

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Campo Marzio 2/A - 42121 Reggio Emilia

Telefono 0522.526739 cell. 338.4932255

e.mail bolitimanuela@gmail.com pec manuela.boliti@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 186/2025

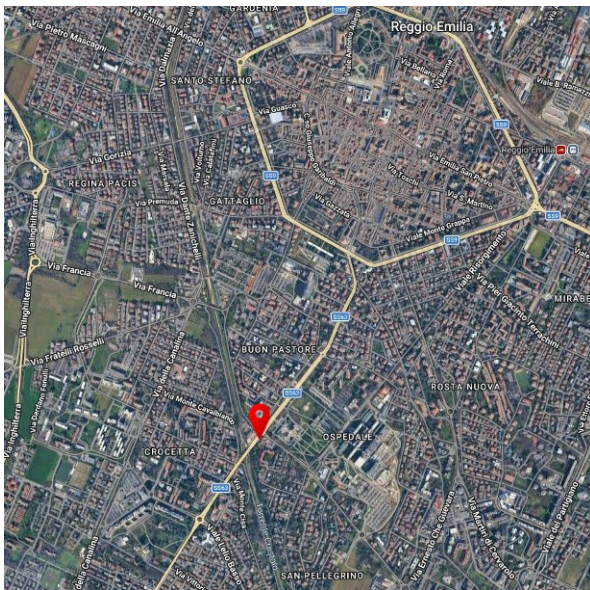
Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

contro: _____

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. BOLITI MANUELA**



LOTTO 1 UNICO – UFFICI E POSTI AUTO

Viale Umberto I n.54 e 54/B – Comune di REGGIO EMILIA (RE)

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI	4
3-DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME 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-LOTTO 1.....	8
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	8
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	12
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	12
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	13
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	14
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	14
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	14
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	15
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	15
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	18
5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	18
6-STATO CIVILE DEL DEBITORE	22
7-ALTRE NOTIZIE	22
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI	23

Procedura esecutiva n° 186/2025
Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott. Camilla Sommariva

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	31.10.2025 – RP.17661				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ' – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	REGGIO EMILIA (RE) – viale Umberto I n.54 – 54/B				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPAL</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		REGGIO EMILIA	169	62	17	A/10
		REGGIO EMILIA	169	62	19	A/10
		REGGIO EMILIA	169	264	2	C/6
		REGGIO EMILIA	169	264	5	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	NOTE CAPITOLO 3.3 – 5.1.1				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI	NOTE CAPITOLO 5.1.3				
<u>VINCOLI</u>	SI	CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO L.42/2004 – DIRITTO DI PRELAZIONE				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	SI	DEPOSITATI IN AGIBILITA'				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON SUSSISTE OBBLIGO PER IMMOBILE VINCOLATO L.42/2004				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	SI	OCCUPATO CON CONTRATTO DI LOCAZIONE A USO COMMERCIALE – OCCUPATO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CONDUTTORE				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	ASSENTI				
<u>PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE</u>	-	ASSENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	SI	COSTITUITO IN CONDOMINIO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 170.000 EURO CENTOSETTANTAMILA					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 127.500 EURO CENTOVENTISETTEMILACINQUECENTO					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	29.04.2026					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RAVENNA, via battagliaione Toscano 1/a – REGGIO NELL'EMILIA					

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 186/2025

Esecutati: _____

Procedente: _____

- **Data comunicazione incarico:** 02.01.2026
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria Esecuzioni:** 30.03.2026
- **Udienza:** 29.04.2026
- **Data trascrizione primo pignoramento¹:** 31.10.2025

Diritto pignorato: piena proprietà

2-COMUNICAZIONI

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

1. _____ (esecutati)
2. _____ (procedente)

L'inizio delle operazioni peritali, come da comunicazioni, è avvenuto in data 18.01.2026, si è provveduto alle ricerche documentali (ricerche catastali e ipotecarie, richiesta atto di provenienza, richiesta accesso atti edilizi, ricerche anagrafiche, ricerche occupazione).

Il **sopralluogo** presso l'immobile in esecuzione è avvenuto il 28 gennaio 2026 alle ore 15, dove è stato possibile visionare il bene in oggetto ed eseguire il rilievo fotografico e metrico. Il sopralluogo è avvenuto congiuntamente e in accordo con IVG custode nominato.

La presente relazione verrà depositata agli atti del PCT, consegna in copia presso l'Associazione Notarile del Tribunale di Reggio Emilia e IVG, inoltre copia agli avvocati procedenti e invio copia agli esecutati.

¹ atto di pignoramento agli atti della procedura

3-DATI CATASTALI

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

I - BENI CENSITI AL CATASTO

INTESTATO:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
UFFICIO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO PRIMO n.54/B piano T	169	2	62 sub.17	4,5 vani Sc=101 mq	A/10 1^ classe	1.150,41 €
UFFICIO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO PRIMO n.54 piano T	169	2	62 sub.19	2,5 vani Sc=45 mq	A/10 1^ classe	639,12 €
POSTO AUTO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO I n.54 piano T	169	2	264 sub.2	12 mq Sc=12	C/6 1^ classe	22,31 €
POSTO AUTO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO I n.54 piano T	169	2	264 sub.5	12 mq Sc=12	C/6 1^ classe	22,31 €

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATO:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
UFFICIO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO PRIMO n.54/B piano T-S1	169	2	62 sub.17	4,5 vani Sc=101 mq	A/10 1^ classe	1.150,41 €
UFFICIO	Comune di REGGIO EMILIA	169	2	62 sub.19	2,5 vani	A/10 1^ classe	639,12 €

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

	VIALE UMBERTO PRIMO n.54 piano T				Sc=45 mq		
POSTO AUTO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO I n.54 piano T	169	2	264 sub.2	12 mq Sc=12	C/6 1^ classe	22,31 €
POSTO AUTO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO I n.54 piano T	169	2	264 sub.5	12 mq Sc=12	C/6 1^ classe	22,31 €

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema IIa e IIb sono quelli della situazione catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita, vi è piena corrispondenza tra i beni come indicati nell'atto di pignoramento e relativa trascrizione e quanto risultante agli atti catastali e di provenienza.
- Le consistenze effettive delle unità immobiliari visionata e rilevate corrispondono alle planimetrie depositate presso l'Agenzia del Territorio il 18/11/2002, ad eccezione di **modifiche distributive interna nella zona servizi igienici di entrambi gli uffici (sub.17 e 19) e altre minime differenze non incidenti sulla rendita catastale**; i beni necessitano di variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica delle planimetrie al sub.17 e 19.

