

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice Delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione Immobiliare n. 15 / 2025

Esecuzione promossa da:

contro: e

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Appartamento di Civile Abitazione e Cantina pertinenziale, sito in Fabbrico (RE), Via Giacomo Matteotti n.35

Esperto designato: **Geom. Ezio Ronzoni**



Lotto unico – *Vista Aerea*



Lotto unico – *Vista Esterna n.1*

Schema Riassuntivo - LOTTO UNICO

Oggetto	Appartamento di Civile Abitazione con Cantina pertinenziale		
Ubicazione dei beni	Fabbrico (RE) – Via Giacomo Matteotti n.35		
Tipologia Diritto Pignorato	Quota 100% Proprietà		
Tipologia Diritti posto in asta	Quota 100% Proprietà		
Occupazione	<i>Libero</i> <i>Nella disponibilità della procedura esecutiva</i>		
Prezzo Base di Asta	€ 44.000,00		
Offerta Minima	€ 33.000,00		
Regolarità Catastale	NO	NON Conforme	
Regolarità Amministrativa Urbanistica	NO	NON Conforme	
Regolarità Condominiale	SI	Condominio non presente	
Regolarità Ambientale	SI	Dal sopralluogo eseguito nulla è stato riscontrato; né si era in presenza di condizioni che, abbiano richiesto ulteriori ricerche specifiche.	
Attestato Prestazione Energetica	NO	NON presente in Catasto Energetico	
Banca Delegata per offerte	Banca Emilbanca Via Adua n.97/d - Reggio E.		

SOMMARIO

0	– Sommario		3
1	– Riassunto e Dati Generali		4
2	– Comunicazioni e particolarità svolgimento incarico		4
3	– Dati Catastali		5
	3.1 – Dati Catastali dei beni come risultanti dall’ Atto di Pignoramento	5	
	3.2 – Dati Catastali dei beni come realmente risultanti alla data della Perizia	5	
	3.3 – Commenti alla situazione catastale	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	10	
	5.1. 9 – Lotto unico: Fotografie	10	
	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		
	8. 3 - Visura catastale		
	8. 4 - Atto di pignoramento immobiliare e Visura ipotecaria di aggiornamento		
	8. 5 - Comunicazione Inizio operazioni peritali agli interessati		
	8. 6 - Rilievo di riscontro unità immobiliare		
	8. 7 - Verbale di accesso del Custode Giudiziario		
	8. 8 - Copia Autorizzazioni Edilizie estratte		
	8. 9 - Copia Atto di Provenienza		
	8.10 - Copia Certificato di Residenza		
	8.11 - Copia estratti n.3 Comparabili utilizzati per la Valutazione		
	8.12 - Allegati A e B lotto unico (<i>non fascicolati alla presente Relazione</i>)		
	8.13 - n.2 CD rom contenente la perizia, allegati e documentazione fotografica		

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura n. 15 / 2025 R.G.

Esecutati: e

Procedente:

(Avv.to)

Creditori intervenuti: Nessuno

- Data conferimento incarico: 14/06/2025
- Scadenza consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: 12/10/2025
- Udienza: 12/11/2025 sostituita con deposito di note scritte
- Data trascrizione pignoramento: 05/02/2025 rettificato in data 08/07/2025
- Contributo unificato: SI

2 – COMUNICAZIONI e Particolarità svolgimento incarico

L'esperto estimatore, ha provveduto ad informare con lettera ordinaria¹ le ditte comproprietarie; ed il creditore procedente con mail pec, comunicando la nomina, l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo stabilita dall' Istituto Vendite Giudiziarie, per il gg. 07.07.2025; avvisando:

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

L'accesso all'immobile, è stato tentato una prima volta alla data stabilita del 07.07.2025; dove un confinante ha dichiarato che l'appartamento non è più utilizzato da diversi anni. Accesso ripetuto in data 18.07.2025, con l'ausilio della Polizia Municipale di Fabbrico e fabbro per la forzatura e sostituzione della serratura, come nuovamente stabilito da Ivg; senza dovere evidenziare particolari criticità.

