

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 145/2025

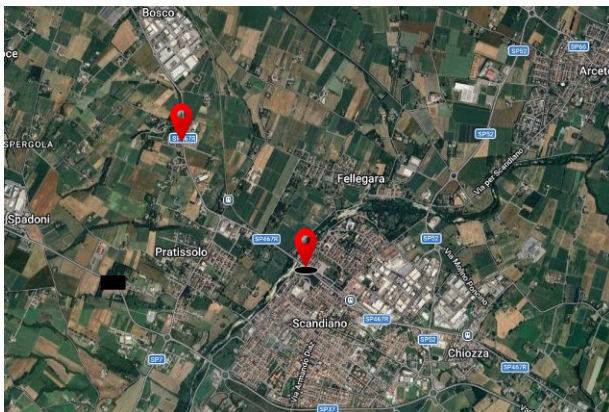
Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**

Esecuzione promossa da:

contro: _____

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. BOLITI MANUELA**



LOTTO 1 UNICO – NEGOZIO

Via Bosco n.61 Strada Provinciale 467 loc Pratissolo– Comune di SCANDIANO (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	7
5.1-LOTTO 1.....	8
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	8
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	11
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA.....	11
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	12
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	12
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	13
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	13
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	14
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	16
5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE	16
6-STATO CIVILE DEL DEBITORE.....	19
7-ALTRE NOTIZIE.....	19
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI.....	19

Procedura esecutiva n° 145/2025
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	12.09.2025 – RP.14607				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ’ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-	SCANDIANO (RE) – via Bosco n.61 loc. Pratissolo				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		SCANDIANO	19	29	14	C/1
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	NOTE CAPITOLO 3.3 – 5.1.1				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NOTE CAPITOLO 5.1.3 – 5.1.5				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	NON PRESENTI E DEPOSITATA AGLI ATTI COMUNALI				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	NO	A DISPOSIZIONE DELL'ESECUTATO – LIBERO A DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	ASSENTI				
<u>PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE</u>	-	ASSENTI				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	NO	NON COSTITUITO IN CONDOMINIO				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA</u>	€. 42.000 EURO QUARANTADUEMILA					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 31.500 EURO TRENTUNOMILACINQUECENTO					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	29.04.2026					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RAVENNA, via battaglione Toscano 1/a – REGGIO NELL’EMILIA					

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 145/2025

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:** 12.09.2025

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)
3. _____ (intervenuto)

L'inizio delle operazioni peritali, come da comunicazioni, è avvenuto in data 10.01.2026, si è provveduto alle ricerche documentali (ricerche catastali e ipotecarie, richiesta atto di provenienza, richiesta accesso atti edilizi, ricerche anagrafiche, ricerche occupazione).

Il **primo sopralluogo** presso l'immobile in esecuzione è avvenuto il 02 febbraio 2026 alle ore 9.30, dove è stato possibile visionare il bene in oggetto ed eseguire il rilievo fotografico e metrico, ad esclusione di una porzione non ispezionabile. Il **secondo sopralluogo** è avvenuto in data 09.02.2026 ore 15.30, dove è stato possibile completare la visita alle consistenze immobiliari.

I sopralluoghi sono avvenuti 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
NEGOZIO	Comune di SCANDIANO Via Bosco n.61 piano T	19	/	29 sub.14	47 mq Sc=53 mq	C/1 5^ classe	1.165,13 €

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
NEGOZIO	Comune di SCANDIANO Via Bosco n.61 piano T	19	/	29 sub.14	47 mq Sc=53 mq	C/1 5^ classe	1.165,13 €

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 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 effettiva dell'unità immobiliare visionata e rilevata corrispondono alla planimetria depositate presso l'Agenzia del Territorio il 07/04/2008 RE0067751, ad eccezione della errata rappresentazione del piano interrato dove il sottoscala indicato (non accessibile) corrisponde alla proiezione della porzione di scala, altre minime differenze non incidenti sulla rendita catastale; i beni necessitano di variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica delle planimetrie al sub.14.

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

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

4-DESCRIZIONE DEI BENI

NEGOZIO IN VIA BOSCO N.61 – Strada Statale 467 – località Pratissolo COMUNE DI SCANDIANO (RE):

Il bene visitato è un negozio collocato a piano terra di fabbricato di più ampia consistenza posto in via Bosco n.61 - via Strada Statale 467 frazione di Pratissolo Comune di Scandiano (RE).

