

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 162/2025

Giudice delegato: Dott. Niccolo' Stanzani Maserati



Esecuzione promossa da: **CASSA DEPOSITI E PRESTITI S.P.A. e per essa
quale mandataria BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A..**

(Avv. Giulio Gaiani)

contro: _____

PERIZIA TECNICA e ALLEGATI

Esperto designato: **Geom. Gabriele Bertozzi**

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		08/10/2025 – R.G. 22265 R.P. 16063				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		Reggio Emilia (RE) – Via Spalato n° 1				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALe	SUB.	categoria
			REGGIO EMILIA	109	9	2	A/3
				graffato	10	2	
				graffato	335	1	
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		La PLANIMETRIA CATASTALE E' CONFORME ALLO STATO DEI LUOGHI RILEVATO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		IMMOBILE CONFORME				
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON CONSEGNATO				
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO DALL'ESECUTATA				
STATO DI ARREDAMENTO	-		STRETTO NECESSARIO ALLA VITA QUOTIDIANA				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		NON VI SONO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE COMUNICATE (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 84.000,00 - EURO OTTANTAQUATTROMILA/00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 63.000,00 - EURO SESSANTATREMILA/00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	08/07/2026 - ore 9,00						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA, Via Adua 97/d – REGGIO NELL'EMILIA						

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
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 RISULTANTI IN VISURA CATASTALE ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	6
4-DESCRIZIONE DEI BENI	6
5-LOTTO DI VENDITA	10
5.1-LOTTO UNICO	10
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	10
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	11
5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE AGGIUDICATARIO	11
5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	14
5.1.6-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	14
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	14
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	14
5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	14
5.1.8-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	15
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	26
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	26
VALUTAZIONE DEI BENI	26
VALORE LOTTO unico	26
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	27
6-STATO CIVILE DEI DEBITORI	27
7-CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE	27
8-ALTRE NOTIZIE	27
9-ALLEGATI	28
9.1 RACCOMANDATA A.R. - INIZIO OPERAZIONI PERITALI	28
9.2 VISURA CATASTALE - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIA CATASTALE	28
9.3 VERIFICHE EDILIZIE	28
9.4 RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO RILEVATO CON DIFFORMITA' IN GIALLO E ROSSO	28
9.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO	28
9.6 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE FORMALITA'	28
9.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE	28
9.8 ALLEGATO A	28
9.9 ALLEGATO B	28
9.10 ALLEGATO C	28

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 162/2025

Esecutata: _____

Procedente: CASSA DEPOSITO E PRESTITI S.p.A. e per essa quale mandataria BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A. (Avv. Giulio Gaiani)

- **Data conferimento incarico:** 17/12/2025
- **Data sospensione provvisorio incarico:** 19/12/2025
- **Data ripresa incarico:** 19/02/2026
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 08/06/2026
- **Udienza:** 08/07/2026 ore 9,00
- **Data trascrizione pignoramento:** 08/10/2025
- **Contributo unificato:** SI

Intervenuti: -----

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate tramite raccomandata A/R¹ e/o PEC, della nomina in qualità di Esperto Estimatore e dell'inizio delle operazioni peritali il giorno 24/02/2026.

Il giorno del sopralluogo, è stato effettuato dal sottoscritto Perito in data 25/02/2026.

¹ Allegato 9.1 – Raccomandata A/R inizio Operazioni Peritali

3-DATI CATASTALI

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

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI REGGIO EMILIA (RE)

INTESTATI:

_____ nata a Reggio Emilia (RE) il __/__/____ - _____ -
PROPRIETARIA per la quota di 1/1;

Ubicazione	Dati catastali							
	Fg.	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Reggio Emilia Via Spalato n.1	109	10	2	--	A/3 - --	_____	_____	_____
		9	2					
		335	1					

3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI IN VISURA CATASTALE² ALLA DATA DELLA PERIZIA

II - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI REGGIO EMILIA (RE)

INTESTATI:

_____ nata a Reggio Emilia (RE) il ____/____/____ - _____ -
PROPRIETARIA per la quota di 1/1;

Ubicazione	Dati catastali							
	Fg.	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Reggio Emilia	109	10	2	2	A/3 - 3	5 vani	87 m ² Tot. escl. Aree scoperte 80 m ²	€. 271,14
Via Spalato n.1		9	2					
		335	1					

