

Architetto LUISA GHISELLI

Piazza Garibaldi n. 3 – 42011 Bagnolo in Piano (RE)
Cell. 347.4526317 - l.ghiselli@awn.it - P. iva 01897020358

TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 103 / 2025 riunita RG 224 / 2022 R.G.

Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da: **Mariapaola MANGHI, avv. Francesca PREITE e STUDIO LEGALE MIARI PREITE**

Contro:

Rapporto di valutazione

Immobili posti a Reggio Emilia, via Giovanni Battista Lulli n. 4, interno 25.

Ausiliario del custode giudiziale: **Architetto LUISA GHISELLI**



Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

RIASSUNTO E DATI GENERALI

SCHEMA SINOTTICO RIASSUNTIVO DELL' ELABORATO PERITALE

DATO	CO NF OR ME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTI – RG / RP.	-		Trascritti a R.E. lo 08/11/2022 RG 26919, RP 19217 e il 27/06/2025 RG 14290, RP 10378				
DIRITTO REALE PIGNORATO	-		PROPRIETÀ QUOTA PIENA				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		Via G. B. Lulli n. 4 – int. 25, Reggio Emilia				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOG LIO	MAPPAL E	SUB.	categ oria
			Reggio Emilia	131	75	23	A/2
	-		COMUNE	FOG LIO	MAPPAL E	SUB.	categ oria
			Reggio Emilia	131	75	59	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		PRESENTE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	-		PARZIALE: sì per app.to, no per garage				
CONFORMITÀ IMPIANTI	-		NON PRESENTE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	-		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO dai DEBITORI e loro familiari				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		PRESENTI				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA			€. 90.000,00 - € novantamila/00				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA			€. 67.500,00 - € sessantasettemila e cinquecento/00				
UDIENZA ex ART. 569 c. p. c.			Mercoledì, 18/02/2026				
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO			NON PERVENUTO				

SOMMARIO

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	4
2- COMUNICAZIONE E OPERE PERITALI.....	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.....	6
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	6
4. LOTTO UNICO DI VENDITA.....	7
4.1.1- DESCRIZIONE DEI BENI	7
4.1.2- CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE.....	8
4.1.3- DATI CATASTALI	8
4.1.4- DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	9
4.1.5-REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA.....	9
4.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	10
4.1.7- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	10
4.1.8- OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	11
4.1.9- VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	11
- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	
4.1.10- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	12
4.1.11- VALORE DEI BENI.....	12
- SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	
- CALCOLO DELLE SUPERFICI	
- VALORE DI MERCATO DEL BENE	
4.1.12- ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	13
5. POSIZIONE DEI DEBITORI.....	14
6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	14
7. CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	14
8. NOTE-BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEI BENI PIGNORATI.....	14
9. ALTRE INFORMAZIONI.....	14
10. ALLEGATI.....	14

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA n° 103 /2025 riunita alla n° 224 / 2022 R.G.

Esecutati:

Procedenti: Mariapaola MANGHI

Rappresentato e difesa da **Avvocato Oreste Carrozza**
Reggio Emilia, via Della Previdenza Sociale n. 8

Francesca PREITE

Rappresentato e difesa da **Avvocato Valeria Miari**
Reggio Emilia, via Carso n. 2

Data conferimento incarico: 03-10-2025

- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 17-01-2026
- **Udienza:** Mercoledì 18-02-2026
- **Atti di pignoramento:** trascritto il 27-06-2025 R.G. 14290 - R.P. 10378 e trascritto lo 08-11-2022 R.G. 26919 - R.P. 19217
- **Contributo unificato:** SI

2. COMUNICAZIONI E OPERE PERITALI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da Esse nominati tramite raccomandate A/R e posta certificata della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. L'esecutat tramite A/R n. 11793648863-4 in data 07.10.2025, NON ritirata.
2. Il creditore procedente **Mariapaola Manghi** c/o **Avvocato Oreste Carrozza** tramite posta elettronica certificata in data 07.10.2025.