Il fabbricato che ospita il negozio è di vecchia costruzione, suddiviso negli anni passati in due porzioni da terra a tetto compresi i cortilivi, la porzione a sud di piano terra è occupata dal negozio e dalla metà del vano scala, l'edificio poi si sviluppa ai piani primo e secondo. Nel complesso esternamente il fabbricato risulta ristrutturato ai piani alti e lasciato in modesto stato nelle facciate di piano terra, dove sono evidenti copiose risaliti di umidità e generale stato di mancate manutenzioni. Si accede al negozio dal cortilivo comune ad uso parcheggi antistante la strada.

Il negozio comprende un primo locale con vetrina d'ingresso, un secondo locale di retro con w.c., una piccola porzione di area esterna a portico e un ripostiglio con accesso dall'esterno (parte del vano scala frazionato). I locali internamente risultano in discrete condizioni di manutenzione con ambienti utilizzabili finiti e dotati di impiantistica. In particolare il primo locale ha intonaci civili tinteggiati, soffitti con perlinato con h=2,80 ml, pavimentazione ceramica, il retro è un grande locale in buone condizioni con rivestimenti alti e pavimenti ceramici, intonaci civili tinteggiati con soffitti h=2,60/2,70 ml, accesso a piccolo bagno con antibagno con il solo w.c e lavello. Dal locale retro è possibile accedere ad una piccola area esterna coperta di pertinenza del negozio, parte di più ampio cortilivo comune (attualmente parte del cortilivo risulta recintato ed in uso all'alloggio di piano primo).

I locali risultano serviti da impiantistica con allacci autonomi a gas, elettricità ed acqua condotta, presente l'impianto elettrico prevalentemente sottotraccia con apparecchiature funzionali e funzionanti, presente l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas e termosifoni. Si segnala che il perimetro delle murature esterne risultano ammalorate anche internamente per copiosa risalita d'umidità.

Gli ambienti descritti sono risultati utilizzati ed idonei all'ultima e passata attività in esercizio di rosticceria.

Completa la consistenza un piccolo ripostiglio con accesso dal portone antistante l'edificio, si tratta di un locale in cattivo stato manutentivo con una porta di comunicazione sul disimpegno di passaggio alla rampa di scala che dà accesso alle cantine di altra proprietà,

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

disimpegno accessibile anche dall'attigua proprietà di piano terra. La situazione rilevata è lo stato di fatto che non trova riscontro con la consistenza indicata nell'atto notarile e nella scheda catastale attuale citata, ovvero a piano interrato non è stato possibile rintracciare il sottoscala, peraltro rappresentato privo d'accesso; è parere della scrivente che la passata divisione materiale del bene, da terra a tetto con una linea virtuale che ha frazionato il preesistente unico vano scala, abbia creato porzioni virtuali di proprietà intese come sedimi, ma che abbia anche creato servitù apparenti d'utilizzo della scala d'accesso da piano terra a interrato (di proprietà) alle cantine di altre proprietà.

La zona d'ubicazione è periferica tra la località di Bosco e Pratissolo, sulla Strada Provinciale 467R di alta percorrenza, con minimi servizi e ubicazione in una piccola borgata di case ad uso residenziale nelle vicinanze della stazione di servizio carburanti con lavaggio auto e bar.

La superficie commerciale, come riportato nella tabella di valutazione, è composta dalla superficie del negozio di mq 68,00, il 25% della superficie del ripostiglio accessibile dall'esterno di mq. 7,00, il 10% della superficie dell'area pertinenziale esterna di mq 6,60; **la risultante superficie commerciale dell'unità immobiliare ad uso negozio sopra descritta risulta per arrotondamento di circa 70 mq²**, comprese nella valutazione unitaria il sedime sottoscala e le parti comuni del fabbricato.

5-LOTTI DI VENDITA

La presenza di un'unica unità immobiliare autonoma e funzionale all'uso di negozio, non comodamente divisibili per dimensioni e caratteristiche intrinseche, prevede la vendita in **unico lotto comprendente il negozio e le pertinenze a servizio.**