¹ Vedi Allegato 8.5

Copia della presente relazione, destinata alla ditta esecutata, verrà depositata presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari; 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 pignoramento (rettificato)²

Intestati: 1) e

2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Fabbri (RE), Via Giacomo Matteotti n.35	17	-	141 Sub.7	-	A/4	-

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

Intestati: 1)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Fabbri (RE), Via Giacomo Matteotti n.35, Piano T-1	17	-	141 Sub.7	5,5 Vani	A/4 di Classe 1	196,00

Dati catastali che, così come atto di provenienza del 06.10.2006 e Registri Immobiliari; non hanno tenuto conto del matrimonio tenutosi in India il 01.11.2004, e la prima residenza abituale comune dei coniugi, dopo la conclusione del matrimonio in Italia.

3.3-Commenti alla situazione catastale

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 – 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.

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, non rappresenta l'esatta posizione delle pareti interne; sarà da aggiornare a carico della nuova proprietà.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI

Il bene oggetto di pignoramento, è costituito dalla, **Piena Proprietà di Appartamento di Civile Abitazione e cantina pertinenziale**, ubicato nel centro storico del Comune di Fabbrico (RE), Via Giacomo Matteotti n.35.

Unità immobiliare, identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 17:

Mapp. 141, Sub.7, Categoria A/4 di classe 1, consistenza cat. 5,5 vani, rendita € 196,00.

Fabbricato del tipo condominiale, ubicato nel centro storico del Comune di Fabbrico, caratterizzato da porticato esterno di uso pubblico, assenza di area a verde ed aree cortilive interne di proprietà esclusiva.

Zona servita da ogni pubblico servizio ed esercizi commerciali.

L'edificio è storico ed originariamente edificato prima del 1° Settembre 1967; realizzato a 3 piani fuori terra, con struttura portante in muratura intonacata, solai di piano orizzontali e di copertura in legno, cornicione in legno a vista nelle parti interne ed intonacato nella parte prospiciente la pubblica viabilità, manto di copertura in coppi, lattonerie grondaie e pluviali in lamiera zincata.

Condizioni generali delle parti comuni ed esterne: Mediocri.

L'appartamento, ubicato al piano primo è accessibile da due scale, una esterna di proprietà esclusiva ed una interna in comune con altra U.I., ed è internamente così suddiviso: ingresso diretto nel locale pranzo, locale cucina, disimpegno, locale soggiorno, n.1 camera da letto, ulteriore corridoio, locale ripostiglio, locale bagno e n.2 terrazze oltre area cortiliva di proprietà esclusiva e piccolo ripostiglio di proprietà esclusiva posto sotto il vano scala comune al piano terreno.

Unità Immobiliare dotata di: porta di accesso in legno dal vano scala condominiale ed in vetro ed alluminio dal terrazzo e vano scala di proprietà esclusiva, la pavimentazione è interamente in ceramica, rivestimenti bagno e cucina in ceramica, serramenti esterni sia in legno dotati di vetro doppio che in

alluminio ed oscuramenti con tapparelle avvolgibili (non funzionanti), serramenti interni del tipo tamburati, davanzali in cemento, battiscopa in ceramica, ecc. Bagno dotato di: doccia, wc, bidet, lavabo ed attacco lavatrice.

L'impianto di climatizzazione invernale è realizzato con singoli radiatori a gas (tutti da verificare); la produzione di acqua calda sanitaria con boiler allacciato alla rete del gas.

Impianti elettrico, telefonico, citofonico e tv sono prevalentemente del tipo sottotraccia; NON più in funzione da diverso tempo e da rivedere integralmente sia conformità che funzionalità.

Si evidenzia che: a) l'appartamento non è più utilizzato e privo di minima manutenzione ormai da diversi anni. Pieno di ragnatele, polvere, guano e carcasse di piccione morti. Da sanificare integralmente; b) la copertura sovrastante (condominiale) non è più perfettamente funzionante, da cui evidenti in più punti perdite e macchie nei soffitti; c) il negozio sottostante, dopo l'ultimo terremoto, ha inserito dei puntelli di sicurezza, per vincolare il solaio del primo piano (da verificare la resistenza strutturale del piano) e mostra anche macchie di infiltrazione in corrispondenza dei terrazzi sovrastanti.