3. DATI CATASTALI

3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO I. – BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATARI:

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
abitazione	Comune di Reggio Emilia, via Giovanni Battista Lulli n. 4 4°-9°p	131	2	75-sub. 23	5,5 vani-78 mq	A/2-cl. 2	468,68 euro

(1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/2: Abitazioni di tipo civile**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
autorimessa	Comune di Reggio Emilia, via Giovanni Battista Lulli n. 4 S1	131	2	75- sub. 59	14 mq-15 mq	C/6-cl. 7	67,97 euro

(2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: Autorimesse**

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA
II. – BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATARI:

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
abitazione	Comune di Reggio Emilia, via Giovanni Battista Lulli n. 4 4°-9°p	131	2	75-sub. 23	5,5 vani-78 mq	A/2-cl. 2	468,68 euro

(1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/2: Abitazioni di tipo civile**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
autorimessa	Comune di Reggio Emilia, via Giovanni Battista Lulli n. 4 S1	131	2	75- sub. 59	14 mq-15 mq	C/6-cl. 7	67,97 euro

(2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: Autorimesse**

3.3 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento, mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale.

Sono decaduti gli usufrutti di

4. LOTTO UNICO DI VENDITA

Il CTU procede la stima in un unico LOTTO DI VENDITA.

4.1.1: DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un appartamento al quarto piano del Condominio Premuda, composto da n. 42 appartamenti, n. 1 locale custode e n. 45 garage singoli/posti auto in garage comune. L'appartamento (interno n. 25), ha un sottotetto di pertinenza esclusiva al piano nono, l'ultimo. Il condominio è sito in Comune di Reggio Emilia, in via Giovanni Battista Lulli n. 4. **Vi sono n. 2 ascensori condominiali** che fanno dal piano garage fino all'8° piano e il 9° livello si raggiunge a piedi con due rampe di scale. **E' presente l'amministrazione condominiale.**

L'appartamento si compone di: n. 1 corridoio giorno, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno, n. 1 corridoio notte, n. 2 camere da letto, n. 1 bagno e n. 3 balconcini. Di pertinenza esclusiva il locale sottotetto all'ultimo piano, il nono, raggiungibile tramite scala condominiale in quanto gli ascensori fanno sbarco fino all'ottavo piano. L'appartamento si presenta ammobiliato e con forniture attive di enel-acqua-gas.

Il garage si trova in un corpo staccato al Condominio, al piano seminterrato e vi si accede solo esternamente da via Premuda e tramite l'area cortiliva in affaccio alla via. Si compone di un locale con portone a due ante in ferro. **Il CTU, su incarico del giudice datato 18.10.2023, ha proceduto a sanare presso l'Ufficio catastale di Reggio Emilia, un errore dello stesso ufficio catastale che aveva censito l'immobile a garage come "bene comune censibile in partita speciale 0" - SENZA INTESTAZIONE, come si legge dal Certificato sostitutivo ai sensi dell'art. 567 C. P. C. del notaio Valentina Cosenza in data 25.11.2022.**

E' inclusa la comproprietà su parti comuni, enti accessori e servizi generali comuni a norma di legge.

Gli immobili mostrano caratteristiche di finitura di BUON livello e BUONE sono le condizioni di manutenzione e conduzione.

Il fabbricato di cui fa parte il bene in oggetto, si presenta, internamente ed esternamente, in uno stato di manutenzione e conservazione di DISCRETO livello. La struttura portante è mista, con telaio in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni pieni a vista. L'epoca costruttiva risale a fine anni '60.

Le finiture interne degli immobili sono le seguenti: tramezzi in laterizio intonacato. I pavimenti del corridoio e del soggiorno sono in marmo, i pavimenti e i rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica, parquet nelle due camere da letto; i sanitari sono in materiale porcellanato. Serramenti delle finestre in legno e avvolgibili in pvc. Porte interne in legno semplice, portoncino d' ingresso blindato semplice. Presenza di citofono.

L'impiantistica NON appare a norma: il riscaldamento è centralizzato e condominiale (teleriscaldamento) con distribuzione tramite radiatori dotati di termo-valvole. L'acqua calda è prodotta da boiler elettrico collocato nel bagno. L'approvvigionamento idrico avviene tramite acquedotto comunale e l'impianto è munito di contatori individuali per contabilizzarne il consumo.

Il cespite è sito in Comune di Reggio Emilia.

L'area circostante i beni in oggetto è caratterizzata dalla presenza di immobili a prevalente destinazione residenziale. Nei dintorni vi è dotazione di servizi di quartiere. Le reti acqua e gas sono diffuse in modo capillare.

4.1.2 – CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

La scrivente ha eseguito accertamenti presso l'Amministrazione Condominiale "Studio Montruccoli Amministrazioni Condominiali" con sede a Cavriago (RE) in via Del Cristo n. 3/E per verificare l'esistenza di eventuali spese insolte relative ai beni in oggetto.

