



STUDIO TECNICO AD MAIORA
di Tincani Geom. Michele
Via William Manfredi 2, 42035 FELINA (RE)
TEL. e FAX 0522.619438
email: tincanimichele@libero.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 74/2025

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

Esecuzione promossa da: **OLYMPIA SPV S.r.l.**

contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:

Località PIEVE DI GUASTALLA (RE)

Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 26

Esperto designato: **geom. Tincani Michele**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO RG / RP.	SI						
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ' - QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		GUASTALLA (RE) - Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 26				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			GUASTALLA	29	634	38	A/2
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		VEDI NOTE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		VEDI NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI		VEDI NOTE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO AL MOMENTO DEL TRASFERIMENTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		PRESENTE MOBILIO DI SCARSO VALORE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NO				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		NESSUNA				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 43.000,00 - EURO QUARANTATREMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 32.250,00 - EURO TRENTADUEMILADUECENTOCINQUANTA /00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..							
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO							

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO..... 3

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI 4

2- COMUNICAZIONI 4

 ATTIVITA' PERITALE 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

 CONFINI CATASTALI: 6

4-DESCRIZIONE DEI BENI 6

 UBICAZIONE 6

 VISUALE AEREA..... 7

 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE 7

 COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI..... 8

 DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI 8

5-LOTTO DI VENDITA 8

 5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI 8

 PLANIMETRIE CATASTALI 9

 5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE 10

 CONFINI CATASTALI 10

 RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO..... 10

 5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA 13

 5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO 14

 5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 14

 5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 14

 5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI..... 14

 VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 14

 VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA 14

 5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE 14

 5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE 14

 VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA
RISOLVE..... 14

 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 15

ABITAZIONE FG. 29 MAPP. 634 15

 BASE D'ASTA 15

 5.10- LOTTO UNICO - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI..... 16

6- ALTRE OSSERVAZIONI..... 16

7- ALLEGATI 17

 7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE..... 17

 7.2 VISURE CATASTALI 17

 7.3 PLANIMETRIE CATASTALI 17

 7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI 17

 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE 17

 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI..... 17

 7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE..... 17

 7.8 ALLEGATI A-B..... 17

 7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO) 17

 }

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 74/2025

Esecutati: -----

Procedente: OLYMPIA SPV S.r.l.

Intervenuti: -----

(Avv. -----)

- **Data conferimento incarico:**
- **Termine di consegna della relazione:**
- **Udienza:**
- **Atto pignoramento:**

- **Contributo unificato:**

2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI ED ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha provveduto ad informare le parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali nonché del giorno del sopralluogo.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto ed al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc prelevato dal fascicolo, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II.;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertate se esistono spese insolte verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

I.

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune GUASTALLA (RE)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ² e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di GUASTALLA (RE) Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 26	29	634 sub. 38	A/2 cl 1	3,0 Vani	mq. 50	€. 271,14

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

II

- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune GUASTALLA (RE)

INTESTATI:

¹ Vedi allegato 7.6.

² 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 - 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 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.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ³ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di GUASTALLA (RE) Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 26	29	634 sub. 38	A/2 cl 1	3,0 Vani	mq. 50	€. 271,14

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli identificati in catasto.

CONFINI CATASTALI:

a nord: condominio mappale 569;
a est: strada comunale Via Ruffini mappale 567;
a sud: strada comunale Via Falcone e Borsellino mappale 567;
a ovest: porzione di condominio mappale 672.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

Si descrivono in modo esteso i beni colpiti da pignoramento.

UBICAZIONE

Gli immobili in oggetto sono localizzati in comune di Guastalla (RE),

Località Pieve,

Via Carlo Alberto dalla Chiesa n. 26.