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

- ☐ 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

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

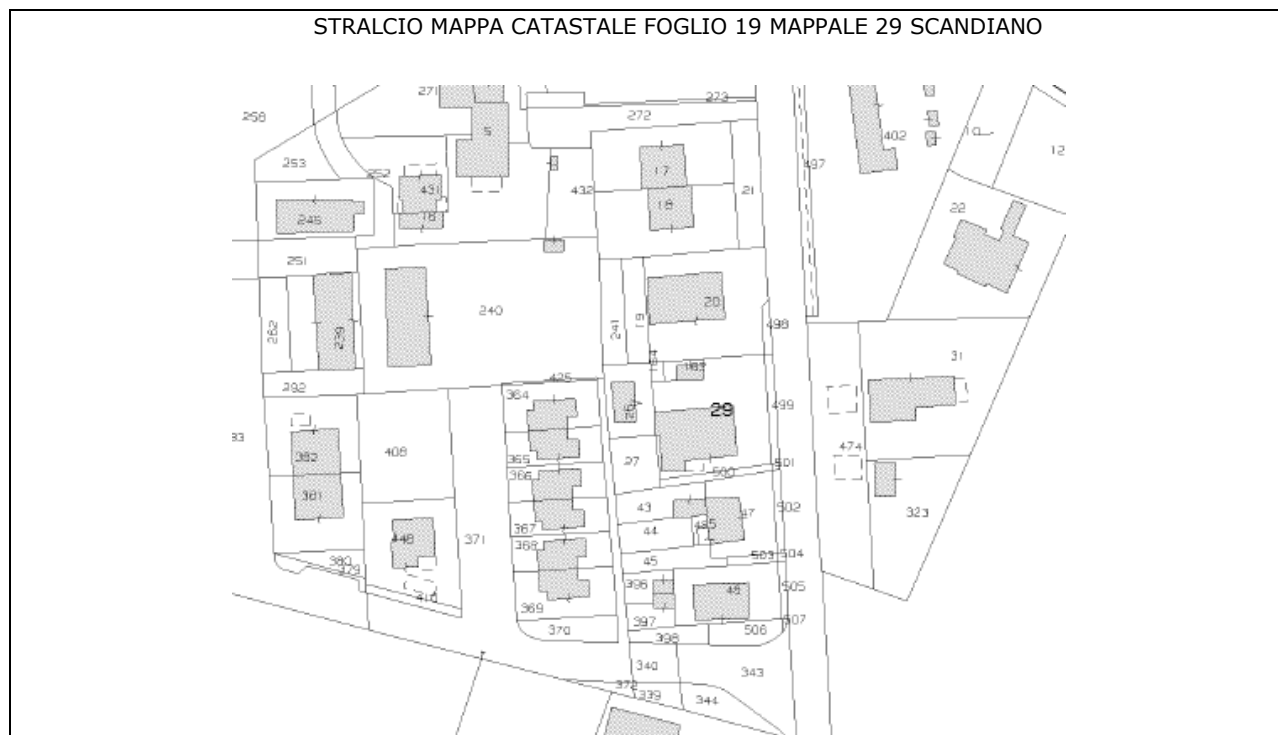
BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATO:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
NEGOZIO	Comune di SCANDIANO Via Bosco n.61 piano T	19	/	29 sub.14	47 mq Sc=53 mq	C/1 5^ classe	1.165,13 €

Pertinenze comuni: è presente l'elaborato planimetrico catastale da ultimo aggiornamento del 06/11/2018 RE0084932³ nel quale è indicato comuni il sub. 16 (BCNC area cortiliva comune ai sub.13-14-15, 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.