In particolare è stato appurato che:

- Il bene fa parte del Condominio denominato "CONDOMINIO PREMUDA" a 48 unità abitative, 1 locale custode e 45 autorimesse tra singole e posti auto in comune;
- I millesimi di proprietà sono: 19,45 / 1.000,00;
- Le spese condominiali includono: amministratore, assicurazione, ascensori, acqua fredda, riscaldamento, energia elettrica parti comuni e pulizia scale, ecc;
- Le spese ordinarie medie a carico dell'unità in proprietà ammontano a circa 3.684,00 euro annue;
- **Al 14.10.2025 l'insoluto dei signori ammonta a circa 19.697,63 euro.**
- Si allega il Regolamento condominiale.

4.1.3: DATI CATASTALI

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
abitazione	Comune di Reggio Emilia, via Giovanni Battista Lulli n. 4 4°-9°p	131	2	75-sub. 23	5,5 vani-78 mq	A/2-cl. 2	468,68 euro

(1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/2: Abitazioni di tipo civile**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
autorimessa	Comune di Reggio Emilia, via Giovanni Battista Lulli n. 4 S1	131	2	75- sub. 59	14 mq-15 mq	C/6-cl. 7	67,97 euro

(2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: Autorimesse**

Confini: Appartamento: a est e a sud con area cortiliva comune, a ovest con vano scala comune e a nord con proprietà terzi.

Autorimessa: a nord e a sud con area cortiliva comune, a ovest e a est con garage di terzi.

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

4.1.4: DESCRIZIONE COMMERCIALE

L'indagine svolta in loco ha evidenziato che la richiesta di unità ad uso ufficio in zona è sensibilmente diminuita, pertanto si ritiene di ipotizzare per il cespite in oggetto una modesta commerciabilità, con tempi di vendita medio - lunghi rispetto all'attuale periodo di mercato.

DISCRETO il livello di conservazione e manutenzione. L'impiantistica NON appare a norma.

4.1.5: REGOLARITA' URBANISTICA e EDILIZIA

Licenza edilizia n. 19186 di PG in data 22.12.1967 per "Costruzione di un edificio ad uso abitazione in località Orologio, via Premuda, via Gorizia".

Licenza edilizia n. 11999 di PG in data 30.01.1968 per "Variante nella titolarità edilizia relativa alla costruzione di fabbricato ad uso civile abitazione in via Gorizia".

Licenza edilizia n. 21918 di PG in data 28.11.1969 per "Sistemazione di piano interrato e di verde condominiale in fabbricato civile in via Gorizia, approvato il 22.12.1967 n. 19186 e successivo cambio di intestazione del 30.01.1968 n. 1999/68".

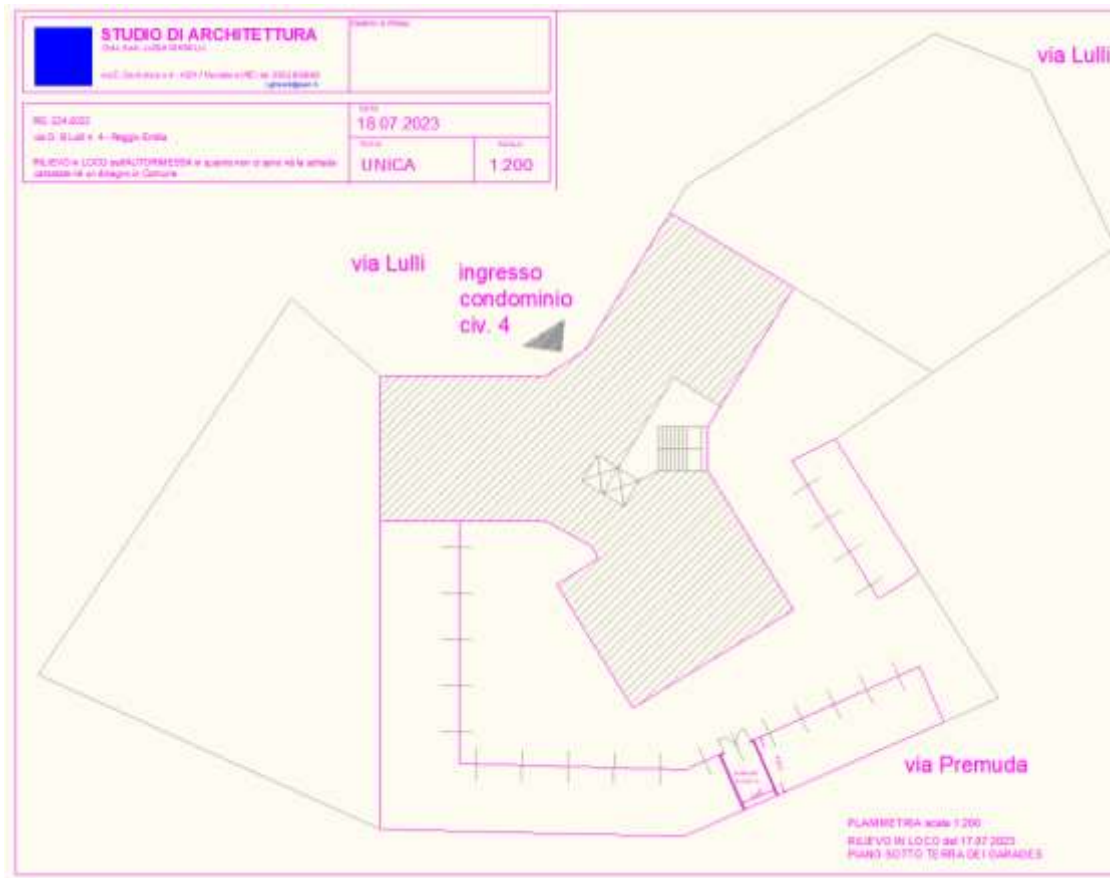
Licenza edilizia n. 25704 di PG in data 31.12.1969 per "Varianti interne ed esterne a progetto di fabbricato civile in via Gorizia, approvato il 22.12.1967 n. 19186 e successivo cambio di intestazione del 30.01.1968 n. 1999/68 e successiva variante del 28.11.1969 n. 21918".