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 attinenti alla visura catastale attuale. La proprietà risulta regolarmente censita.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

APPARTAMENTO: piena proprietà di appartamento condominiale in Reggio Emilia (località Tondo), all'incrocio di Via Spalato n° 1 Int. 2 con la Via F.lli Manfredi. L'appartamento è posto al Secondo Piano con ampia Cantina al Piano Seminterrato oltre che da un'area cortiliva di uso esclusivo. L'appartamento ha affaccio su tutti i quattro lati del fabbricato composto esclusivamente da 3 unità residenziali (una al 1°P, una al 2°P e uno al 3°P) con al Seminterrato i locali pertinenziali adibiti a Cantina al servizio delle residenze. Al piano terra oltre che all'area cortiliva comune a tutte le Unità vi è anche un locale comune ad uso Lavanderia. All'appartamento vi si accede da una scala interna condominiale e senza ascensore, collegante i piani dal Piano Seminterrato sino al 3° Piano.

²

Allegato 9.2 – Visura Catastale – Estratto di Mappa – Planimetria Catastale

L'appartamento, è composto da: Ingresso, Bagno, Tinello, piccola Cucina e due Camere da letto matrimoniali, oltre che da un locale Cantina posto al Piano Seminterrato. Dall'area cortiliva comune si accede ad un piccolo appezzamento di terreno di uso esclusivo facente parte dell'unità immobiliare oggetto di perizia.

L'immobile è in buono stato di conservazione anche se di antica costruzione, la pavimentazione dell'Ingresso, Tinello e Cucina sono in marmette di graniglia di marmo e cemento, quello del bagno è in ceramica mentre le due camere da letto hanno una pavimentazione in legno di rovere posato a spina di pesce con bordatura perpendicolare alle pareti. Le pareti del locale Cantina presentano punti di umidità nella parte controterra. Le pareti del bagno per la maggior parte della loro altezza sono rivestite con piastrelle di ceramica, come pure le pareti inerenti piccola Cucina. I datati telai a vetro camera sono in legno smaltato e scuri alla "genovese" smaltati. La porta di ingresso è in legno con vernice trasparente e due semplici serrature. L'impianto di riscaldamento è garantito da terminali radianti in ghisa e caldaia a gas autonoma, la produzione di ACS (acqua calda sanitaria) viene garantita da un bollitore elettrico posto in Bagno. L'impianto elettrico pare conforme alle normative vigenti degli anni 60.

L'immobile di cui fa parte l'appartamento, è stato costruito antecedentemente al 1955 con struttura portante in mattoni di laterizio, i solai sono in latero-cemento.

Il fabbricato condominiale è ubicato nella primissima periferia del Comune di Reggio Emilia (Loc. Tondo), nelle immediate vicinanze di tutti i servizi primari e secondari necessari alla residenza.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare sopra descritta risulta per arrotondamento di circa **79,60 mq³** così calcolata:

Mappale 9 Sub.2 (graff. Mapp. 10 Sub.2 – graff. Mapp. 335 Sub.1) – A/3 - (Fg.9):

Appartamento 2°P:

- Ingresso	(mq. 6,15 x 1,00) =	mq. 6,15
- Bagno	(mq. 6,80 x 1,00) =	mq. 6,80
- Tinello	(mq. 15,50 x 1,00) =	mq. 15,50
- Cucina	(mq. 6,40 x 1,00) =	mq. 6,40
- Letto Sud-Ovest	(mq. 19,90 x 1,00) =	mq. 19,90
- Letto Sud-Est	(mq. 20,20 x 1,00) =	mq. 20,20

Cantina Seminterrato:

- Cantina Nord-Ovest	(mq. 18,60 x 0,25) =	mq. 4,65
<u>Totali =</u>		<u>mq. 79,60</u>

Mappale 335 Sub.1 (graff. Mapp. 10 Sub.2 – graff. Mapp. 9 Sub.2) – (Fg.9):

Area cortiliva Esclusiva – Ente Urbano

- Area cortiliva di uso esclusivo	(mq. 85,00 x 1,00) =	<u>mq. 85,00</u>
-----------------------------------	----------------------	-------------------------

NON SI RISCOVONO irregolarità urbanistico-edilizie.