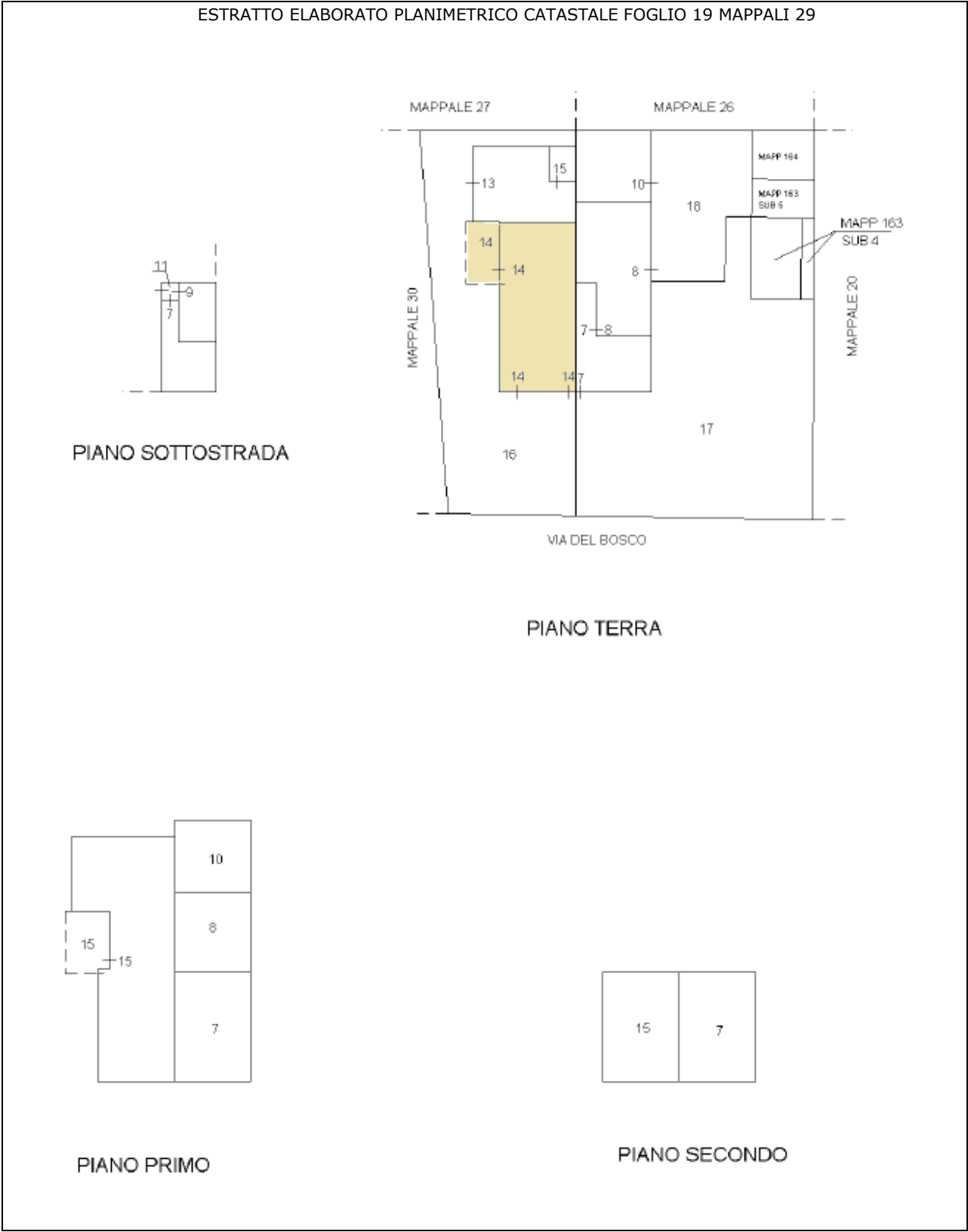
Confini del negozio in unico corpo: Nord altre ragioni sub.7 e sub.8 mappale 29, Est e Sud cortile comune sub.16, Ovest altre ragioni sub.13-15-7 mappale 29.

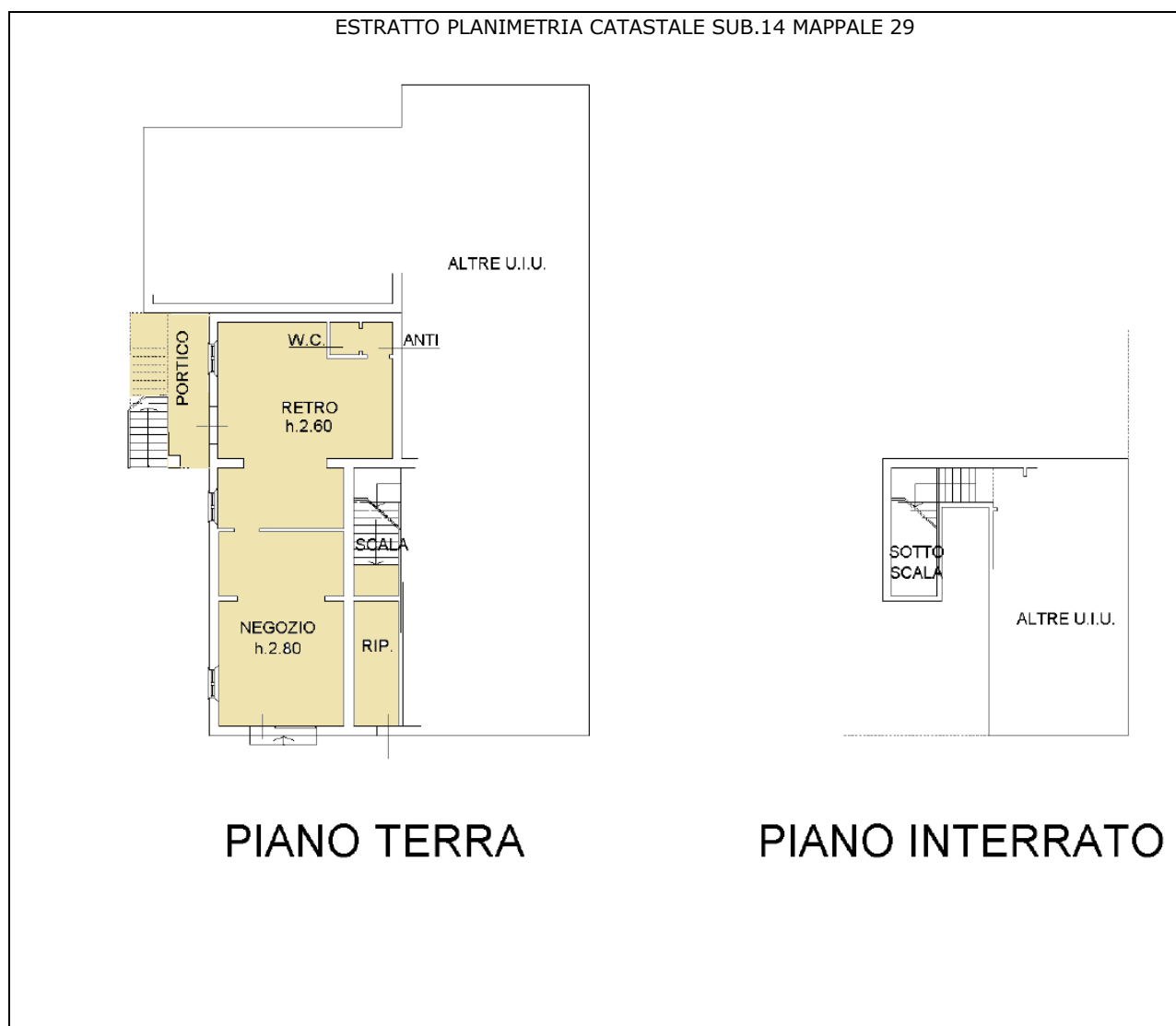


³ Si segnala che agli atti catastali risultano passati elaborati planimetrici del 2008 e del 2002 con differenti identificazioni e rappresentazioni della porzione di piano interrato.

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

ESTRATTO ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE FOGLIO 19 MAPPALI 29





La rappresentazione catastale planimetrica corrisponde di massima alla consistenza effettiva, si sono rilevate alcune minime difformità: errata rappresentazione del piano interrato dove il sottoscala indicato (non accessibile) corrisponde alla proiezione della porzione di scala, il ripostiglio presenta una porta d'accesso al disimpegno scala e sul disimpegno si apre una porta di comunicazione alla restante proprietà sub.7 (la scala che scende a piano interrato da l'accesso alla cantina sub.7-9-11).

Il bene necessita di variazione catastale per la corretta rappresentazione grafica delle planimetrie al sub.14.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di SCANDIANO (RE), via Bosco n.61 – SP 467, piena proprietà di negozio, composto da due locali con piccolo w.c., una zona esterna a portico e un ripostiglio con accesso dall'esterno.

Superficie commerciale del negozio 70 mq; discrete finiture ed impianti, in discreto stato manutentivo, a disposizione dell'esecutato; *libero a decreto di trasferimento*.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato in oggetto risulta edificato in epoca antecedente il 1° settembre 1967, l'unità immobiliare risulta rinnovata tra gli anni '90 e 2010 a seguito dei titoli edilizi forniti dal comune di SCANDIANO come reperiti con accesso atti edilizi del 27/01/2026 prot.2314, e precisamente:

- Concessione Edilizia n.109/95 richiesta in data 28/06/1996 per lavori di Ristrutturazione e Ampliamento di fabbricato residenziale ex-agricolo ad uso civile abitazione, contenete la raffigurazione completa del negozio di piano terra;
- D.I.A. di Variante n.53/2010 del 09/03/2010 con Scheda Tecnica Asseverata nella quale viene indicato anche il locale commerciale e nelle tavole grafiche la raffigurazione dei locali di piano terra a negozio con giallo e rosso di regolarizzazione delle consistenze.

Le suddette pratiche hanno avuto regolare inizio e fine dei lavori con Domanda di Certificato di regolarità edilizia e Agibilità (Rilascio con n.121/2013 prot.20542 del 17/10/2013) per la sola parte abitativa in ristrutturazione ed ampliamento, escluso il locale commerciale.

Dall'accesso atti è emersa un'ulteriore e successiva pratica ad oggetto i locali a negozio per il cambio d'uso ad alloggio Permesso di Costruire n.24/2010 prot.6361 rilasciato il 15/04/2010, con versamento oneri ed inizio lavori, opere mai svolte e permesso scaduto, non efficace.

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 non risulta conforme la condizione del ripostiglio accessibile dall'esterno nel quale è presente una porta di comunicazione con il disimpegno scala e sul disimpegno scala una porta di comunicazione con la confinante proprietà, inoltre dal rilievo del negozio risultano alcune misurazioni interne di pareti, finestre e altezze, non precisamente corrispondenti ai progetti autorizzati, derivanti principalmente da errori grafici su immobile

non modificato successivamente alla pratica, rientranti pertanto nelle tolleranze di legge (vedi capitoli 5.1.5 e schema rilievo 5.1.11).

NON sono attestabili le conformità di legge⁴.

NON presente il Certificato di Conformità Edilizi ed Agibilità del negozio.

NON presenti i certificati di conformità degli impianti a norma ex L.46/90.

Dalle ricerche svolte presso il Servizio Regionale EREnergia si rileva l'assenza del Certificato energetico valido del negozio, presente all'atto di compravendita Certificazione Energetica n.05798-077692-201 valida fino al 05/08/2025, classe dichiarata "G" EP tot=95,86 kWh/mc/anno.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

NON si prevedono opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si prevedono costi regolarizzazione con presentazione di pratica in sanatoria contenete le risultanze delle tolleranze grafiche e delle modifiche interne, come relazionate al capitolo 5.1.3 ed illustrate sommariamente al capitolo 5.1.11.

Si prevedono inoltre costi di aggiornamento della planimetria catastale come relazionato ai capitoli 3.3 e 5.1.1.

Si stima un costo approssimativo complessivo di Euro 3.000,00 (euro tremila) per sanzioni e 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 non utilizzato a negozio e a disposizione dell'esecutato, da considerarsi libero a decreto di trasferimento.

Libero a decreto di trasferimento.

⁴ 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.

5.1.7-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.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione e/o citate nell'atto di provenienza a ministero Notaio A. Vacirca del 24/09/2015 rep. n.54296/32962, in particolare: *"l'immobile viene compravenduto nello stato di fatto, di diritto e nella consistenza in cui attualmente si trova, con ogni annessione, accessione e pertinenza, uso, diritto, comodo, fisso ed infisso, niente escluso o riservato e con le servitù attive e passive inerenti, se legittimamente costituite e come attualmente praticate".*

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 risultante INVARIATO.

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

- _____;
- _____;
- _____.

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

NON si rilevano diritti di prelazione.

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 negozio a piano terra posto in zona periferica su strada ad elevata circolazione, dotato di parcheggio antistante, con discrete finiture ed impianti ma gravato da fenomeni di risalita d'umidità dalle murature perimetrali.

Come prima indagine si analizza il mercato immobiliare della zona d'ubicazione del bene nella zona tra la località di Bosco e Pratissolo, che presenta l'assenza di immobili commerciali in vendita e più in generale nella vicina zona a nord-ovest di Scandiano, che riporta di valori unitari su immobili a negozio ordinari in normale stato di manutenzione di €/mq 650 e massimo euro/mq 1.500,00 nella zona centrale del paese.

Come seconda analisi di mercato si rilevano i prezzi statistici desunti dagli osservatori immobiliari ufficiali - OMI I semestre 2025 Zona D5 (non indicati per scarse compravendite) e limitrofa Zona D7 (Periferica Ventoso San Ruffino Ca de Caroli Pratissolo) che attribuisce per negozi in stato normale valori medi di €/mq 700/1.400,00.

Infine, date le caratteristiche intrinseche del bene come illustrate e la zona d'ubicazione, si attribuisce al negozio con pertinenze un valore unitario di 800,00€/mq comprensivo del valore della proporzionale quota delle parti comuni del fabbricato.

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 dell'unità a negozio risulta di circa mq 70.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

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

NEGOZIO in Via Bosco n.61 loc. Pratissolo di SCANDIANO (RE)							
	<i>livello</i>	<i>destinazione</i>	<i>superficie mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>sup. comm mq</i>	<i>valutazione €/mq</i>	<i>valutazione</i>
1	piano terra	negozio	39,00	1	39,00		
2	piano terra	retro	29,00	1	29,00		
3	piano terra	ripostiglio	7,00	0,25	1,75		
4	piano terra	area portico	6,60	0,1	0,66		
totale superfici			81,60		70,41	800,00	€ 56.328,00
VALORE DI MERCATO A CORPO							€ 56.000,00
VALORE DI MERCATO A CORPO ARROTONDATO EURO 56.000,00							
VALORE BASE D'ASTA ARROTONDATO EURO 45.000,00							

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, pertanto il valore finale di base d'asta risulta il seguente:

valore a corpo €. 45.000,00		
decurtazioni	Spese di regolarizzazione edilizia e catastale - stima capitolo 5.1.5	€. 3.000,00
valore finale del bene base d'asta - a corpo - €. 42.000,00		

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

valore minimo dell'offerta - a corpo - €. 31.500,00

Stima commerciale della sola quota:

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

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:

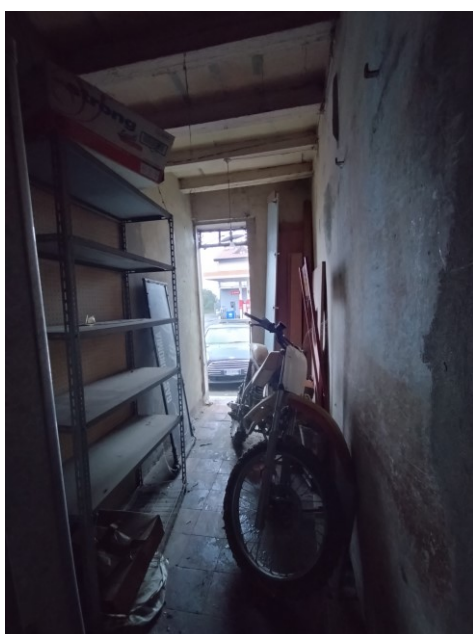
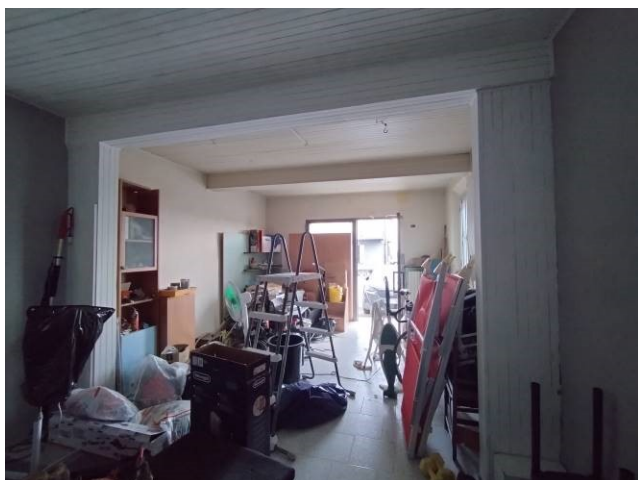
A _____ per la piena proprietà per compravendita con atto Notaio A. Vacirca del 24/09/2015 rep. n.54296/32962, trascritto a Reggio Emilia il 02/10/2015 al n.11252 RP.

