn. 21916/13292.

6 – Stato civile del debitore

La ditta esecutata, ha acquistato l'immobile pignorato per intero, in regime di separazione 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 discreto 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.

⁵ Vedi allegato 8.6



8–Elenco degli allegati

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) Planimetria catastale ed Elaborato Planimetrico;
- 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 Certificati di Residenza;
- 11) Copia Rate Condominiali insolute;
- 12) Copia estratti n.3 comparabili utilizzati per la valutazione;
- 13) Allegati A e B Lotto unico (non fascicolati alla presente Relazione);
- 14) 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 sedici pagine con quattordici capitoli allegati, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Reggio Emilia, li 07.02.2026

L'esperto nominato

Geom. Ezio Ronzoni