Cantina, posta al piano terreno in altro corpo di fabbrica posto a Nord, cui si accede da area cortiliva di proprietà esclusiva, è internamente dotata di: pavimentazione in cemento, pareti intonacate, solaio di copertura con travi tipo Varese e tavelloni a vista e dotata di una porta di accesso in legno, sviluppante una superficie netta calpestabile di 6,10 mq. ca.

Le condizioni generali delle proprietà esclusive sono: Scadenti / pessime.

L'unità immobiliare abitativa, sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq. 94,60⁴ ca. oltre mq. 105,00 ca. di area cortiliva interna di proprietà esclusiva, con misure delle superfici immobiliari

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

utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore.

Amministrazione condominiale: assente.

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

Intestati: 1) e

2)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Fabbricati	Comune di Fabbri (RE), Via Giacomo Matteotti n.35, Piano T-1	17	-	141 Sub.7	5,5 Vani	A/4 di Classe 1	196,00

Confini della proprietà: Appartamento: Nord: Mapp.142 e Mapp.141, Sub.8 ; Est: Mapp.142; Sud: a salto con Via Matteotti; Ovest: Mapp. 140, 174 e Mapp.141, Sub.7 e 9. Cantina: Nord, Ovest e : Mapp.141, Sub.8 ; Est: Mapp.135; Sud: area di proprietà esclusiva Sub.7.

5.1.2 - Lotto unico: Descrizione commerciale

In comune di Fabbri (RE), località centro storico, Via Giacomo Matteotti n.35, **Piena proprietà di appartamento di Civile Abitazione e cantina pertinenziale.**

Appartamento, ubicato al piano primo è accessibile da due scale, una esterna di proprietà esclusiva ed una interna in comune con altra U.I., ed è internamente così suddiviso: ingresso diretto nel locale pranzo, locale cucina, disimpegno, locale soggiorno, n.1 camera da letto, ulteriore corridoio, locale ripostiglio, locale bagno e n.2 terrazze oltre area cortiliva di proprietà esclusiva e piccolo ripostiglio di proprietà esclusiva posto sotto il vano scala comune al piano terreno; sviluppante una superficie commerciale complessiva di mq. 94,60 ca. oltre mq. 105,00 ca. di area cortiliva interna di proprietà esclusiva.

Immobile attualmente libero e nella disponibilità della procedura esecutiva, NON conforme alle normative urbanistico–edilizie ed in pessimo 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 Fabbrico, il fabbricato risulta essere stato edificato prima del 1° settembre 1967, e successivamente modificato in forza delle seguenti pratiche edilizie (entrambe senza elaborati grafici allegati):

- 1) Autorizzazione Edilizia n. 08/88 del 15.02.1988 per:

Rifacimento scala;

- 2) Autorizzazione Edilizia n. 20/88 del 10.03.1988 per:

Rifacimento solaio 2° piano e ripassatura completa del manto di copertura.

Dal sopralluogo della unità immobiliare abitativa, si riscontra: a) la chiusura interna di una finestra prospiciente Via Matteotti nel locale cucina; b) una nuova tramezzatura interna in cartongesso a rendere la camera da letto autonoma e non passante con la realizzazione di nuovo corridoio. Da cui NON è possibile dichiarare tale unità immobiliare amministrativamente regolare; necessitando di una pratica di accertamento di conformità, per ripristinare la regolarità amministrativa.

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

5.1.4-Lotto unico: Eventuali opere di ripristino

Verificare la tenuta idraulica della copertura (condominiale), ripulire la scala comune dal guano e dai piccioni morti e rimozione bussola in ferro di ingresso (con oneri già considerati nella valutazione al mq.).

5.1.5-Lotto unico: Costi di regolarizzazione

- 1) Pratica di accertamento di conformità per opere interne (fin. da ripristinare) ed aggiornamento catastale:

Costo stimato Eu. 5.000,00 ca. iva e sanzione compresa.

5.1.6-Lotto unico: Occupazione dell'immobile

L'unità immobiliare pignorata, è risultata non più occupata da svariati anni, così come dichiaratomi da un vicino confinante. L'accesso forzoso è avvenuto con l'ausilio della Polizia Municipale di Fabbrico ed un fabbro per l'apertura e sostituzione della serratura di ingresso.