5.1.11-LOTTO 1: FOTOGRAFIE E PLANIMETRIE

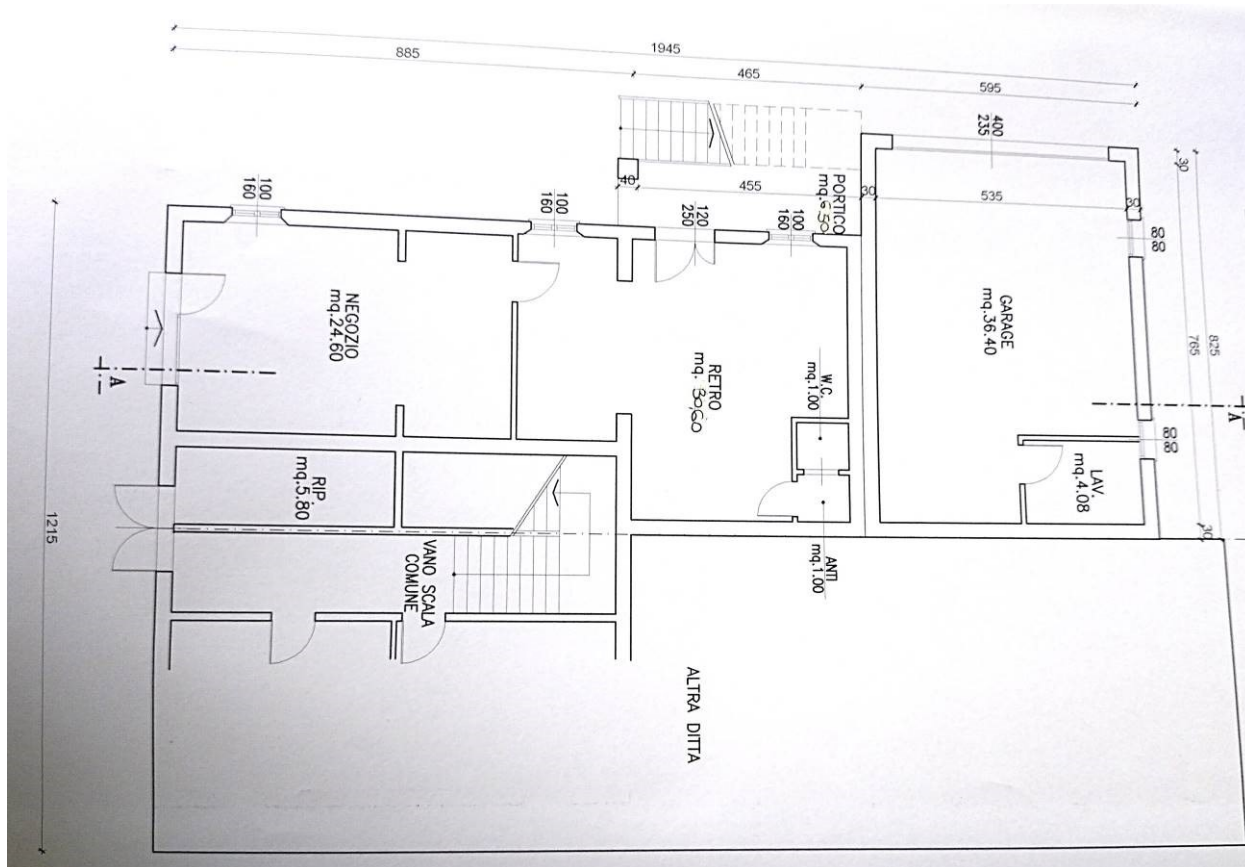
RIPRESE ESTERNE



RIPRESE INTERNE

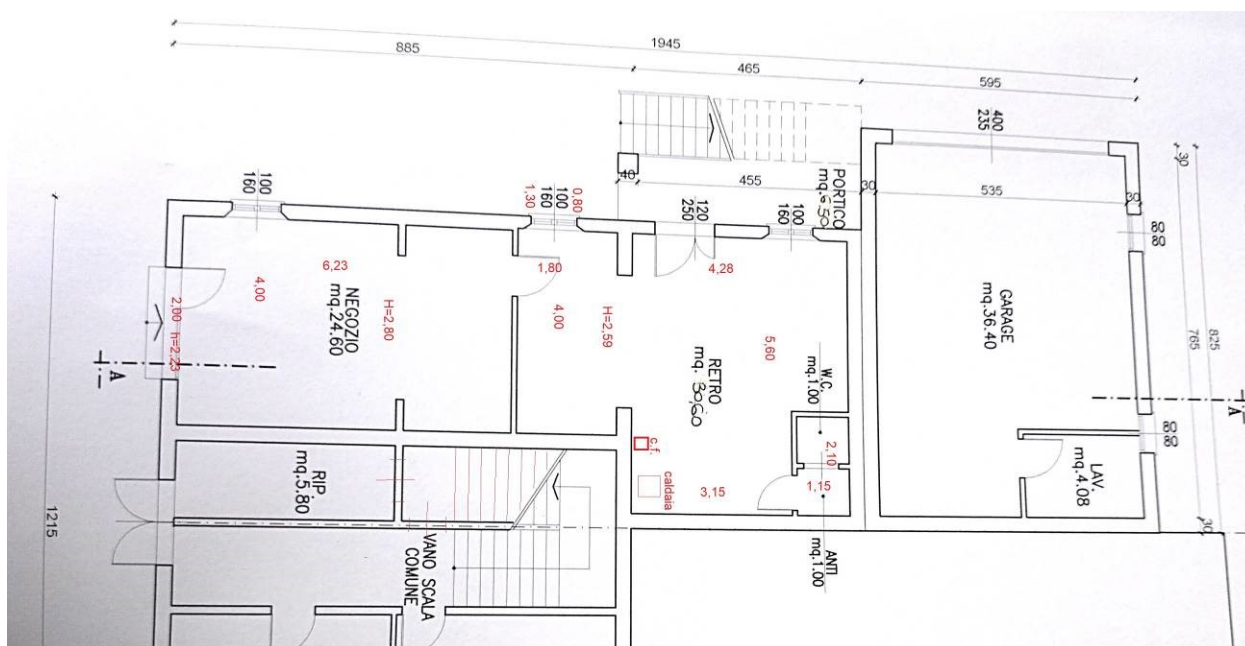


RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - ULTIMO PROGETTO EDILIZIO



PIANO TERRA

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA - SCHEMA DI RILIEVO



PIANO TERRA

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

7-ALTRE NOTIZIE

L'immobile NON è costituito in condominio.

L'immobile risulta arredato con mobilio ordinario di facile asportazione.

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' 18.03.2026

L'esperto estimatore designato



geom. BOLITI MANUELA

Esperto nominato: Geometra Manuela Boliti