Abitabilità n. 28543/69 di PG in data 26.01.1970 a "Nuova costruzione – escluso il piano interrato ed i garage". Abitabilità n. 4244/70 di PG in data 07.07.1970 per "Locali di nuova costruzione posti nello scantinato della casa già in parte dichiarata abitabile".

SI RIPORTA ANCHE la Richiesta di Variante NON AUTORIZZATA al n. 6007 di PG in data 7.03.1969: si richiedeva un aumento di volume per realizzare nuovi garages. La risposta è datata 23.09.1969 e NON autorizzava la variante perché il rapporto tra area del lotto e verde condominiale veniva notevolmente diminuito".

Si SEGNA LA PRESENZA nell'area cortiliva comune, di una batteria di autorimesse PRIVE DI TITOLO ABILITATIVO COMUNALE ma presenti al Catasto Fabbricati con la presentazione di un primo Elaborato planimetrico in data 08.10.2020. In questo "corpo di fabbrica" è presente il garage identificato al fg. 131- mapp. 75- sub. 59, il C6 oggetto di pignoramento.

Allego lo stato rilevato in loco in data 17.07.2023.



Stante la documentazione fornitami dal Comune di Reggio Emilia e SALVO omissioni del redattore della ricerca d'archivio delle pratiche edilizie, l'immobile al sub. 23 (A2) oggetto di pignoramento, risulta conforme alle normative edilizie ed urbanistiche del Comune di Reggio Emilia ma NON E' CONFORME il sub. 59 (C6) in quanto non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo alla costruzione.

4.1.6: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

La vendita viene fatta nelle condizioni attuali e pertanto non sono previste opere di ripristino.

4.1.7: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Le opere eseguite e segnalate al paragrafo 4.1.5, quindi la costruzione del garage in corpo edilizio staccato dal Condominio priva di titolo abilitativo, è da ritenersi sanabile anche in ragione della presenza dello stesso da più di 40 anni così come documentato dal rogito di acquisto a firma notaio Giuseppe Vio in data 28-05-1982 al rep. n. 999, trascritto in Reggio Emilia in data 18-06-1982 al n. di RP 5777.

Essendo il garage privo di titolo abilitativo, AD OGGI occorre redigere e presentare una sanatoria edilizia al Comune di Reggio Emilia, le cui spese tecniche e sanzione amministrativa ammontano a una spesa di circa 3.200,00 euro.

4.1.8: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver inviato comunicazione tramite raccomandata al debitore aggiunto in data 07.10.2025, NON RITIRATA, la scrivente procede all'accesso congiunto con l'incaricato dell'IVG in data 15.10.2025 alle ore 16.00.

L'immobile ci viene aperto dalla signora _____ che dichiara di abitarci col marito e la figlia maggiorenne. L'appartamento è abitato e ammobiliato, con utenze attive.

Da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, NON risultano contratti di locazione né di comodato.