All'appartamento competono i diritti proporzionali di comproprietà condominiale sugli enti ed impianti comuni e condominiali del fabbricato e delle aree comuni di cui all'art.1117 del C.C. e comunque tutte quelle tali per legge richiamati nell'Atto notarile di provenienza e atti precedenti allegati alla perizia.

³ 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 a livello impiantistico 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 e stimata a parte
- ☐ 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

Con l'aggiornamento catastale effettuato in data 23/11/2015, all'Appartamento **ex Mappale 9 Sub. 2**, sono stati graffiati: l'**ex Mappale 10 Sub. 2** (Locale Lavanderia di uso comune alle altre due Unità Immobiliari residenziali) rilevato e riportato graficamente al capitolo 5.1.4, e l'**ex Mappale 335** (Area Cortiliva Esclusiva con diritto di passaggio sull'area Cortiliva comune come da atto divisionale e di assegnazione a ministero Notaio Cesare Di Liborio del 02/07/1955).

Confini dell'Appartamento posto al 2°P: a Nord affaccio su Cortile comune e oltre Via Spalato, a Est e Sud affaccio su Cortile comune, a Ovest affaccio su Cortile comune e oltre Via F.lli Manfredi; **e della Cantina posta al Piano Seminterrato:** A Nord su terrapieno e Cortile Comune, a Est su Vano scala comune, a Sud su Corridoio comune di accesso alle cantine condominiali, a Ovest su terrapieno e Cortile comune.

Confini dell'Area Cortiliva di uso esclusivo: a Ovest con la Via F.lli Manfredi, a Nord con il Cortile comune, a Est con ragioni Mappale 18 e a Sud ragioni Mappale 15.

5-LOTTO DI VENDITA

Vendita in unico lotto.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) DI REGGIO EMILIA (RE)

INTESTATI:

_____ nata a Reggio Emilia (RE) il ____/____/____ - _____ -
PROPRIETARIA per la quota di 1/1;

Ubicazione	Dati catastali							
	Fg.	Mappale	Sub.	Zona Cens.	Cat./Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
Comune di Reggio Emilia	109	10	2	2	A/3 - 3	5 vani	87 m ² Tot. escl. Aree scoperte 80 m ²	€. 271,14
Via Spalato n.1		9	2					
		335	1					

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Reggio Emilia, Via Spalato n. 1 int. 2 angolo Via F.lli Manfredi, PIENA PROPRIETA' di Appartamento posto al Secondo con Cantina al Piano Seminterrato di pertinenza e Area cortiliva (giardino) esclusiva. L'appartamento è inserito in un complesso immobiliare ubicato nella primissima periferia del comune di Reggio Emilia, composto da 3 unità residenziali. L'appartamento è composto da: Ingresso, Bagno, Tinello, piccola Cucina, due Camere da letto matrimoniali, Cantina e Area cortiliva (giardino) di uso esclusivo. L'appartamento è in buono stato di conservazione e manutenzione, con tutti gli impianti funzionanti. L'immobile ha una superficie commerciale di **mq.79,60** oltre ad una Area (giardino) di uso esclusivo di **mq.85,00**. Fanno parte dell'immobile i proporzionali diritti di comproprietà (art.1117 e seguenti CC) sulle parti comuni dell'edificio, comuni per legge e per destinazione come da rogiti di provenienza. **NON si riscontrano irregolarità urbanistico-edilizie.** **NON vi sono Spese Condominiali insolute.**

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA⁴

Non vi è alcuna traccia presso gli archivi comunali di documenti inerenti procedure edilizie per la costruzione del fabbricato in oggetto, le uniche procedure rinvenute sono quelle sotto elencate che comunque ne dimostrano l'esistenza anche prima del 1955 (vedasi anche atto di divisione e assegnazione a ministero Notaio Di Liborio del 02/07/1955 presente nell'Allegato 9.7 – Atti di Provenienza)

Procedure attinenti il fabbricato di uso comune adibito a "Lavanderia" ex Mappale 10 Sub. 2:

00 – Autorizzazione costruzione Basso Servizio (ora Mappale 18 con chiusura di porta di collegamento dell'ex Mappale 10 Sub. 2), PG n. 21345 del 31/08/1955;

00b - Autorizzazione ampliamento costruzione Basso Servizio (ora Mappale 18), PG n. 29024 del 30/09/1957.

- Fabbricato Residenziale costruito in data anteriore al 1° Settembre 1967;

01 - D.I.A. prot. PG n° 31804 del 23/09/1995 per "Rifacimento Recinzione e accessi Pedonale e Carraio su Via Spalato";

02 - D.I.A. in variante prot PS 2702 del 06/05/1996 e prot. PG n° 14641 del 07/05/1996;

03 - D.I.A. per "Rifacimento intonaco muri condominiali" prot. PS n° 7424 del 08/09/1999 e Prot. PG n° 22799 del 11/09/1999.

L'immobile NON è provvisto del "certificato energetico".

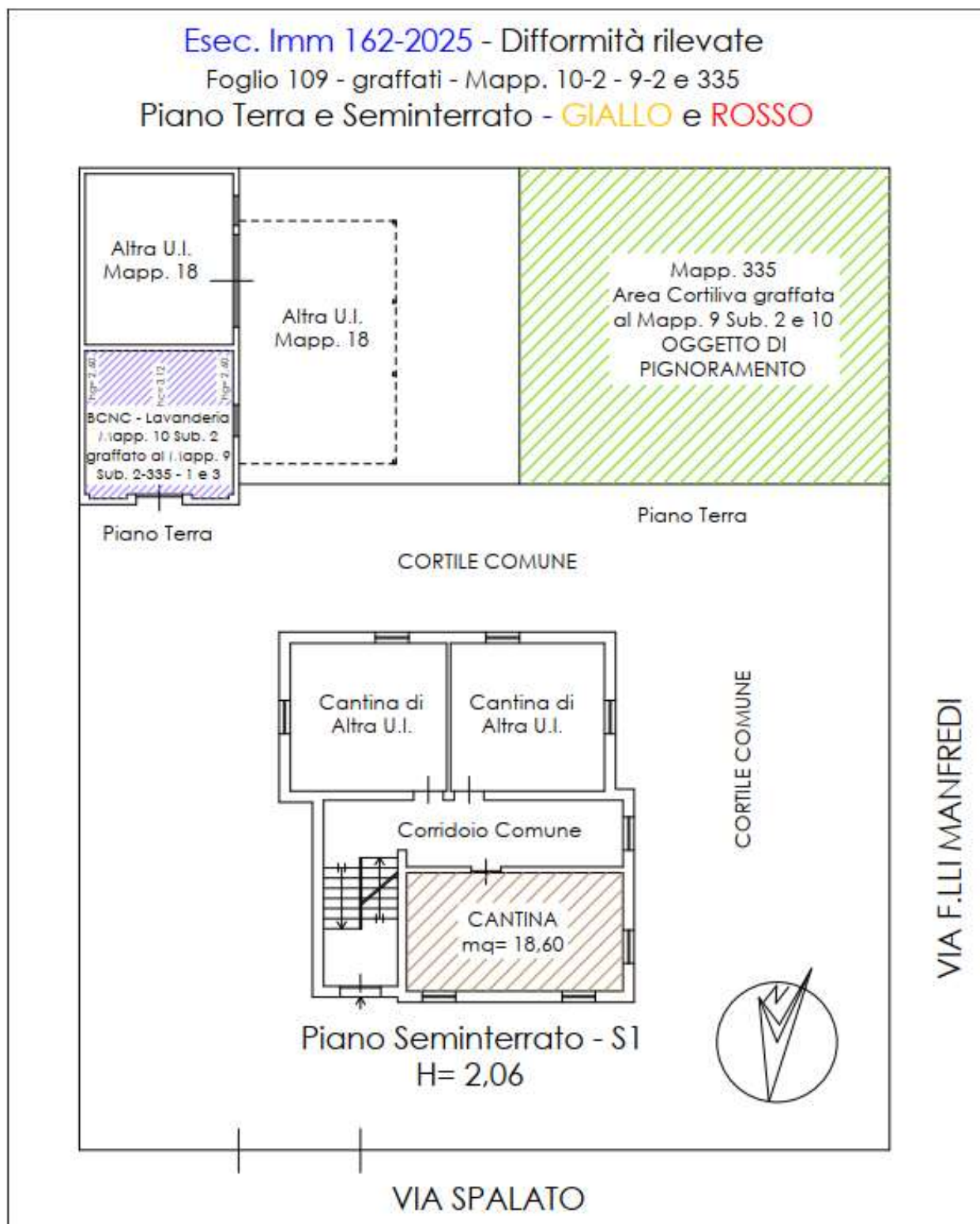
Al perito NON sono state consegnate le certificazioni degli impianti

5.1.4-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE A CARICO DELL'ACQUIRENTE AGGIUDICATARIO

Le difformità rilevate⁵ rientrano perfettamente nelle tolleranze di legge.

⁴ Allegato 9.3 – Verifiche Edilizie

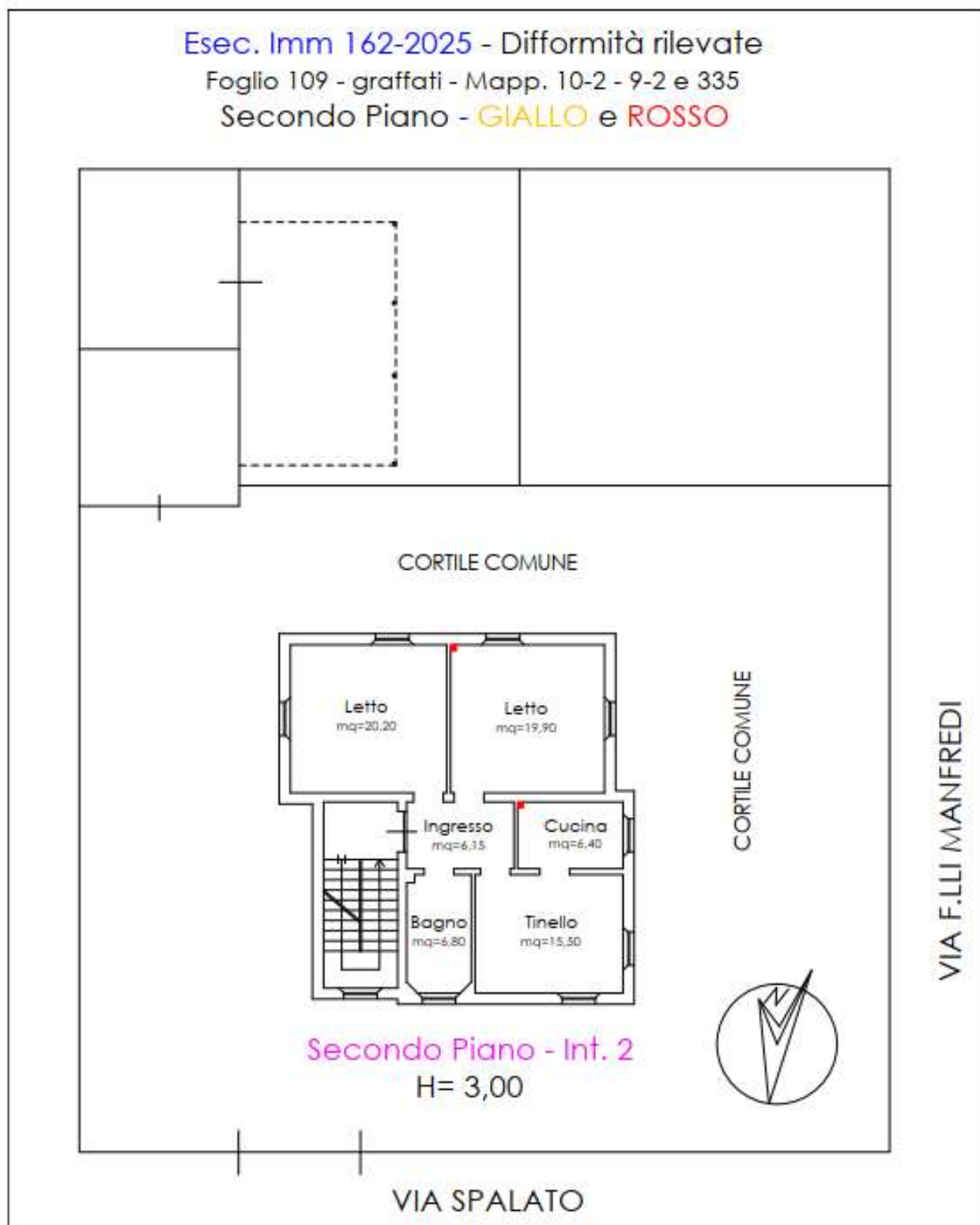
⁵ Allegato 9.4 – Restituzione grafica dello Stato Rilevato con difformità in Giallo e Rosso



Esec. Imm 162-2025 - Difformità rilevate

Foglio 109 - graffati - Mapp. 10-2 - 9-2 e 335

Secondo Piano - GIALLO e ROSSO



5.1.5-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE⁶

L'immobile è occupato dall'Esecutata e risulta dal Certificato di Stato civile essere di Stato Libero.

5.1.6-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA⁷

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate sia dal Procedente alla presente procedura che quelle riscontrate dal Perito dopo la data dell'incarico e che di seguito si riassumono nello schema seguente.

ISCRIZIONE del 20/01/2016 – R.P. 103 – R.G. 974 – IPOTECA VOLONTARIA – a garanzia mutuo fondiario con atto Notaio Valenza Fabio in data 18/12/2005 Rep. n. 25529/12519. Documenti successivi correlati: 1 –

ANNOTAZIONE del 17/03/2016 n. 670 (CESSIONE DELL'IPOTECA) Presenza di Graffati.

TRASCRIZIONE del 8/10/2025 – R.P. 16063 - R.G. 22265 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE di REGGIO EMILIA in data 18/09/2025 Rep. n. 4860. Presenza graffati.

5.1.7-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

⁶ Allegato 9.5 – Certificato Anagrafico

⁷ Allegato 9.6 – Ispezioni Ipotecarie – Elenco delle formalità

5.1.8-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE



01 – Vista lato Nord-Est da Via Spalato n° 1



02 – Vista lato Est



03 – Vista Sud-Ovest da Via F.lli Manfredi



04 – Vista su fabbricato comune "Lavanderia) ex Mapp. 10 sub. 2 ora graffato alle 3 Unità Residenziali



04b – Vista su particolare fabbricato comune "Lavanderia) e area cortiliva Mappale 18



05 – Vista su ex Mappale 335 ore Mappale 335 Sub. 1 graffato all'U.I. oggetto di Perizia



05b – Vista Area Cortiliva esclusiva (giardino) su ex Mappale 335 ore Mappale 335 Sub. 1 graffato all'U.I. oggetto di Perizia



06 – Vista Ingresso



07 – Vista su Bagno



08 – Vista su Tinello



09 – Vista su piccola Cucina



10 – Vista su Letto angolo Sud-Ovest



11 – Vista su Letto angolo Sud-Est



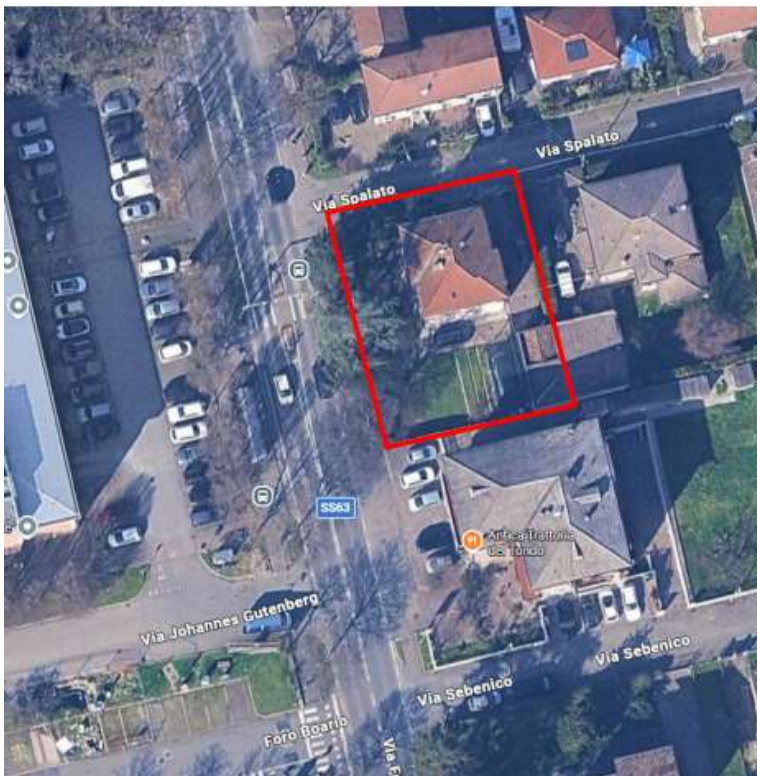
12 – Vista su Corridoio di accesso alle cantine poste al Piano Seminterrato



13 – Vista su Cantina angolo Nord-Ovest



13b – Vista su Cantina angolo Nord-Est

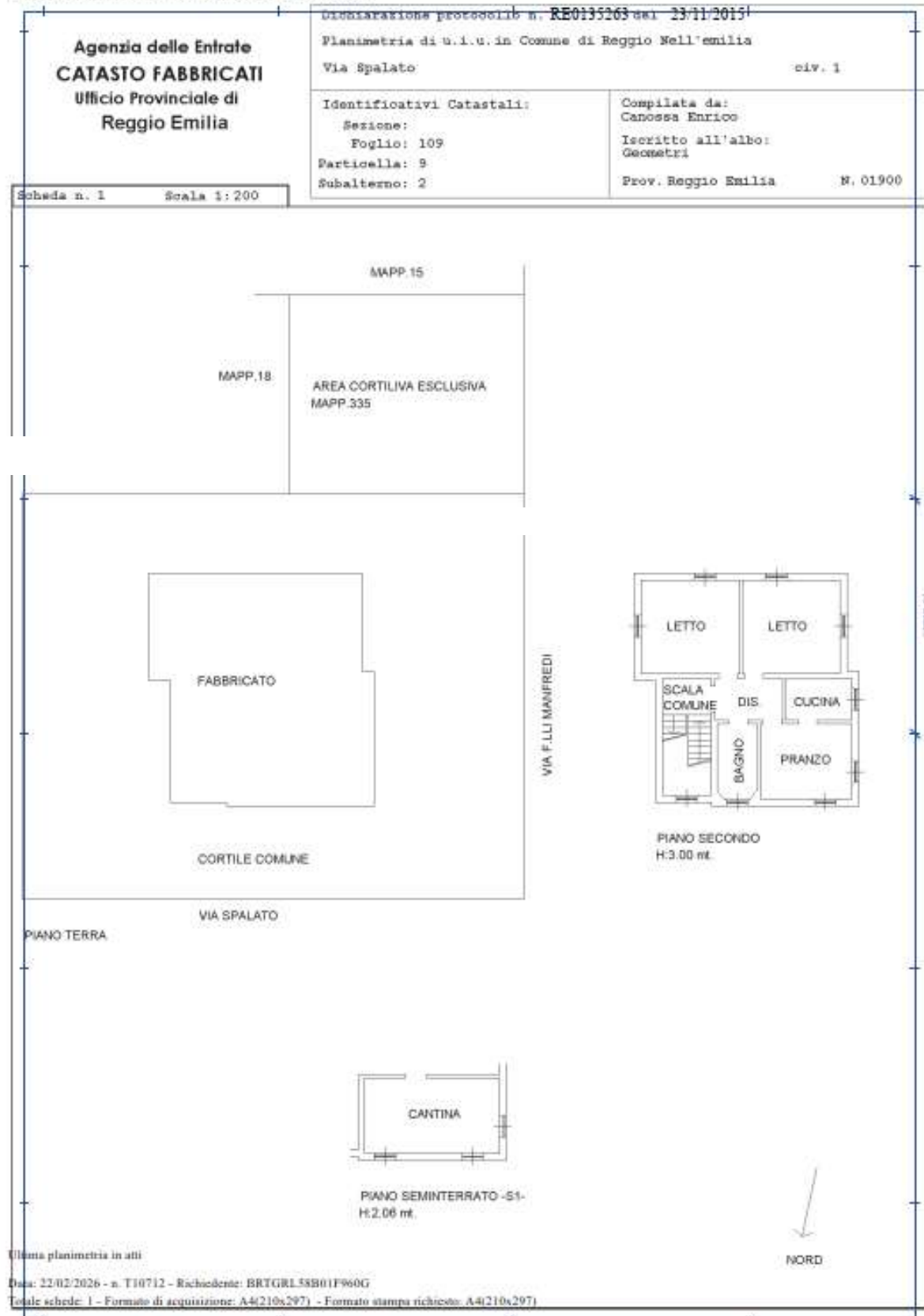


14 – Vista aerea fabbricato condominiale angolo Via Spalato con la Via F.lli Manfredi

ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIA CATASTALE



Data: 22/02/2026 - n. T10712 - Richiedente: BRTGRL58B01F960G



5.1.9-LOTTO UNICO: 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 a una futura vendita dello stesso. 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 di 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 4.00. La stima (sintetica) è fatta per valori tipici.

VALUTAZIONE DEI BENI

Si procede con una stima sintetica sulla base di parametri tecnici. La valutazione, a mq. di superficie commerciale, prevede un diverso valore a seconda delle condizioni dei beni così come precedentemente descritte. I prezzi unitari indicati sono stati individuati sulla base di transazioni di beni simili compravenduti in zona, oltre all'utilizzo come ausilio di tabelle di rilevazione dei valori Immobiliari.

VALORE LOTTO UNICO

Descrizione	Sup. Com. mq.	Prezzo Unitario a mq.	Prezzo Totale (sup. comm. X prezzo unit.
Abitazione	79,60	€ 1.250,00	€ 99.375,00
Area Cortiliva esclusiva	85,00	€ 70,00	€ 5.950,00
Costi per regolarizzazione edilizia	Nessuno	-€ 0,00	-€ 0,00
			=====
		Sommano	€ 105.325,00
Abbattimento 20%	A dedurre	-€ 21.065,00	-€ 21.065,00
TOTALE			€ 84.260,00

In caso di vendita all'asta si considera un abbattimento del valore di mercato pari al 20% del valore, in virtù della minore appetibilità derivante **sia dalla vendita all'asta** (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, all'assenza di garanzia per vizi occulti,.....), pertanto:

Valore per la base d'asta viene indicato (arrotondato) in € 84.000,00 (euro Ottantaquattromila/00).

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 C.P.C., si determina:

Valore minimo dell'offerta in € 63.000,00 (euro Sessantatremila/00)

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE⁸

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

- Atto di divisione e assegnazione a ministero Notaio Cesare Di Liborio del 02/07/1955 rep. 12232/7636.
- Atto di vendita a ministero Notaio Vittorio Bigliardi del 22/05/1972 rep. 10490/3156.
- Acquisto effettuato dall'Esecutata con atto Notaio Fabio Valenza del 18/12/2015 rep. 25528/12518, trascritto il 20/01/2016 RP 715-716-717 - RG 971-972-973.

6-STATO CIVILE DEI DEBITORI

- La Sig.ra _____ è di Stato Libero.

7-CARATTERISTICHE DEI MOBILI ALL'INTERNO O NELLE PERTINENZE.

I mobili presenti all'interno sono quelli strettamente necessari alla vita familiare.

8-ALTRE NOTIZIE

NON vi sono spese condominiali insolute e come comunicato al Perito non vi è Amministratore di Condominio.

⁸

Allegato 9.7 – Atti di Provenienza del bene

9-ALLEGATI

- 9.1 RACCOMANDATA A.R. - INIZIO OPERAZIONI PERITALI**
- 9.2 VISURA CATASTALE - ESTRATTO DI MAPPA - PLANIMETRIA CATASTALE**
- 9.3 VERIFICHE EDILIZIE**
- 9.4 RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO RILEVATO CON DIFFORMITA' IN GIALLO E ROSSO**
- 9.5 CERTIFICATO ANAGRAFICO**
- 9.6 ISPEZIONI IPOTECARIE - ELENCO DELLE FORMALITA'**
- 9.7 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE**
- 9.8 ALLEGATO A**
- 9.9 ALLEGATO B**
- 9.10 ALLEGATO C**

Novellara, li' 06/05/2026

L'esperto estimatore designato

Geom. Gabriele Bertozzi