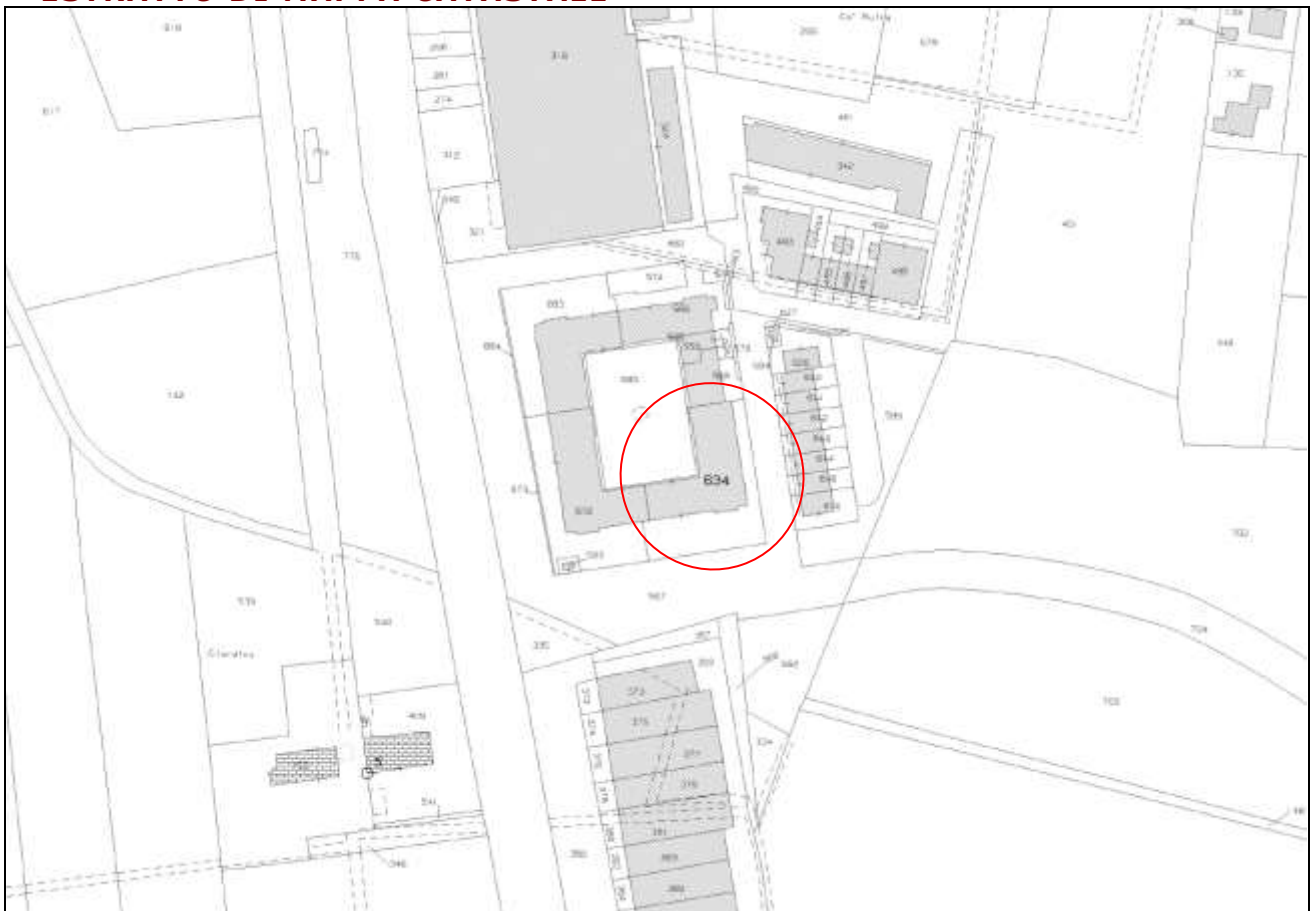
³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - **A/7: abitazioni in villini** - A/8: abitazioni 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 - 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 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.

⁴ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

VISUALE AEREA



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- Appartamento posto al piano rialzato di un complesso condominiale, dotato di ascensore, con cantina al piano interrato.

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI

Caratteristiche costruttive

Il complesso immobiliare dove è ubicato l'appartamento oggetto di stima si sviluppa su sei piani compresi sottotetto e interrato ed è composto da circa un'ottantina di unità immobiliari tra appartamenti, servizi pertinenziali (autorimesse e cantine) e parti comuni. L'immobile, edificato all'inizio degli anni 2000, è stato costruito con struttura portante in travi e pilastri di c.a., balconi in cemento, solai orizzontali in latero-cemento. Il tamponamento è stato realizzato con blocchi di poroton spessore cm 30 mentre esternamente il fabbricato è stato intonacato e successivamente tinteggiato con buona parte dei prospetti rifiniti con mattoni faccia vista. Le finiture sono di tipo medio con finestre in legno dotate di doppio vetro, scuretti anch'essi in legno, pavimenti e rivestimenti in cotto e ceramica, pareti intonacate e tinteggiate.