Immobile nella disponibilità della procedura esecutiva.

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;
- Pignoramento Immobiliare trascritto in data;
- Rettifica Pignoramento Immobiliare trascritto in data.

Con visure informatizzate di aggiornamento, in data 09.10.2025, 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 Interna n.1 – Locale Pranzo



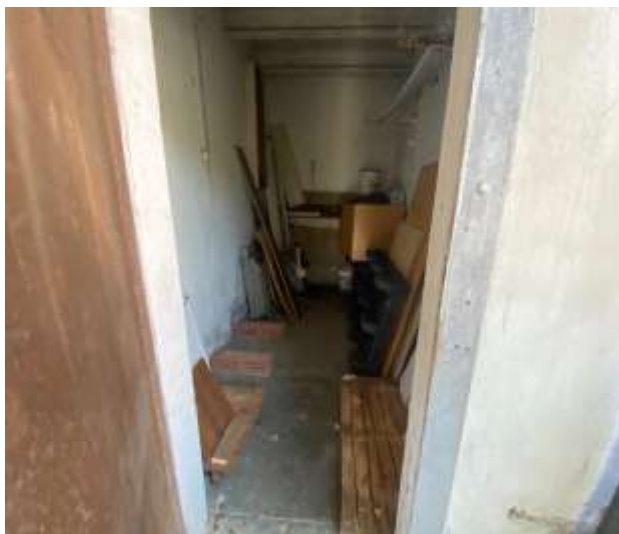
Vista Interna n.2 – Locale Cucina



Vista Interna n.3 – Locale Letto infiltrazioni soffitto



Vista Interna n.4 – Locale Bagno

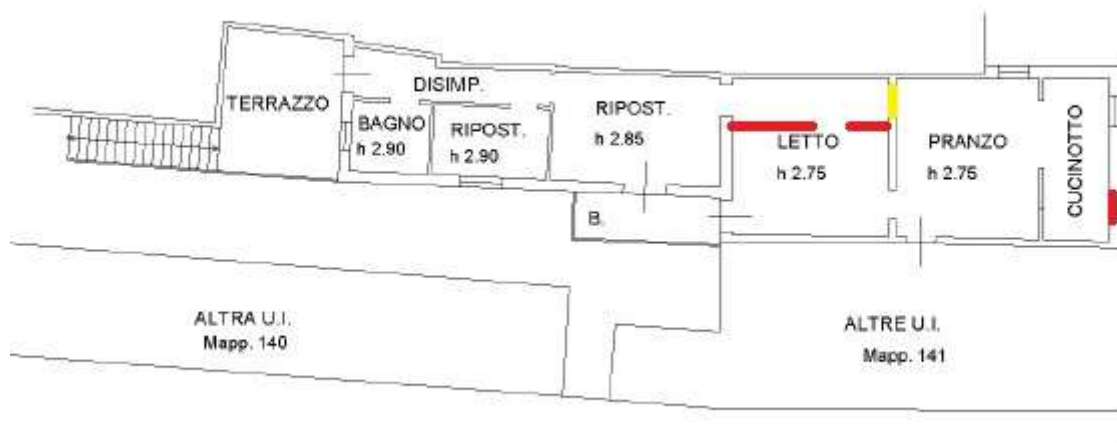


Vista Locale Sottotetto

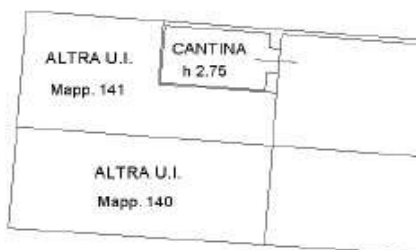


Vista posizione Cantina e parte area cortiliva

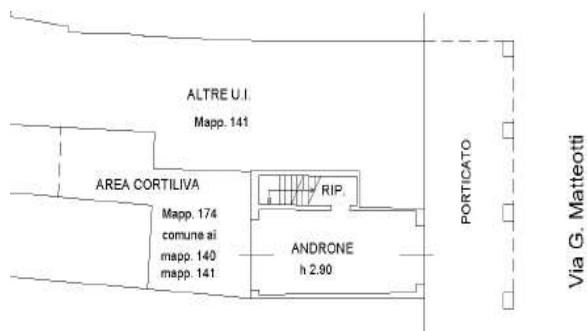
Vista condizioni igieniche vano scala



Planimetria fuori scala - Pianta Piano Primo



Planimetria fuori scala - Pianta Piano Terreno - Cantina



Planimetria fuori scala - Pianta Piano Terreno - Sottoscala

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 (Comparabilitalia):



Che ha portato al seguente risultato:

Calcolatore Prezzi Medi			
Caratteristica	A	B	C
Data	9/2024	7/2024	3/2024
Foglio	17	17	17
Mappale	354	136	86
Subalterno			
Prezzo	62.500,00 €	36.500,00 €	80.000,00 €
Sup. Cat. Tot.	80,0	83,0	115,42
Prezzi Medi	781,25 €/m ²	439,76 €/m ²	693,12 €/m ²
Prezzo Unitario: 642,91 €/m ²			

Svariati 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 ragguglio	Superficie Commerciale Mq.	Prezzo unitario a mq. per fabbricati simili, finiti	Prezzo Totale
<i>U.I. Abitazione – P.1</i>	85,00	1,00	85,00	€ 600,00	€ 51.000,00
<i>U.I. Abitazione: Terrazze</i>	17,80	(0,50/0,25)	6,95	€ 600,00	€ 4.170,00
<i>U.I. Abitazione: Cantina e sottoscala</i>	8,00	0,33	2,65	€ 600,00	€ 1.590,00
<i>U.I. Abitazione: Area a giardino</i>	(105,00)		(105,00)	Valut. a Corpo	€ 4.000,00
TOT. Valori Comm. Lotto unico	110,80		94,60		€ 60.760,00
<i>Oneri di Regolarizzazione Amministrativa e Catastale a carico dell'aggiudicatario</i>					- € 5.000,00
<i>Abbattimento 19% ca. per vendita in asta, particolarità zona immobiliare, ecc.</i>					- € 11.760,00
TOTALE BASE D'ASTA intera proprietà					€ 44.000,00

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 per gli oneri di regolarizzazione amministrativa e catastale a carico dell'aggiudicatario ed una ulteriore detrazione pari al 19% 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 € 44.000,00 (quarantaquattromila. 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 = € 33.000,00 (trentatremila 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 06.10.2006, Rep. 31275, Racc. 15769, rogante Notaio Antonino Vacirca, iscritto a ruolo nel distretto notarile di Reggio Emilia, trascritto in data 13.10.2006 ai nn. 18505/33022.

6 – Stato civile del debitore

Il Sig. Singh Kuldip, ha acquistato l'immobile pignorato per intero, dichiarando di essere coniugato secondo la legge indiana e quanto acquistato è suo bene personale.

In fase di procedura esecutiva, ed accertamenti eseguiti, il G.E. in data 09.05.2025, ha stabilito che, stante la prima residenza abituale comune dei coniugi dopo la conclusione del matrimonio si individua in Italia, l'applicazione della legge prevede l'applicazione della comunione legale all'acquisto del bene pignorato.

7 – Altre Notizie

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

⁵ Vedi allegato 8.6

- Gli allegati alla relazione, sono parte integrante della stessa.

8–Elenco degli allegati

- 1) Estratto di mappa catastale;
- 2) N.1 Planimetria catastale;
- 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) Verbale di accesso del Custode Immobiliare;
- 8) Copia autorizzazioni edilizie rilasciate;
- 9) Copia atto di provenienza;
- 10) Copia Certificato di Residenza;
- 11) Copia estratti n.3 comparabili utilizzati per la valutazione;
- 12) Allegati A e B Lotto unico (non fascicolati alla presente Relazione);
- 13) N.2 Cd rom contenenti la perizia, gli allegati e documentazione fotografica.

Ritenendo di avere compiutamente espletato l'incarico ricevuto, *interamente svolto dal sottoscritto, in modo indipendente ed in assenza di interessi confliggenti*, si rassegna il presente Rapporto di Valutazione, costituito da sedici pagine con undici capitoli allegati, rimanendo a disposizione per qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Reggio Emilia, li 09.10.2025

L'esperto nominato

Geom. Ezio Ronzoni