Non risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 comma 14.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

DUE UFFICI E DUE POSTI AUTO IN VIALE UMBERTO I N.54 e 54/B COMUNE DI REGGIO EMILIA (RE):

I beni visitati sono due uffici attigui ed uniti di fatto collocati a piano terra ed interrato, con annessi due posti auto, in fabbricato di più ampia consistenza condominiale posto in viale Umberto I n.54 e 54/B in Comune di REGGIO EMILIA (RE).

Il piccolo complesso, a destinazione terziario e residenziale, è di antica edificazione oggetto di completo restauro e risanamento conservativo avvenuto nel 2002 sotto la supervisione della Soprintendenza dei beni culturali (vincolo storico-artistico ex L.1089/1939 - Decreto Ministeriale del 20/07/1992 Ponte ed ex stradone S. Pellegrino).

Il fabbricato che ospita gli uffici e i posti auto ha accesso pedonale condominiale al civico 54 di Viale Umberto I / Piazzale Lepanto e accesso carrabile da via Cesare Magati, risulta disposto su due piani fuori terra e parziale piano interrato, in complessivo buono stato di conservazione e manutenzione, posto in prossimità del Ponte di San Pellegrino sull'importante asse viario di Viale Umberto I, con buoni accessi e servizi di quartiere.

Gli uffici sono accessibili dal piazzale al civ.54/B e dal cortile interno condominiale dove sono collocati i posti auto privati, antistante all'ingresso è presente una piccola area privata di pertinenza, e sul fronte a sud è presente un ulteriore ingresso/uscita di sicurezza sullo stradello con diritto di passaggio. Gli ambienti, che sono identificati in due unità immobiliari autonome ma di fatto unite in unico ufficio attualmente occupato con contratto da attività terziaria, si compongono a piano terra di tre locali ad ufficio e due servizi igienici (uno allestito a bagno disabili) con antibagno e al piano interrato un archivio accessibile da scala interna. All'esterno è presente una piccola area di pertinenza esclusiva in prossimità dell'ingresso sulla piazza e due posti auto privati nel cortile interno (mappale 264) con accesso dal portone raggiungibile da via Cesare Magati attraversando altre proprietà.

Gli ambienti ad ufficio hanno soffitti lignei con altezza variabile di ml 3,00-2,66 (sotto travetto), l'archivio ha soffitti a volte con altezza variabile ml 2,00/2,50, il piano di calpestio degli uffici è più basso del piazzale d'ingresso (due gradini), buone finiture ed impianti degli anni 2000, in buono stato manutentivo, pavimenti in cotto, rivestimenti dei bagni in ceramica, sanitari in porcellana, finestre in legno con vetro camera, inferriate e oscuramento interne con veneziane, portoni d'accesso a vetri con scoroni in legno, porte interne in legno laccato, intonaci civili tinteggiati, soffitti in travi e travetti di legno e tavole di cotto. In sopralluogo è stata rilevata la presenza a piano interrato di forti risalite d'umidità dalle antiche pareti in muro. L'impiantistica interna risulta funzionante e funzionale; l'impianto elettrico è sottotraccia con salvavita e apparecchiature moderne; il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas e radiatori; l'impianto idricosanitario con acqua calda sanitaria; risultano allaccio utenze tutte autonome. I posti auto esterni sono perimetrati e pavimentati, l'accesso carrabile è dotato di portone con apertura automatizzata.

La superficie commerciale, come riportato nella tabella di valutazione, è composta dalla superficie degli uffici di mq 75,00 e mq 45,00, il 50% della superficie dell'archivio interrato di mq. 42,00, il 10% della superficie dell'area pertinenziale esclusiva di mq 24,00; **la risultante superficie commerciale delle unità immobiliari ad ufficio sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 143 mq², oltre ai due posti auto ciascuno di mq 12,50**, comprese nella valutazione unitaria le parti comuni del complesso.

² La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

5-LOTTE DI VENDITA

La presenza di due unità immobiliari autonome ma di fatto unite e funzionali all'uso nella attuale conformazione e uso, non comodamente divisibili per dimensioni e caratteristiche intrinseche, prevede la vendita in un **unico lotto comprendente i due uffici uniti di fatto e i due posti auto pertinenziali.**

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATO:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
UFFICIO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO PRIMO n.54/B piano T-S1	169	2	62 sub.17	4,5 vani Sc=101 mq	A/10 1^ classe	1.150,41 €
UFFICIO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO PRIMO n.54 piano T	169	2	62 sub.19	2,5 vani Sc=45 mq	A/10 1^ classe	639,12 €
POSTO AUTO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO I n.54 piano T	169	2	264 sub.2	12 mq Sc=12	C/6 1^ classe	22,31 €
POSTO AUTO	Comune di REGGIO EMILIA VIALE UMBERTO I n.54 piano T	169	2	264 sub.5	12 mq Sc=12	C/6 1^ classe	22,31 €

- 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
- 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
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie o nella percentuale dal 5 al 10%
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