4.1.9: VINCOLI E 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.
 - **SI ALLEGA Certificato delle pendenze in essere rilasciato dalla Cancelleria Civile in data 21.10.2025.**

- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del **17-10-2025** sui beni, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **ISCRIZIONE del 27.11.2007** – N. 9158 RP – N. 36917 RG - IPOTECA LEGALE a favore di EQUITALIA REGGIO Spa con sede in Reggio Emilia contro Gianni Santandrea per la quota di ½ sui subb. 23 e 59.
- **ISCRIZIONE dello 07.05.2014** – N. 866 RP – N. 7213 RG - IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Condominio Premuda con sede in Reggio Emilia contro Gianni Santandrea e Daniela Paglia sui subb. 23 e 59.
- **ISCRIZIONE del 23.03.2016** – N. 852 RP – N. 6211 RG- IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE a favore di EQUITALIA CENTRO Spa con sede in Reggio Emilia contro Gianni Santandrea per la quota di ½ sul sub. 23.
- **TRASCRIZIONE del 19.10.2020** – N. 13731 RP – N. 20512 RG - Atto di Pignoramento Immobiliare presso Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, a favore di Francesca Preite di Reggio Emilia contro Gianni Santandrea per la quota di ½ sui subb. 23 e 59.
- **TRASCRIZIONE del 12.05.2022** – N. 7994 RP – N. 11105 RG - Atto di Pignoramento Immobiliare presso Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, a favore di Francesca Preite di Reggio Emilia contro la piena proprietà sui subb. 23 e 59.
- **TRASCRIZIONE dello 08.11.2022** – N. 19217 RP – N. 26919 RG - Atto di Pignoramento Immobiliare presso Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, a favore di Francesca Preite di Reggio Emilia contro Gianni Santandrea per la quota di ½ sui subb. 23 e 59.

- **ISCRIZIONE del 21.09.2023** – N. 3333 RP – N. 20637 RG- IPOTECA GIUDIZIALE a favore di Condominio Premuda con sede in Reggio Emilia contro Daniela Paglia per la quota di ½ sul sub. 23.
- **TRASCRIZIONE del 14.06.2024** – N. 9778 RP – N. 13200 RG- DOMANDA GIUDIZIALE di DIVISIONE a favore di Gianni Santandrea e Daniela Paglia sui subb. 23 e 59.
- **TRASCRIZIONE del 27.06.2025** – N. 10378 RP – N. 14290 RG- trascritto presso Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, atto di Pignoramento Immobiliare a favore di Mariapaola Manghi in Reggio Emilia contro Daniela Paglia per la quota di ½ sui subb. 23 e 59.

4.1.10: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

4.1.11: VALORE DEI BENI

- SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato è "la stima al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".

In questo caso non è quindi possibile riferirsi al valore di mercato come sopra esposto in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nelle condizione di "dover vendere" (esecuzione forzata) e che per tanto non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente del valore di mercato.

La presente stima quindi è stata effettuata con riferimento alle caratteristiche dei beni in oggetto (stato di manutenzione e conservazione, il livello delle finiture interne, efficienza degli impianti tecnologici).

Si è riscontrato che, alla data odierna, la richiesta di alloggi è generalmente diminuita e che le fonti riportano talvolta contrattazioni con quotazioni scostanti o inattendibili a seguito della crisi immobiliare ed a causa della mancanza di liquidità; inoltre il mercato immobiliare è saturo di appartamenti nuovi invenduti aventi prezzi molto concorrenziali.

- CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si assume come parametro di stima il "metro quadrato commerciale". La superficie commerciale delle unità immobiliari viene così calcolata:

100 % la sup. in proprietà esclusiva dei locali principali;

100 % la sup. dei muri interni ed esterni;

50 % la sup. dei muri di confine con altre u.i.;

60 % la sup. accessoria (Snr) con caratteristiche simili ai vani principali, ma priva dei requisiti di abitabilità;

40 % la sup. delle logge coperte fino a mq. 10,00 e 20% per la sup. eccedente i 10,00 mq;

30 % la sup. dei balconi scoperti fino a mq. 10,00 e 15% per la sup. eccedente i 10,00 mq;

25 % la sup. degli accessori con altezza media superiore a 200 m;

15 % la sup. dei locali aventi altezza media < cm 200 e > cm 150;

0 % la sup. dei locali aventi altezza media inferiore a cm 150.