Le condizioni generali del complesso risultano in buono stato conservativo.

Dotazioni e impianti edificio

L'impianto del riscaldamento (con termosifoni in ghisa del tipo a colonna e il consumo dell'acqua sono di tipo esclusivo.

L'impianto elettrico è di tipologia ricorrente e sottotraccia. Lo stesso è conforme alle norme vigenti al momento del rilascio del certificato di abitabilità con le dichiarazioni di conformità depositate presso gli uffici comunali.

5-LOTTO DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire compilando **un unico lotto**.

5.1- LOTTO UNICO - DATI CATASTALI

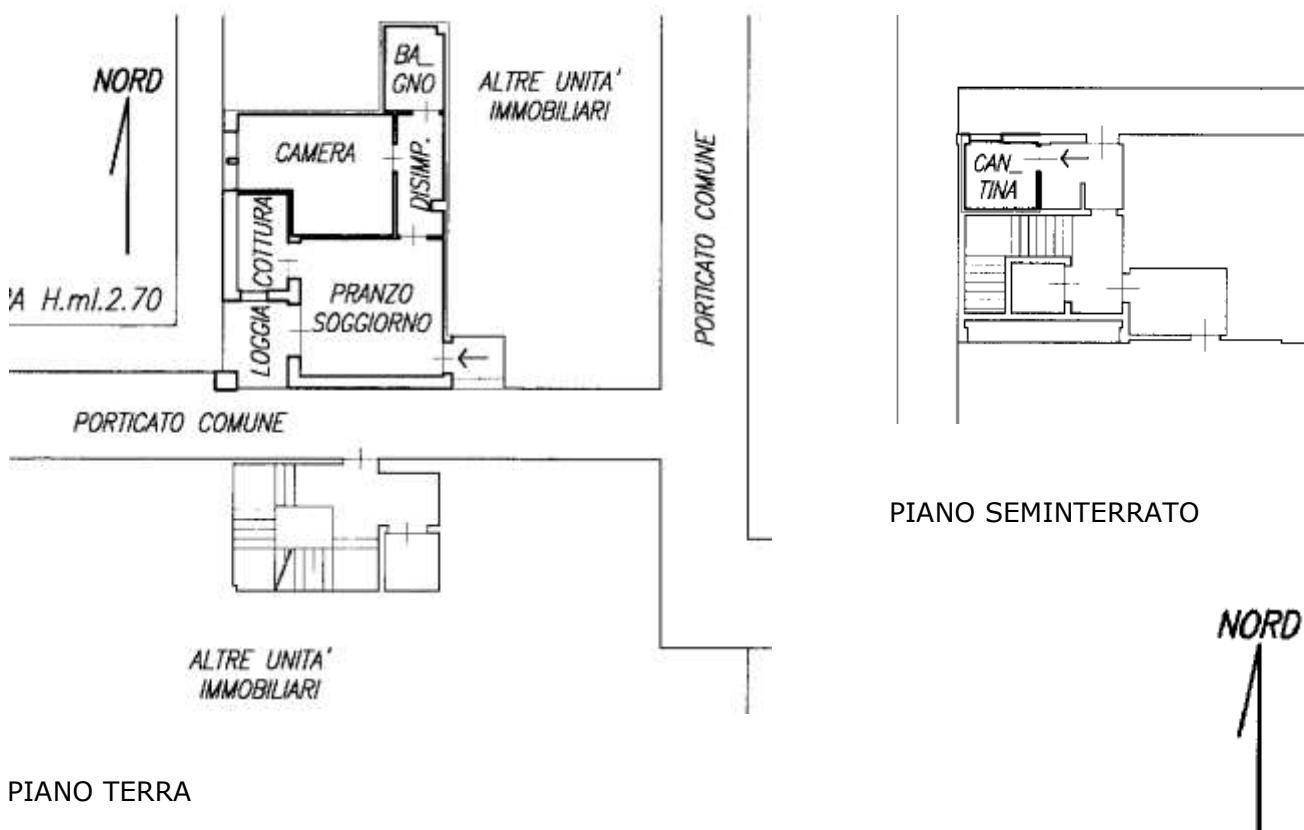
- BENI CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI Comune GUASTALLA (RE)

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale e subalterno	Categoria ⁵ e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO	Comune di GUASTALLA (RE) Via Generale Carlo Alberto dalla Chiesa n. 26	29	634 sub. 38	A/2 cl 1	3,0 Vani	mq. 50	€. 271,14

PLANIMETRIE CATASTALI

Fig. 29 Mapp. 634 Sub. 38



Le planimetrie catastali che rappresentano gli immobili risultano conformi allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo.

⁵ 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 - 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 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.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI

Nessuno

5.2- LOTTO UNICO - DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento disposto su un unico livello (piano rialzato) composto da ingresso con pranzo-soggiorno, angolo cottura, disimpegno, bagno cieco, loggia e una camera da letto con cantina (piano interrato) sito in comune di Guastalla (RE), Località Pieve, Via Carlo Alberto Dalla Chiesa n. 26.

CONFINI CATASTALI

Per quanto riguarda l'appartamento

a nord: con altra abitazione, sub. 36;

a est: con altra abitazione, sub. 37;

a sud: porticato di passaggio comune, sub. 74;

a ovest: porticato di passaggio comune, sub. 74.

Per quanto riguarda la cantina

a nord: porticato di passaggio comune, sub. 74;

a est: disimpegno comune, sub. 71;

a sud: vano scala comune, sub. 71;

a ovest: corsia di manovra auto, mappale 672.

RIPRESE FOTOGRAFICHE DELL'ESTERNO E DELL'INTERNO

FOTO 1



FOTO 2



FOTO 3



FOTO 4



FOTO 5



FOTO 6



5.3- LOTTO UNICO - REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso è stato realizzato in conformità ai seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Guastalla:

1. Concessione Edilizia n. ----- relativa a costruzione di complesso immobiliare;
2. Variante a Concessione Edilizia n. -----;
3. D.I.A. n. -----;
4. Richiesta di Abitabilità n. -----;

In seguito non risultano depositati presso l'Ufficio Tecnico di detto Comune ulteriori titoli abilitativi.

Dal sopralluogo effettuato presso l'immobile non sono emerse difformità (tra lo stato licenziato e quanto effettivamente realizzato sul posto) alle tolleranze costruttive previste dall'articolo 19-bis, comma 1.1, Legge Regionale n. 23/2004. Sono stati realizzati alcuni cassonetti interni per il passaggio di impianti

5.4- LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Nessuna

5.5- LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Nessuno

5.6- LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Libero al momento del trasferimento.

5.7- LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 11/02/2026 sul bene, da cancellarsi a cura delle procedure riunite che di seguito si riassumono:

- **IPOTECA VOLONTARIA N. 2313 DEL 22/03/2007**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 17697 DEL 06/11/2024**
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 7956 DEL 20/05/2025**

5.8- LOTTO UNICO - DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.9- LOTTO UNICO - VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: 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'edificato 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 tutte le suindicate caratteristiche e comunque 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.

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

<u>UNITA'</u>	<u>Piano</u>	<u>Descrizione</u>	<u>Superficie Lorda (mq)</u>	<u>Rapporto Mercantile</u>	<u>Superficie Commerciale (mq)</u>	<u>Valore unitario €/mq.</u>	<u>Valore complessivo</u>
---------------	--------------	--------------------	------------------------------	----------------------------	------------------------------------	------------------------------	---------------------------

Abitazione Fg. 29 mapp. 634

<u>Sub. 38</u>	T	<i>Appartamento</i>	49,81	100%	49,81		
	T	<i>Loggia</i>	5,31	35%	1,85		
	S1	<i>Cantina</i>	5,97	25%	1,49		
					54,24	1000,00	

Valore compendio imm.re €. 54.240,00

BASE D'ASTA

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono

immediatamente disponibile l'immobile, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20%.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il

Gli immobili oggetto di stima risultano arredati con mobili di scarso valore.

7- ALLEGATI

- 7.1 COROGRAFIA E MAPPA CATASTALE
- 7.2 VISURE CATASTALI
- 7.3 PLANIMETRIE CATASTALI
- 7.4 TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE - STATO CIVILE
- 7.8 ALLEGATI A-B
- 7.9 DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (UNA FOTO ESTERNO E TRE FOTO INTERNO)

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.

Felina, lì 10/02/2026

L'esperto estimatore designato

geom. Tincani Michele