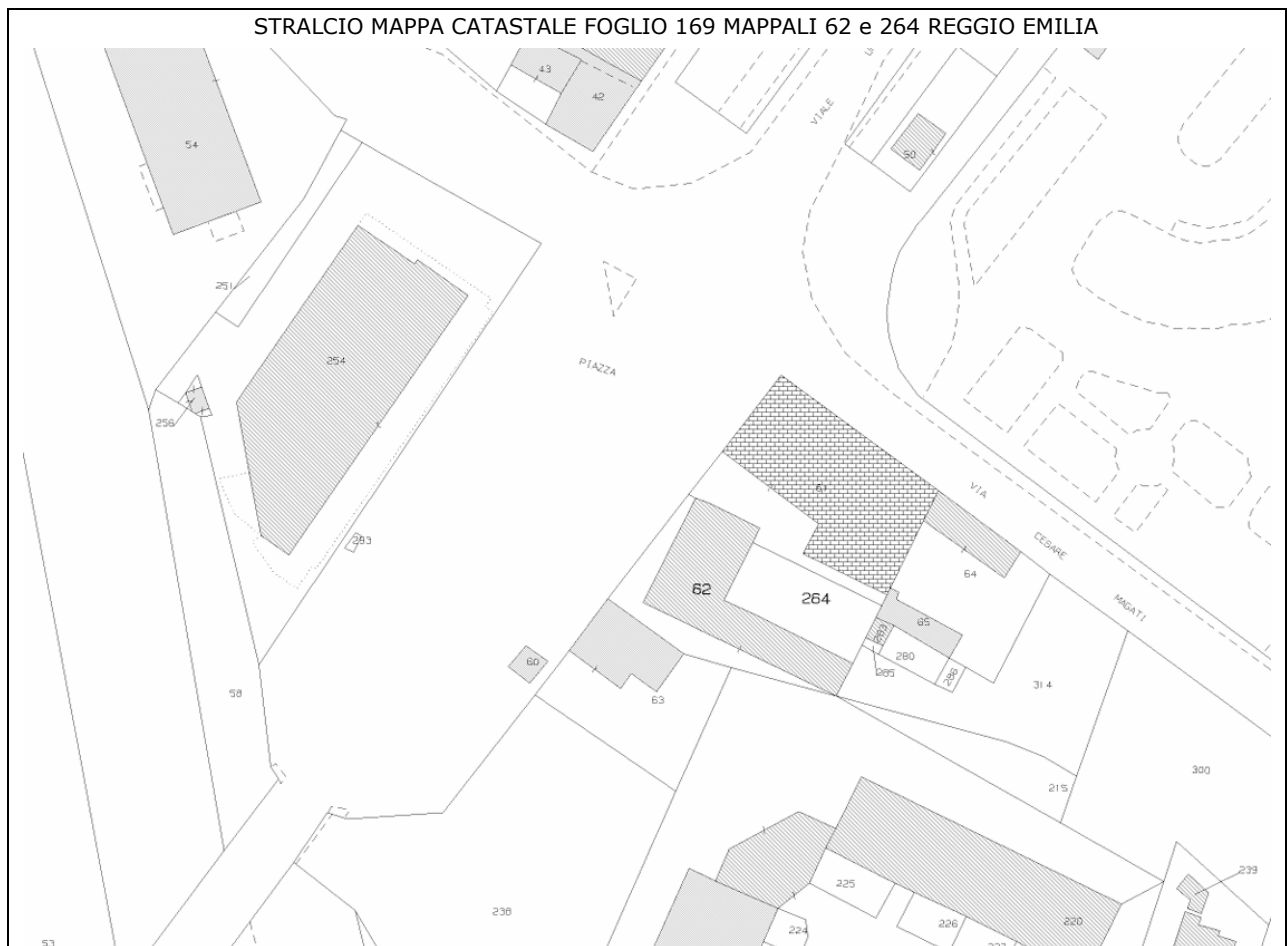
Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