A fronte di quanto sopra, per i beni oggetto di stima, si ottiene la seguente superficie commerciale:

Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Piano	H (mt)	Sup. lorda (mq)	K	Sup. comm. (mq)
Fg. 131 - mapp. 75 - sub. 23						
appartamento		4°	3	75	1	75
balcone		4°		3	0,3	0,9
sottotetto		9°	1,5	7	0,15	1,05
Fg. 131 - mapp. 75 - sub. 59						
autorimessa		S1	2,57	15	0,6	9
TOT. SUP. LORDA				100	TOT. SUP.	85,95

- VALORE DI MERCATO DEI BENI (intera proprietà)

Per determinare il valore corrente di mercato del bene in oggetto è stata effettuata una comparazione utilizzando prezzi noti di immobiliari similari i cui trasferimenti sono avvenuti negli ultimi 18 mesi; inoltre sono stati utilizzati come comparabili i prezzi forniti dall' **OMI riferiti al 2° semestre del 2024**.

A tali valori sono state apportate le dovute correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti di aggiustamento ed è stato stabilito il seguente valore unitario:

- Abitazione di tipo civile – stato discreto: 1.350,00 €/mq

Si precisa che il valore delle parti comuni è da considerarsi già compreso nel valore unitario adottato per il calcolo del prezzo di mercato dei beni in oggetto.

IL CTU certifica la NON COMODA DIVISIBILITA' DEI BENI.

A seguito di quanto sopra si ricava la seguente valutazione del compendio immobiliare, calcolata sull'intera proprietà:

Descrizione	Sup. comm. Mq	prezzo €/mq	Valore €
immobili	85,95	1350,00	€ 116.032,50
TOTALE			€ 116.032,50

IL VALORE DI MERCATO VIENE ARROTONDATO A € **116.000,00** (Euro centosedicimila /00)

Si detraggono i costi di sanatoria che ammontano a 3.200,00 euro = 116.000,00 euro – 3.200,00 euro = **112.800 euro**.

Trattandosi di esecuzione forzata causa vendita giudiziaria viene aperta una riduzione forfetaria di circa di **20%** del valore di mercato, dovuto all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile.

Risulta pertanto il seguente valore ridotto = € 112.800,00 – 20% = € 90.240,00

VALORE PROPOSTO-A CORPO-BASE D'ASTA € 90.000,00 (Euro novantamila/00)

4.1.12: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

- L'immobile proviene da atto di compravendita notaio Giuseppe Vino in data 28-05-1982 al rep. n. 999, trascritto in Reggio Emilia in data 18-06-1982 al n. di RP 5777.

5. STATO CIVILE DEI DEBITORI

L'ufficio anagrafe del Comune di Reggio Emilia ha fornito in data 14.10.2025 il certificato di residenza, stato civile e di famiglia di _____ dal quale risultano residenti in via Lulli n. 4 a Reggio Emilia con _____

Dall'estratto per Riassunto degli atti di matrimonio del 14.10.2025, gli esecutati risultano aver contratto matrimonio tra loro in data 05.06.1982, in REGIME DI COMUNIONE DEI BENI.

6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da controllo effettuato in data 14.10.2025 presso l'archivio telematico di "ERMES – REGIONE EMILIA ROMAGNA", NON risulta depositato il certificato energetico riferito all'appartamento.

7. CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI

NON sono state depositate le dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90 – D.M. 20.02.1992.

8. NOTE – BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEI BENI PIGNORATI

Durante il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, effettuato in data 15.10.2025 sono state verificate la presenza, la consistenza e le caratteristiche di beni mobili presenti all'interno dei beni pignorati (mobilio, boiler, sanitari) ed il loro approssimativo valore in relazione allo stato di usura.

A maggior chiarimento si rimanda anche alla consultazione della documentazione fotografica allegata. Nel complesso i beni mobili e gli elettrodomestici presenti al momento del sopralluogo sono da considerarsi di **modesto** valore. **Si precisa che tali beni non fanno parte dei compendi immobiliari stimati.**

9. ALTRE INFORMAZIONI

SI ALLEGA Certificato delle pendenze in essere rilasciato dalla Cancelleria Civile in data 21.10.2025.

10. ALLEGATI

- "Allegato A" – RELAZIONE SINTETICA RIASSUNTIVA;
- "Allegato B" – SCHEDA PUBBLICITA' IMMOBILIARE;
- "Allegato C" – DOCUMENTAZIONE DI QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE;

Bagnolo in Piano (RE), lì 10.11.2025

L'AUSILIARIO DEL CUSTODE GIUDIZIALE

Architetto LUISA GHISELLI

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari