

STUDIO TECNICO

BENATTI Geom. GUGLIELMO

Via IV Novembre n. 3 – 42016 Guastalla (RE)

tel. e fax 0522 / 824421

e.mail: benattiguglielmo@gmail.com

P.E.C. guglielmo.benatti@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esecuzione immobiliare 128/2025

Esecuzione promossa da: **CASSA DEPOSITI E PRESTITI Società per Azioni**
(Avv. Giulio Gaiani)

contro: **XXXXXXXX XXXXXX**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ED ALLEGATI

Unità abitativa con relativa cantina ubicata in Guastalla,
via G. Di Vittorio, n. 6 int. 12

Esperto designato: **Geom. Guglielmo Benatti**



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		19/08/2025 – 19366 /14071				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ –QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		GUASTALLA – VIA G. DI VITTORIO N. 6 int. 12				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
			GUASTALLA	20	116	12	A/2
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		-				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI		-				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		-				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		LIBERO A DISPOSIZIONE DELLA PROCEDURA				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		NORMALE (COSTITUITO DALLA SOLA CUCINA)				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NON PRESENTI				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON PRESENTI -				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		- € 2.993,39 (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA</u>	€. 61.200,00 - EURO SESANTUNOMILADUECENTO /00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 49.000,00 - EURO QUARANTANOVEMILA /00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	24/06/2026						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	EMILBANCA - Tel. 0522/922299 – AG. 9, via Adua n. 97/d– REGGIO NELL’EMILIA						

0-sommario

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI	4
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
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-LOTTO DI VENDITA	7
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	7
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	8
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	8
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	8
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	8
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	8
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	8
5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE.....	9
VALORE DI MERCATO:	10
€ 62.000,00.....	10
5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	10
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	10
7- ALLEGATI	11
7.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;	11
7.2. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;	11
7.3. CARTOGRAFIA E MAPPA CATASTALE LOTTO 1;	11
7.4. VISURE CATASTALI E IPOTECARIE LOTTO 1;	11
7.5. PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO;	11
7.6. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI/COMUNICAZIONE UFFICIO TECNICO;	11
7.7. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;	11
7.8. CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA;	11
7.9. SITUAZIONE SPESE CONDOMINIALI;	13
7.10. RILIEVO FOTOGRAFICO;	13
7.11. ALLEGATO A,B,C,D LOTTO 1;	
7.12. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E	11
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA;	11

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 128/2025

Esecutato: xxxxxxxx xxxxxxxx

Procedente: Cassa Depositi e Prestiti Società per Azioni
(Avv. Giulio Gaiani)

Intervenuto: -

- **Data conferimento incarico:** 10/11/2025 (nomina) – 17/11/2025 (giuramento)
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 09/03/2026 ed ulteriore proroga al 21/05/2026
- **Udienza:** 26/06/2026
- **Atto pignoramento:** trascritto il 19/08/2025 ai nn. 14071 di R.P. /19366 di R.G.
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite comunicazione scritta, e-mail o e-mail certificata¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali in data 11.11.2025, in particolare sono stati avvertiti:

1. Il debitore Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx tramite comunicazione scritta; inviata all'indirizzo di residenza, il 11/11/2025.

In data 11/12/2025 è stato eseguito l'accesso all'immobile unitamente al custode giudiziario.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I. BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

¹ Vedi Allegati 7.1.

² Vedi allegato 7.2.

INTESTATI:

-xxxxxxxx xxxxxxxx- Proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Guastalla via G. Di Vittorio n. 6	20	-	116 sub. 12	Vani 6,5	A/2 di cl. 1	Euro 587,47

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

II - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

INTESTATI:

-xxxxxxxx xxxxxxxx- Proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁴ e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Guastalla via G. Di Vittorio n. 6	20	-	116 sub. 12	Vani 6,5	A/2 di cl. 1	Euro 587,47

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 ultrapolare – 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. 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.

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.2) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- Confini catastali:
 -Abitazione: a nord in parte con vano scala comune e parte con abitazione sub. 11; ad est ed ovest con affaccio su area cortiliva comune; a sud con abitazione sub. 20. -
Cantina: a nord ovest con corridoio comune; ad est con altra cantina sub. 8; a sud con area cortiliva comune.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

Il bene oggetto di pignoramento è costituito da, **piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso abitazione, posta al quarto piano di un edificio condominiale, dotato di ascensore, con cantina al piano terra**, il tutto ubicato in Guastalla, via G. Di Vittorio n. 6 int. 12.

La struttura portante dell'edificio è costituita da travi e pilastri in cemento armato e muratura a vista, con solai in latero-cemento, tetto a falde inclinate con manto di copertura in tegole laterizie. Al suo interno l'unità immobiliare risulta composta da: ingresso, cucina,-soggiorno, bagno, due camere da letto, due ripostigli e balcone. L'abitazione presenta finiture con serramenti interni delle finestre in legno con vetro-camera, e tapparelle avvolgibili in legno; porte interne in legno con specchiature in vetro, pavimenti in parquet in laminato di legno, muri interni e pareti intonacati e tinteggiati; le pareti del bagno e cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica. L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e termosifoni in ghisa, l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia funzionante. La cantina al piano terra, è rifinita con portoncino in lamiera zincata, pavimento in battuto di cemento, muri e soffitto intonacati. La superficie commerciale parametrata dell'unità immobiliare risulta di complessivi **mq⁵ 95,00**, con misure delle superfici immobiliari utilizzate per il calcolo della consistenza, verificate in sito con rilievo metrico da parte del sottoscritto stimatore. Il fabbricato condominiale, edificato nel 1967, esternamente risulta in sufficiente stato di manutenzione; internamente l'alloggio si presenta in sufficiente stato di manutenzione e conduzione.

Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

⁵ 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 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

5-LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire solo un unico lotto corrispondente all'abitazione e la cantina, oltre alle aree condominiali comuni.

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

INTESTATI:

-xxxxxxxx xxxxxxxx- Proprietà 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁵ e classe	Rendita
Abitazione	Comune di Guastalla via G. Di Vittorio n. 6	20	-	116 sub. 12	Vani 6,5	A/2 di cl. 1	Euro 587,47

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed esclusiva proprietà costituita da unità abitativa posta al quarto piano di un edificio condominiale dotato di ascensore, con cantina al piano terra, il tutto ubicato in Guastalla, via G. Di Vittorio a n.4 int. 12. L'abitazione è composta da ingresso, cucina,-soggiorno, bagno, due camere da letto, due ripostigli e balcone. La cantina è posta al piano terra. La superficie commerciale parametrata dell'unità immobiliare risulta di complessivi mq 95,00. Il fabbricato condominiale, edificato nel 1967, esternamente risulta in sufficiente stato di manutenzione; internamente l'alloggio si presenta in discreto stato di manutenzione e conduzione. L'unità immobiliare è conforme alle norme edilizie-urbanistiche e la scheda catastale corrisponde allo stato visionato. L'abitazione non è dotata dell'Attestato di prestazione energetica.

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 ultrapolare - 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.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta edificato in virtù della Concessione Edilizia n. 5/67 prot. n. 200/67 del 25/01/1967, con successivo rilascio di Abitabilità in data 21/11/1969. Successivamente a carico dell'unità immobiliare non risultano rilasciati altri atti edilizi. L'unità immobiliare è conforme alle norme edilizie-urbanistiche e la scheda catastale rappresenta lo stato visionato.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previsti costi di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti costi di regolarizzazione.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo risulta libero a disposizione della procedura.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 11/06/2026 sul bene, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 03.06.2016 al n. 11097/1846;
- Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili trascritto in data 19.08.2025 al n. 14071 R.P. e n. 19366 R.G.

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato ex D.Lgs 42/2004, vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali e storico-artistici.

5.1.9 -LOTTO UNICO: PIANTE



PIANTA FUORI SCALA - MAPPALE 116 sub. 12

5.1.10 -LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto, richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad 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 ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costruzione".

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più provabile valore di mercato dei beni utilizzando il metodo del confronto di mercato tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziati in precedenza oltre alle attuali condizioni del mercato degli immobili.

Le cifre indicate sono state individuate sulla base di transazioni di beni simili compravenduti in zona, appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da

valutare, oltre che dalle tabelle valori O.M.I., in relazione alla scarsità di transazioni recenti eseguite in zona.

VALORE LOTTO UNICO
FG. 13 MAPP. 210 sub. 7 e sub. 13

DESCRIZIONE	SUPERFICIE MQ.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE MQ	PREZZO UNITARIO A MQ PER IMMOBILI SIMILI IN ZONA	PREZZO TOTALE
Fabbricato					
Abitazione	89,50	1.00	89,50	€ 850,00	€ 76.075,00
Balcone	9,10	0.30	2,73	€ 850,00	€ 2.320,50
Cantina:	3,95	0.25	2,17	€ 850,00	€ 1.844,50
VALORE COMPLESSIVO					€ 80.240,00
Assenza di garanzia per vizi del bene (- 20%):					- € 16.048,00
TOTALE per arrotondamento:					€ 64.192,00
Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale:					-
Spese condominiali insolute:					- € 2.993,39
Vincoli e Oneri Giuridici (non eliminabili dalla procedura):					-
Stato d'uso, manutenzione e ripristino:					-
Stato di possesso:					-
VALORE DI MERCATO:					€ 61.198,61

Valore di Mercato - base d'asta - per arrotondamento € 61.200,00
In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:
Valore minimo dell'offerta (75%) - per arrotondamento € 49.000,00

5.1.11 - LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico sopra indicato hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di compravendita a seguito di atto del dott. Giuseppe Aprea del 30/05/2016 rep. 412 racc. 349, trascritto a Reggio Emilia il 03/06/2016 al n. 7953 R.P., n. 1109 R.G.

6- ALTRE OSSERVAZIONI

1. L'edificio condominiale è gestito da un amministratore condominiale, il quale ha comunicato che alla data del 11/06/2026 la situazione debitoria nei confronti del "Condominio Gescal" ammonta complessivamente ad € 2.993,39.
2. Il valore dei lotti immobiliari proposti è sempre da intendersi a corpo e non a misura;
3. Eventuali quantificazioni, relative a spese di regolarizzazione amministrative e condominiali, sono da ritenersi indicative e stimate sulla scorta di indicazioni fornite

dai competenti uffici tecnici comunali / amministratori immobiliari, alla data di accesso ispezioni pratiche edilizie.

7- ALLEGATI

- 7.1. comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati;
- 7.2. atto di pignoramento immobiliare e nota di trascrizione;
- 7.3. cartografia e mappa catastale lotto 1;
- 7.4. visure catastali e ipotecarie lotto 1;
- 7.5. planimetrie catastali lotto;
- 7.6. tavole autorizzative comunali/comunicazione ufficio tecnico;
- 7.7. atto di provenienza dei beni;
- 7.8. certificazione notarile sostitutiva (art. 567 CPC);
- 7.9. situazione spese condominiali;
- 7.10. rilievo fotografico;
- 7.11. allegato a,b,c,d lotto 1;
- 7.12. cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica.

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di qui fin qui svolto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Guastalla, lì 11.06.2026

L'esperto estimatore designato


Geom. Guglielmo Benatti