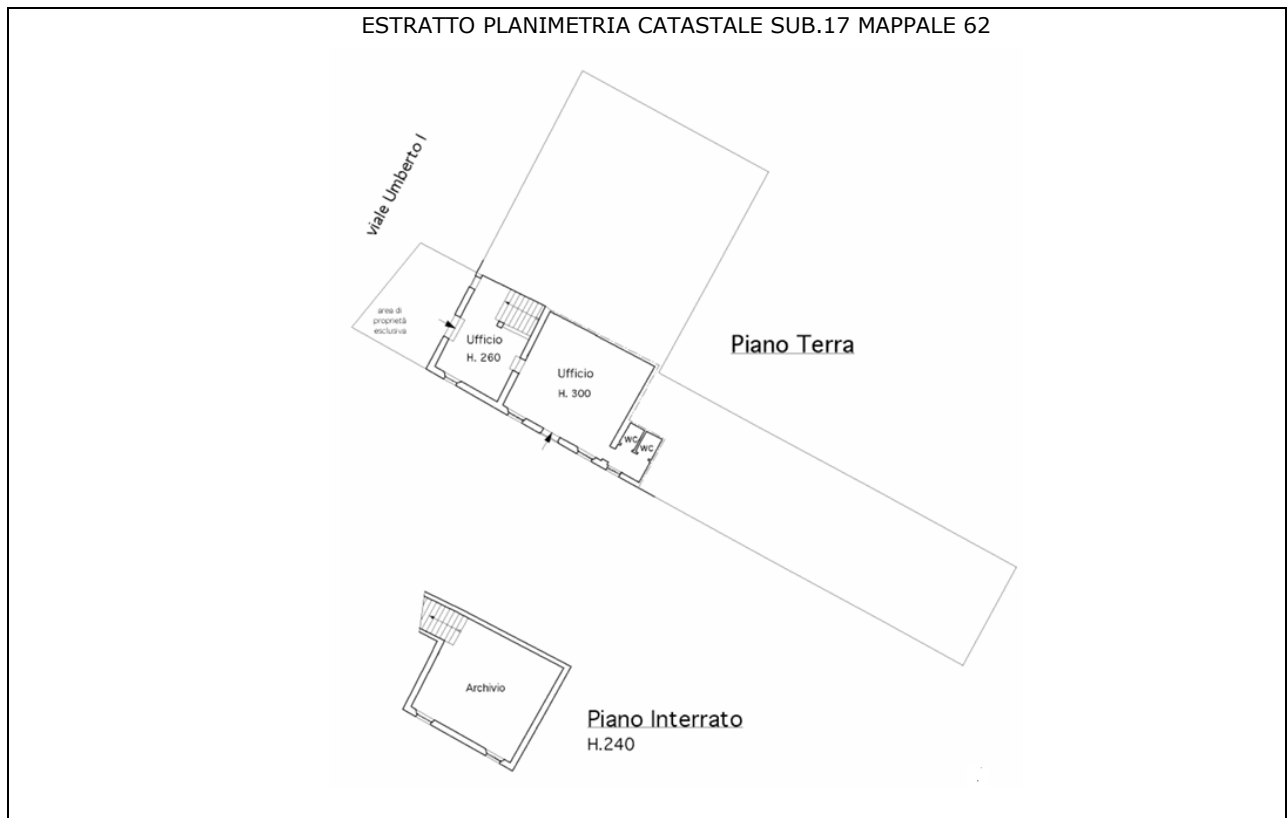
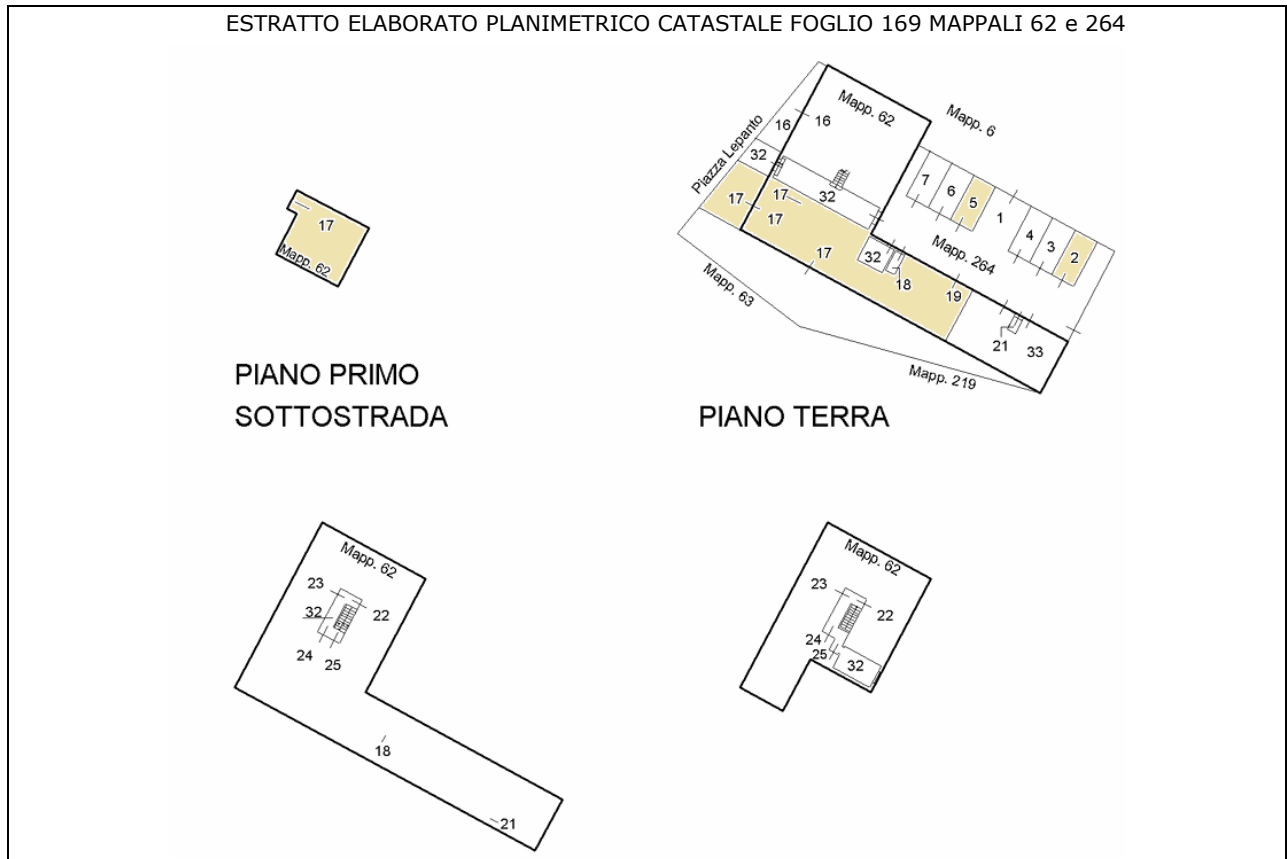
Pertinenze comuni: è presente l'elaborato planimetrico catastale da ultimo aggiornamento del 14/04/2025 nel quale sono indicati comuni il sub. 32 del mappale 62 (BCNC ingresso, vano scala, soffitte e deposito bici a tutti i subalterni dei mappali 62 e 264), il sub.1 del mappale 264 (BCNC area cortiliva comune a tutti i subalterni dei mappali 62 e 264), per una ulteriore identificazione si fa riferimento all'atto di provenienza e si rimanda alle parti comuni dell'edificio di cui all'art.1117 c.c.

Confini degli uffici sub.17 e 19 in unico corpo: Nord sub.32 mappale 62 vano scala ingresso cortilivo deposito bici comuni e cortile comune sub.1 mappale 264 e altre ragioni sub.18 del mappale 62, Est altre ragioni sub.33 del mappale 62, Sud affaccio su stradello privato altre ragioni, Ovest piazzale Lepanto, della cantina interrata su quattro lati terrapieno.

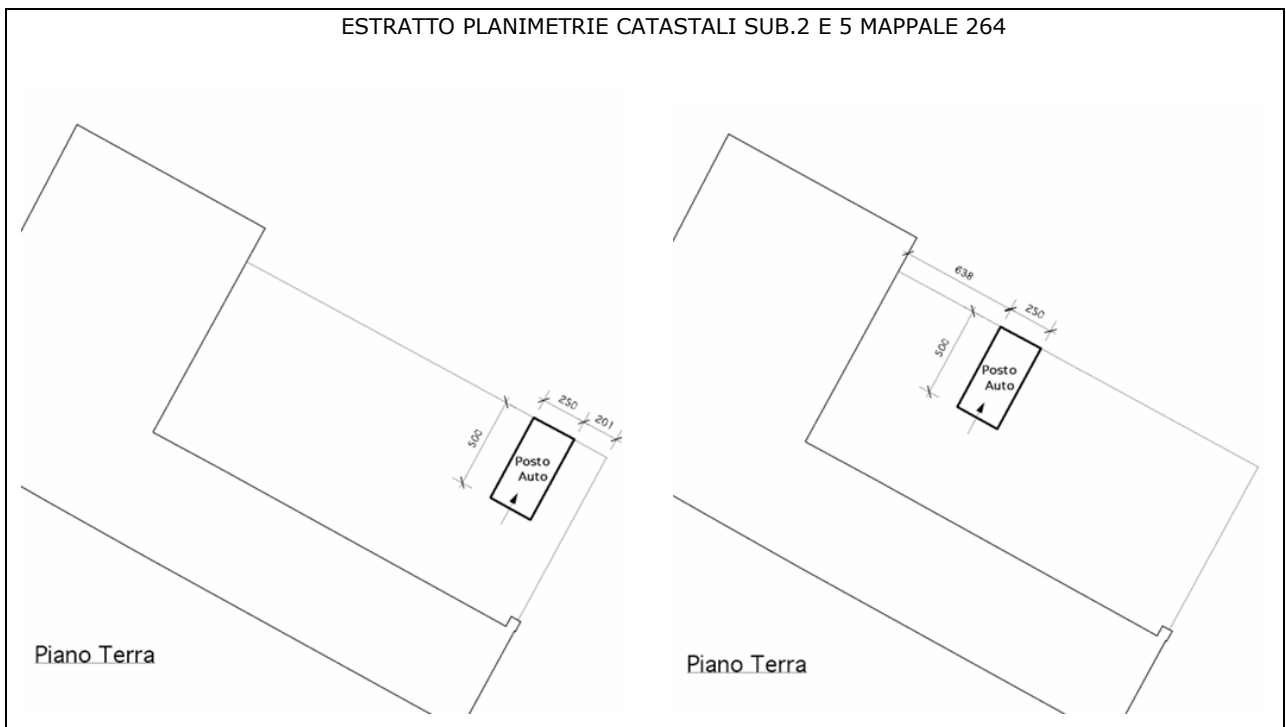
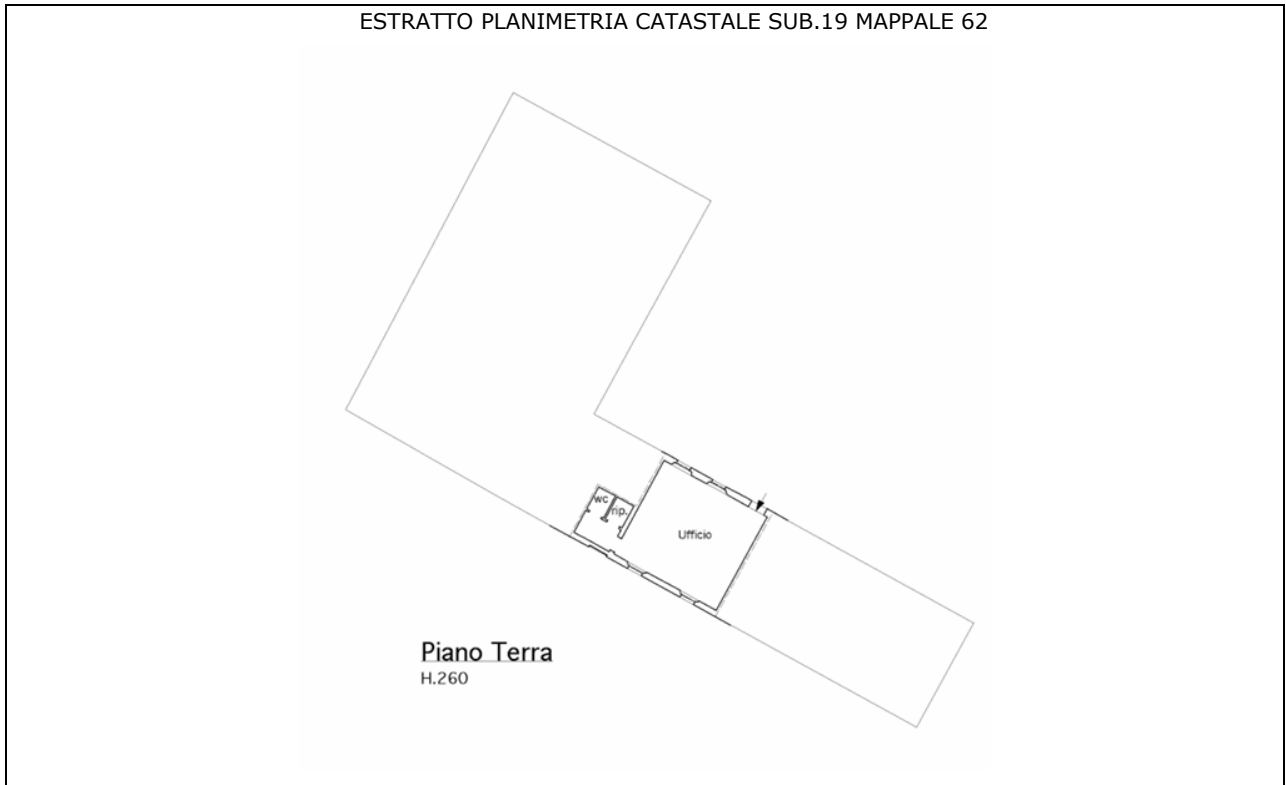
Confini posto auto sub.2: Nord altre ragioni cortilivo mappale 6, Est e Sud area manovra comune cortilivo sub.1 mappale 264, Ovest altre ragioni sub.3.

Confini posto auto sub.5: Nord altre ragioni cortilivo mappale 6, Est e Sud area manovra comune cortilivo sub.1 mappale 264, Ovest altre ragioni sub.6.





Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti



La rappresentazione catastale planimetrica corrisponde di massima alla consistenza effettiva, si sono rilevate alcune minime difformità: nella distribuzione interna degli uffici sono modificati gli accessi ai servizi igienici (adeguati ad unico ufficio e autorizzati nell'ultima tavola edilizia), alcune imprecisioni grafiche come la mancata rappresentazione del muro tra ufficio e vano scala interrato, alcune imprecisioni minime sulle altezze dichiarate. Sulla rappresentazione in mappa si è rilevata la presenza di area esterna sul fronte a sud dell'edificio (non meglio identificata in elaborato planimetrico) che di fatto è stradello privatizzato di altra proprietà con diritto di passaggio.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di REGGIO EMILIA (RE), viale Umberto I n.54-54/B, piena proprietà di ufficio, composto da due unità immobiliari, e due posti auto, facenti parte di più ampia consistenza condominiale; l'ufficio è composto a piano terra da tre locali con doppi servizi igienici, e accessi autonomi, archivio a piano interrato, piccola area esclusiva d'ingresso e due posti auto cortilivi privati.

Superficie commerciale degli uffici 143 mq, superficie commerciale dei posti auto 12,50 mq ciascuno; buone finiture ed impianti risalenti agli anni 2000, buono stato manutentivo, occupato da terzi con titolo; *occupato a decreto di trasferimento*.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il complesso in oggetto risulta edificato in epoca antica, antecedente il 1° settembre 1967 (e al 31 Ottobre 1942, ovvero prima dell'entrata in vigore della L.1150/42), parte del complesso storico vincolato denominato *Casa Corradini*, posto tra il Ponte di San Pellegrino e Viale Umberto I nella porzione di viale denominata Piazzale Lepanto, completamente restaurato a seguito dei titoli edilizi forniti dal comune di REGGIO EMILIA come reperiti con accesso atti edilizi del 14/03/2026, e precisamente:

- Concessione Edilizia n.11812/98 richiesta in data 21/04/98 non rilasciata ed oggetto di riesame, contenete l'Autorizzazione della Soprintendenza per i beni Artistici e Storici di Modena e Reggio Emilia nota n.15751 del 01/12/97;
- Concessione Edilizia n.26958/2001 rilasciata il 13/12/2001 per l'esecuzione di lavori di Manutenzione qualitativa – restauro;
- D.I.A. di Variante n.2926 presentata il 11/02/2003, asseverata con Relazione Tecnica e contenete il Nulla-osta della Soprintendenza per i beni Artistici e Storici prot.19006 del 13/01/2003;

- D.I.A. di Variante n.13375 presentata il 02/07/2003, asseverata con Relazione Tecnica;
- D.I.A. di Variante n.21200 presentata il 23/10/2003, asseverata con Relazione Tecnica;
- Richiesta del rilascio del certificato di Abitabilità definitiva n.26223 presentata il 22/12/2003, contenete iscrizione al catasto, dichiarazione del Direttore lavori srt.4 DPR 425/94, ricevuta di deposito delle dichiarazioni di conformità impiantistica L 46/90, ricevuta di deposito della dichiarazione di conformità L.10/91 risparmio energetico, dichiarazione tecnica barriere architettoniche, autorizzazione all'apertura del passo carrabile n.1900/10355 e l'autorizzazione allo scarico n.2633/2003, con allegata relazione tecnica e stato tavole ULTIMA VARIANTE, effettuato SOPRALLUGO TECNICO con esito positivo annotato in data 15/01/2004, ATTESTATA ED ACCOLTA per formazione del silenzio-assenso come da attestazione del 20/04/2004.

Dall'analisi dei suddetti documenti reperiti e confrontati con il rilievo metrico, è stato possibile verificare la **sostanziale conformità edilizia** dei beni oggetto di perizia; si segnala che risultano alcune misurazioni interne di pareti, portefinestre, finestre e altezze, non precisamente corrispondenti ai progetti autorizzati, derivanti principalmente da errori grafici su immobile non modificato successivamente alla visita di agibilità, rientranti pertanto nelle tolleranze di legge (vedi capitoli 5.1.5 e schema rilievo 5.1.11).

Sono attestabili le conformità di legge³.

Presenti i certificati di conformità degli impianti depositati nella pratica di agibilità a norma ex L.46/90.

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'assenza dei Certificati energetici degli uffici, in deroga alla norma riconosciuta per i fabbricati con vincolo storico-artistico di Soprintendenza.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

NON si prevedono opere di ripristino.

³ Conformità dei beni immobili fonti normative: *Stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare – art. 9 bis DPR 380/2001 modificato L.120/2020 D.L. n.76/2020 Circolare Regionale RER 03/08/2020; tolleranze costruttive – art. 34 bis DPR 380/2001 - L.R.15/2013 e L.R. 23/2004 art.19 bis - Circolare Regionale RER del 05/06/2018, come modificato dal DL 69/2024 L.105/2024 – L.R. 11/2025 e DGR 273/2025.*

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si prevedono costi di redazione della tavola delle tolleranze necessaria alla futura compravendita dei beni o alla presentazione di futura pratica edilizia, come relazionate al capitolo 5.1.3 ed illustrate sommariamente al capitolo 5.1.11.

Si prevedono costi di aggiornamento delle planimetrie catastali degli uffici non aggiornate con l'ultima variante edilizia.

Si stima un costo approssimativo complessivo di Euro 2.000,00 (euro duemila) per onorari e costi tecnici.

L'importo stimato verrà detratto dal valore del bene, pertanto la regolarizzazione rimarrà a cura dell'acquirente.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data della visita risultava occupato _____ con contratto di locazione ad uso commerciale del 31/12/2014 registrato a Reggio Emilia il 20/01/2015 serie 3T N.687, durata anni sei, tacitamente rinnovabile di sei anni in sei anni, con data di fine locazione al 31/12/2026 e con preavviso disdetta di mesi sei, canone congruo di euro/mese 1.500,00, annuo di euro 18.000,00.

La congruità del contratto è stata verificata sulla scorta delle superfici commerciali come calcolate e moltiplicate per il valore medio di locazione – OMI 2025/1 Zona D8 Reggio Emilia Uffici euro/mq x mese 4-6,4 – box euro/mq x mese 2,4-3,6 – minimo euro 650/mese massimo euro 1.034,00.

Occupato da terzi con titolo opponibile alla procedura.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte riferibili agli immobili in esecuzione.
- Non risultano altri provvedimenti trascritti ma risulta il **Vincolo storico-artistico ex L.1089/1939 - Decreto Ministeriale del 20/07/1992 Ponte ed ex stradone S. Pellegrino.**
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione e/o citate nell'atto di provenienza a ministero Notaio S. Aloisio del 09/07/2009 rep. n.262189/21861 e precedente atto a ministro Notaio G. Manzini del 08/06/2004

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

rep.9752/2113, in particolare: "le unità immobiliari sono assoggettate al **vincolo di cui al D.LGS 22/01/2004 N.42**" - diritto di prelazione Soprintendenza Beni Ambientali ed Architettonici dell'Emilia Romagna; "la vendita si effettua nello stato di fatto e di diritto e nella consistenza in cui le unità immobiliari che ne sono oggetto si trovano attualmente, con tutte le relative ragioni, azioni, diritti, servitù attive e passive, anche di carattere condominiale, se ed in quanto legalmente esistenti e come eventualmente praticate" - **risulta servitù** apparente di passaggio per l'accesso agli uffici sul fronte sud da stradello privatizzato di altra proprietà e servitù apparente di passaggio pedonale e carrabile per l'accesso dal cortile interno, agli uffici, al condominio e ai posti auto da altre proprietà.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, da cancellarsi a cura della procedura, si prende nota del Certificato sostitutivo ai sensi dell'art.567 del C.P.C allegato alla procedura, qui verificate ed aggiornate al 16.01.2026 e al 17.03.2026 e risultante INVARIATO.

Di seguito si riassumono le formalità pregiudizievoli risultanti che si allegano:

- _____;
- _____.

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Si rileva il diritto di prelazione stabilito dal D.Lgs 42/2004 art. 60 e art.61 del Codice dei beni culturali.

5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: 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 attribuire al bene un valore desunto dalle superfici calcolate e da un valore unitario a mq di riferimento reperito dal confronto fra i dati del mercato immobiliare e le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene stesso. L'analisi di mercato è stata condotta in riferimento e in applicazione delle linee guida per l'individuazione del segmento di mercato e per la rilevazione dei dati immobiliari - UNI/PdR 53:2019, pertanto accertati tutti i dati immobiliari influenti come riportati in perizia si è proceduto alla stima del bene nelle condizioni analizzate attuali del mercato immobiliare della zona d'ubicazione.

Il bene oggetto di stima risulta un ufficio a piano terra, identificato in due porzioni attigue e comunicanti, con archivio a piano interrato e due posti auto cortilivi, posto in elevato contesto architettonico-storico, con finiture ed impianti completamente rinnovati nel 2002, in piccolo contesto condominiale ordinato, ubicato in zona di mercato dinamica, con buona appetibilità-vivibilità.

Come prima indagine si analizza il mercato immobiliare della zona d'ubicazione del bene e più in generale nella prima fascia esterna a sud al centro storico, che riporta di valori unitari su immobili ad uffici ordinari in normale stato di manutenzione di €/mq 1.000/2.000,00, ampia forbice che risente della specifica collocazione in specifici contesti condominiali. Il dato è stato confrontato con recenti compravendite avvenute nel vicino centro direzionale di via Mameli per uffici degli anni '90 da ammodernare nelle finiture ed impianti e compravenduti al prezzo di circa euro/mq 1.000,00.

Come seconda analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali - OMI I semestre 2025 Zona C7 (Porta Castello Strada Alta San Pellegrino) e Zona D8 - che attribuiscono alla zona semicentrale, per uffici in normale stato di conservazione, un valore variabile di €/mq 750/1.400,00 e per box di €/mq 580/820,00.

Infine, date le caratteristiche intrinseche del bene come illustrate e la zona d'ubicazione, si attribuisce all'ufficio con pertinenze un valore unitario di 1.400,00€/mq comprensivo del valore della proporzionale quota delle parti comuni condominiali e ai posti auto esterni un valore a corpo di euro 9.000,00 corrispondenti a euro/mq 720,00.

Le superfici sono state dedotte dalle planimetrie progettuali e catastali, rilevate in loco e riportate in tabella con i corrispondenti coefficienti di ragguaglio delle superfici accessorie (vedi nota 3), la superficie commerciale complessiva delle unità ad ufficio risulta di circa mq 143, la superficie commerciale dei posti auto di mq 12,50 ciascuno.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato **a corpo** dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

UFFICIO con due posti auto cortilivi in Viale Umberto I n.54 e 54/B REGGIO EMILIA (RE)							
	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq	valutazione
1	piano terra	ufficio sub.17	75,00	1	75,00		
2	piano terra	ufficio sub.19	45,00	1	45,00		
3	piano interrato	archivio sub.17	42,00	0,5	21,00		
4	piano terra	area ingresso sub.17	24,00	0,1	2,40		
totale superfici			186,00		143,40	1400,00	€ 200.760,00
5	piano terra	posto auto sub.2	12,50	1	12,50	720,00	€ 9.000,00
6	piano terra	posto auto sub.5	12,50	1	12,50	720,00	€ 9.000,00
sommano							€ 218.760,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 218.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 218.000,00							
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO EURO 174.000,00							

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 disposte dalla procedura, considerando il valore di pronto realizzo, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come indicato in tabella.

Il valore finale del bene **necessita di decurtazioni** per le spese di regolarizzazione edilizia/catastale e spese condominiali insolute, pertanto il valore finale di base d'asta risulta il seguente:

valore a corpo €. 174.000,00		
decurtazioni	Spese condominiali medie due annualità circa	€. 2.000,00
	Spese di regolarizzazione edilizia e catastale - stima capitolo 5.1.5	€. 2.000,00
valore finale del bene base d'asta - a corpo - €. 170.000,00		

In applicazione al comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

valore minimo dell'offerta - a corpo - €. 127.500,00

Stima commerciale della sola quota:

Non necessaria: il pignoramento relativo alla presente Esecuzione **ha colpito l'intera quota di proprietà del bene.**

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume:

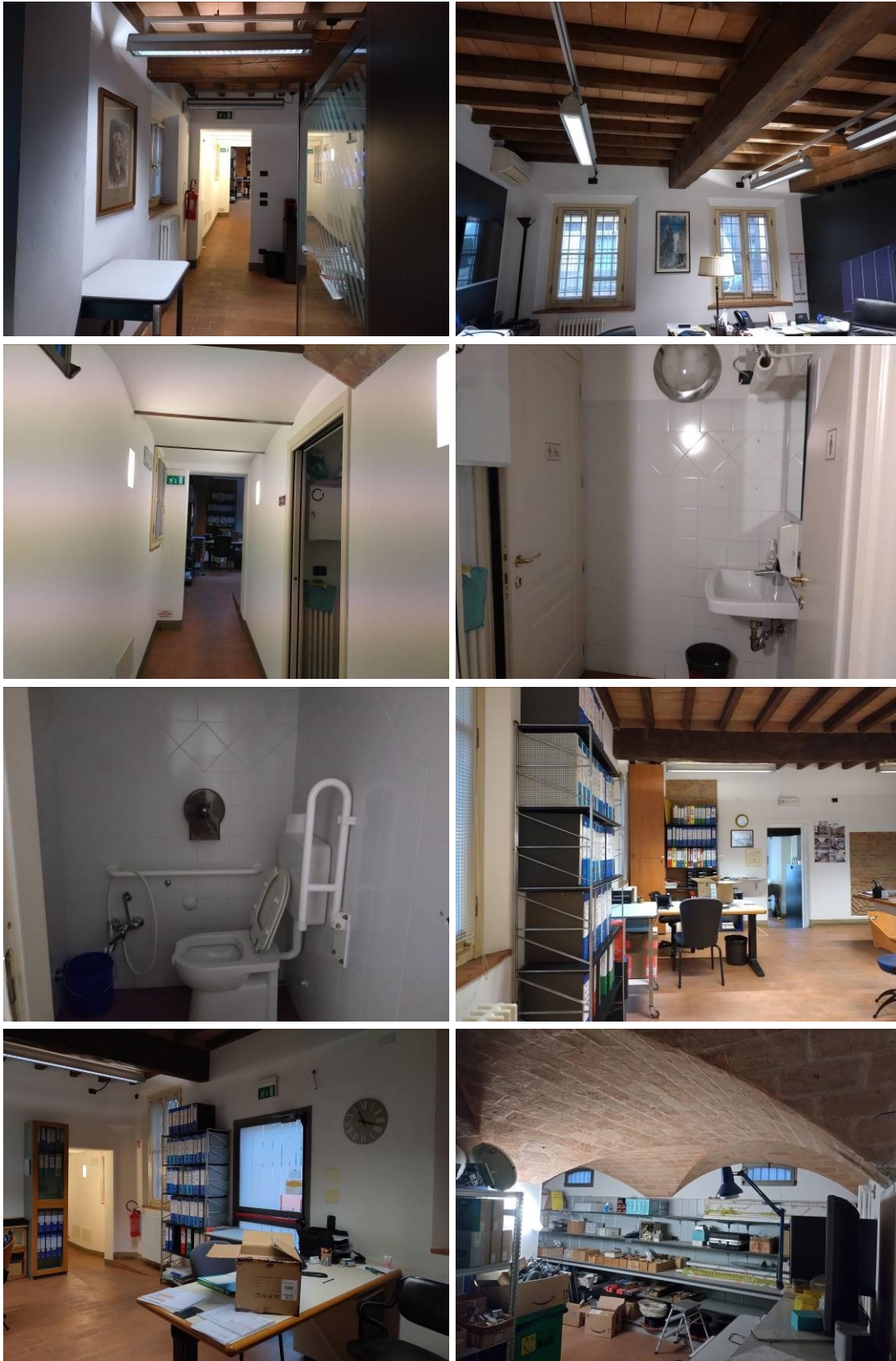
A C&G PARTNERS per la piena proprietà per compravendita con atto Notaio S. Aloisio del 09/07/2009 rep. n.262189/21861, trascritto a Reggio Emilia il 07/08/2009 al n.11481 RP.

5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

RIPRESE ESTERNE

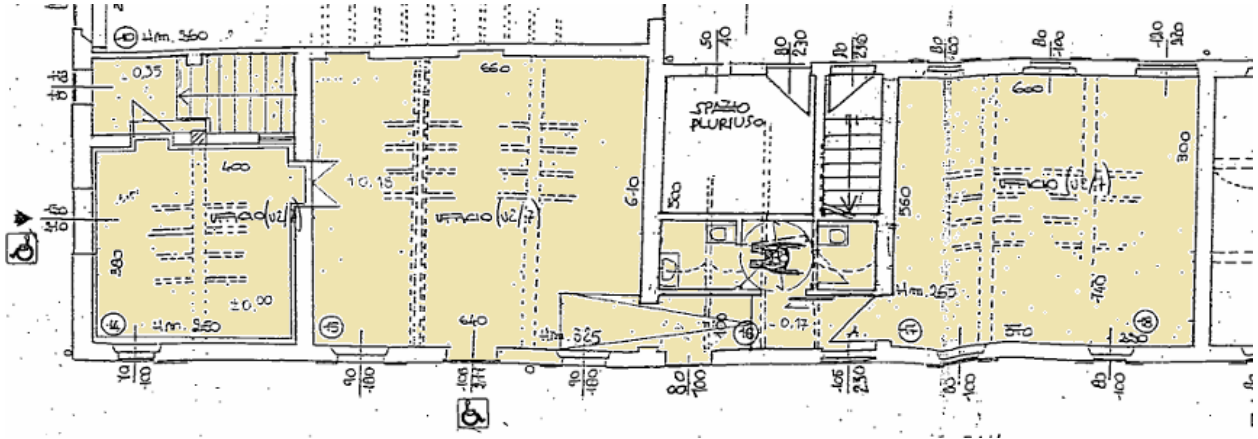


RIPRESE INTERNE

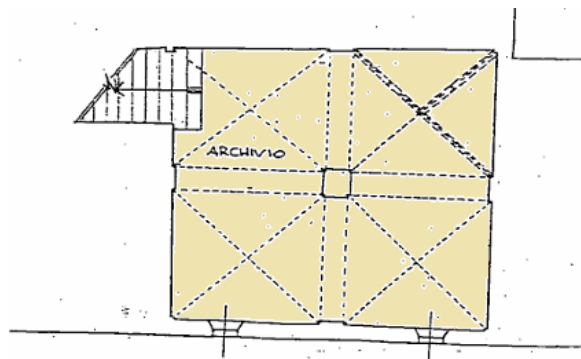


Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - ULTIMO PROGETTO EDILIZIO



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

7-ALTRE NOTIZIE

L'immobile è costituito in condominio denominato "CASINO CORRADINI" _____ amministrato _____, dalle informazioni comunicate ed estrapolate dai bilanci inviati, risultano:

- ✓ spese insolute anno 2025-2026 e 2024-2025 per euro 1.650,00;
- ✓ spese medie annue ordinarie di circa euro 2.000,00;
- ✓ i millesimi di proprietà risultano 189,815/1000 (sub.17) 66,008/1000 (sub.19) compresi i posti auto pertinenziali.

L'amministratore ha inoltre comunicato che:

- ✓ non esiste un regolamento condominiale registrato e un supercondominio;
- ✓ non sono presenti cause in corso;
- ✓ allo stato attuale non vi sono opere straordinarie deliberate.

Niente altro da comunicare.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

- All.1 documentazione catastale
- All.2 visure ipotecarie aggiornate
- All.3 atto di provenienza
- All.4 visura camerale
- All.5 documentazione edilizia

ALLEGATI A-B

PERIZIA PUBBLICA

PLANIMETRE PUBBLICA

Reggio Emilia, li' 17.03.2026

L'esperto estimatore designato




geom. BOLITI MANUELA