

Geom. Corradi Corrado
Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia
Telefono e FAX 0522.421587
cell. 3481205143 e.mail corrado@studioservim.it
e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 172/25

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

Esecuzione promossa da: **KNICKS SPV s.r.l. (Ozim s.r.l. Soc. tra Avvocati)**
contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. Corradi Corrado**



Geom. Corradi Corrado

Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia
Telefono e FAX 0522.421587
cell. 3481205143 e.mail corrado@studioservim.it
e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		23/10/2025				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Reggio E. via Dante Freddi n. 3				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	categoria
			Reggio E. Reggio E.	142 142	208-207 209	1 – 2 -	A/3 – A/3 C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		non conforme				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		non conforme				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO		APPARENTEMENTE NON CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	NO		LIBERO				
STATO DI ARREDAMENTO	NO		PARZIALMENTE ARREDATO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	SI		PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		PRESENTI				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€ 266.000						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 199.500						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	17/06/2026						

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
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	6
5.1-LOTTO 1	8
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	8
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	8
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	9
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>10</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>10</i>
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	12
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	12
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>12</i>
<i>VALORE LOTTO 1</i>	<i>12</i>
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	13
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	14
PLANIMETRIE CATASTALI	14
VISURE CATASTALI	14
ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	ERRORE. IL SEGNA LIBRO NON È DEFINITO.
VERIFICHE EDILIZIE	14
ALLEGATI A, B, C,	14

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 172/2025

Esecutati:

Procedente: KNICKS SPV s.r.l. (Ozim s.r.l. Soc. tra Avvocati)

- **Data conferimento incarico:** 09/02/2026
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 17/05/2026
- **Udienza:** 17/06/2026
- **Data trascrizione pignoramento:** 23/10/2025

2-COMUNICAZIONI

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

1. Ozim s.r.l. Soc. tra Avvocati per KNICKS SPV s.r.l
2. (esecutati)

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza dell'esecutato e via e.mail al sig. Legale del Procedente.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

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

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria² e classe	Rendita
abitazione	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	207 – 208 sub 1	6,5 vani	A/3 di 3 [^] classe	352,48 €
abitazione	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	208 sub 2	8 vani	A/3 di 3 [^] classe	433,82 €
autorimessa	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	209	72 mq.	C/6 di 4 [^] classe	215,67 €

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

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

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria³ e classe	Rendita
abitazione	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	207 – 208 sub 1	6,5 vani	A/3 di 3 [^] classe	352,48 €

Procedura esecutiva n° 172/25

abitazione	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	208 sub 2	8 vani	A/3 di 3 ^a classe	433,82 €
autorimessa	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	209	72 mq.	C/6 di 4 ^a classe	215,67 €

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale le due situazioni corrispondono tra di loro. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite ma non vi è corrispondenza con le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio e lo stato di fatto.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁴

ABITAZIONE POSTA A REGGIO E. LOCALITA' S. BARTOLOMEO VIA DANTE FREDDI N.3: Trattasi di immobile di tre piani fuori terra più uno interrato costituito da due unità abitative, un sottotetto ed una cantina. Sullo stesso lotto gravita altro fabbricato, con un unico piano, sul confine sud, costituente i servizi tra cui una autorimessa e ripostigli vari. L'intero complesso versa in pessime condizioni di manutenzione ed in stato di abbandono da diversi anni. Il lotto è circondato da corsi d'acqua, a nord, sud, e ovest, mentre la strada pubblica lo limita ad est. Entrambi i fabbricati hanno diverse difformità edilizie che il tecnico specificherà nel capitolo dedicato, la descrizione quindi farà riferimento allo stato di fatto. Al piano terra del fabbricato principale si trova la prima unità immobiliare, con ingresso dal cortile comune sul lato sud del fabbricato stesso. L'interno è costituito da un ingresso, una cucina, due camere da letto, un bagno, un tinello, un disimpegno ed un ripostiglio. La seconda unità abitativa è posta al primo piano, con accesso da porta sul lato ovest del fabbricato a fronte strada. Si percorre quindi una scala che porta al piano, costituito da un soggiorno, con balcone, una cucina, due disimpegni, uno studio, un bagno, due camere da letto doppie di cui, quella ad ovest, munita di balcone. Proseguendo lungo il vano scala si raggiunge il secondo piano, sottotetto, non considerato abitabile ma con tutti i requisiti per esserlo. Infatti è costituito da un soggiorno, una cucina, uno studio, un ripostiglio, un bagno, due camere da letto doppie, e due disimpegni. Al piano interrato è presente una cantina di medie dimensioni ma di difficile accesso dal vano scala tramite una scaletta in legno molto ripida. Le rifiniture risentono ovviamente dello stato di abbandono e sono costituite da pavimenti di gres ceramico di infima qualità al piano terra di media qualità ai piani superiori. I serramenti interni sono legno con vetro singolo al piano terra, invece

sempre in legno di colore scuro ma con doppio vetro ai piani superiori. Al piano terra le murature ed i relativi intonaci e tinteggi risentono dell'enorme umidità di risalita che deturpa l'intero piano. Ai piani superiori tale inconveniente non arriva e le rifiniture murarie sono integre. Il riscaldamento e l'acqua sanitari sono garantiti da caldaiette a gas metano ad ogni piano, l'acqua proviene da acquedotto pubblico. La struttura del fabbricato è costituita da laterizi e travi in cemento armato così come la copertura, ad un controllo visivo non si sono riscontrate criticità statiche. Esternamente il fabbricato è intonacato al civile con tinteggiatura di colore ocra, si notano importanti segni di umidità di risalita dal terreno. Gli impianti elettrico ed idrico dovranno essere controllati in quanto, a giudizio del tecnico, presentano anomalie. Il secondo fabbricato presente, sul lotto, è adiacente al confine nord costituito da un canale irriguo. Sostanzialmente è composto da due corpi di fabbrica, ad un unico piano, collegati tra loro. La struttura è in laterizio con presenza di putrelle in acciaio e pilastri in calcestruzzo armato a sostegno della copertura a due acque. Internamente è suddiviso in tre ambienti, nel corpo ad ovest, di larghezza inferiore sono presenti due stanzoni con un servizio igienico, mentre il corpo ad est, di larghezza superiore, è costituito da una sola stanza. Nel corpo ad ovest è presente un sottotetto, se così si può chiamare, di soli 50 cm di altezza in gronda, mentre nel corpo ad est esiste un controsoffitto in pannelli di polistirolo. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica di media qualità, le murature, sia esterne che interne, sono intonacate al civile e tinteggiate di colore bianco. Sono presenti sia finestre che porte e portoni che aprono verso l'esterno con telai in alluminio e vetri singoli. I portoni, sempre in alluminio, sono di diverse dimensioni sia scorrevoli che con apertura ad ante. Detto fabbricato era probabilmente adibito a laboratorio.

- Considerata la sup. dell'abitazione al 100% tale sup è pari a mq. 287,28, dei balconi al 30% tale sup. è pari a mq. 2,4, della cantina al 25% pari a mq. 5,15, del sottotetto con caratteristiche di abitabilità al 60% pari a mq. 86,18, del ripostiglio/ricovero attrezzi al 25% pari a mq. 15,33 per un totale di sup. commerciale di mq. 396,40, oggettivamente arrotondabile in mq. **400,00**. L'autorimessa ha una superficie di mq. 81,00

5-LOTTI DI VENDITA

L'unico lotto in vendita sarà l'intero compendio immobiliare costituito dal fabbricato d'abitazione composto da due appartamenti e dal fabbricato a servizi ed autorimessa nonché le parti condominiali. Il tecnico ritiene che la zona decentrata e le tipologie di fabbricati unifamiliari presenti nell'area circostante, rispecchino le tendenze di mercato nella zona stessa, quindi più appetibili se posti in vendita con lotto singolo.

5.1-LOTTO 1**5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI***BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)***INTESTATI:****1/1**

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria⁵ e classe	Rendita
abitazione	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	207 – 208 sub 1	6,5 vani	A/3 di 3 [^] classe	352,48 €
abitazione	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	208 sub 2	8 vani	A/3 di 3 [^] classe	433,82 €
autorimessa	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	209	72 mq.	C/6 di 4 [^] classe	215,67 €

Confini dell'immobile: fabbricato d'abitazione a nord facciata comune; a sud facciata comune; ad ovest facciata comune; ad est facciata comune. autorimessa: a nord parti comuni; a sud canale irriguo; ad ovest mapp. 207; ad est parti comuni. Deposito attrezzi: a nord parti comuni; a sud canale irriguo; ad ovest parti comuni; ad est mapp. 209.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Reggio Emilia loc. S. Bartolomeo in via Dante Freddi n.3 piena proprietà di compendio immobiliare composto da fabbricato d'abitazione con due unità abitative al piano terra e primo piano, più sottotetto con caratteristiche di abitabilità, e cantina interrata. In altro fabbricato sullo stesso lotto grande autorimessa e vasto deposito attrezzi. Condizioni di manutenzione pessime, con una sup. commerciale di mq. 400,00, garage sup. mq. 81,00.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio nel suo complesso è stato costruito in data antecedente al 1967, negli archivi comunali esistono solo i seguenti documenti: autorizzazione edilizia n. 17259/88 del 02/05/89 riguardante la sostituzione del tetto nel fabbricato d'abitazione e demolizione parziale con cambio di destinazione del fabbricato adibito a basso servizio. Successiva abitabilità per l'autorizzazione precedente n. 6703/91 del 12/01/93. Concessione edilizia n. 6416/94 del 22/04/94 riguardante la ristrutturazione del basso servizio. Variante a concessione precedente n. 23672/95 del 29/07/95 riguardante sempre il basso servizio. Non esiste ulteriore abitabilità. Mancando nelle documentazioni le piante del piano terra e del primo piano del fabbricato di abitazione il tecnico deve necessariamente procedere al controllo della regolarità edilizia riferendosi alle schede catastali.

Dalla stessa documentazione si deduce quindi che l'immobile non è conforme:

Abitazione piano terra: alcune pareti interne sono state demolite ed alcune costruite, una rampa di scale che accedeva al vano scala principale è stata demolita, una finestra sul lato ovest ed una sul lato sud sono state chiuse, alcune destinazioni sono mutate ma sempre nell'ambito della abitabilità.

Abitazione al primo piano: solo un ripostiglio a fianco l'ingresso al piano è stato demolito.

Sottotetto: è in uso come appartamento con tutte le caratteristiche di abitabilità ma dalla documentazione comunale risulta essere sottotetto. Inoltre sono state costruite delle pareti, aperte e chiuse porte, è stata chiusa una finestra sul lato ovest.

Deposito attrezzi: tale fabbricato doveva essere suddiviso dalla autorimessa da un porticato aperto sul lato nord, tale portico è stato chiuso e costituisce altro ambiente su cui sono state aperte una porta e una finestra, nel deposito attrezzi è stato ricavato un bagno che si ritiene scarichi direttamente nel canale irriguo passante lungo il muro sud. Si crede tra l'altro che l'intero fabbricato scarichi le acque reflue direttamente nel su detto canale.

Autorimessa: dagli elaborati di progetto depositati risulta che gli spigoli nord-est e nord-ovest siano smussati cosa che non è presente nello stato di fatto.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono necessarie opere di ripristino

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

sono necessari i seguenti costi di regolarizzazione:

- Presentazione di SCIA in sanatoria presso il comune di RE per un costo comprensivo delle spese che il tecnico ipotizza in € 10.000
- Oneri comunali il tecnico li ipotizza in € 15.000
- Sarà necessario l'aggiornamento catastale a mezzo di presentazione di DOCFA per tre unità immobiliari più la stesura dell'elaborato planimetrico per un importo comprensivo delle spese che il tecnico ipotizza in € 2.500

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta essere libero.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

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 dal precedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

1) Iscrizione nn. 5928/22881 del 10 agosto 2004 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Giorgia Manzini di Reggio nell'Emilia in data 30 luglio 2004, numero 10572/2241 di repertorio

Per complessivi euro 480.000,00 di cui euro 240.000,00 per capitale, durata 20 anni

A favore:

· **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 00651990582** Domicilio ipotecario eletto REGGIO EMILIA (RE) – VIA FREDDI 3

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà del signor JIN Chunshan sui seguenti immobili:

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

in comune di **REGGIO NELL'EMILIA (RE)**

NCEU fg. 142 part. 208 sub. 2 nat. A/3 cl. 3 vani 8.0 piano S1-T-1 Via Dante Freddi n. 3

NCEU fg. 142 part. 209 nat. C/6 cl. 4 mq. 72 piano T Via Dante Freddi n. 3

Grava il diritto di intera piena proprietà della signora SU Jianying sui seguenti immobili:

in comune di **REGGIO NELL'EMILIA (RE)**

NCEU fg. 142 part. 208 sub. 1 e part. 207 graffiati nat. A/3 cl. 3 vani 6.5 piano S1-T-1 Via Dante Freddi n. 3

A margine della stessa risulta trascritta la seguente formalità:

· **iscrizione nn. 2914/17606 del 31 luglio 2024 – Ipoteca in RINNOVAZIONE** (*di seguito sviluppata*)

2) Trascrizione nn. 15986/22432 del giorno 11 novembre 2016 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 27 ottobre 2016, numero 7497 di repertorio

A favore:

· **VELA MORTGAGES S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale**

04104160264 Domicilio ipotecario non indicato

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà del signor JIN Chunshan sui seguenti immobili:

in comune di **REGGIO NELL'EMILIA (RE)**

NCEU fg. 142 part. 208 sub. 2 nat. A/3 vani 8.0 piano S1-T-1 Via Dante Freddi n. 3

NCEU fg. 142 part. 209 nat. C/6 mq. 72 piano T Via Dante Freddi n. 3

Grava il diritto di intera piena proprietà della signora SU Jianying sui seguenti immobili:

in comune di **REGGIO NELL'EMILIA (RE)**

NCEU fg. 142 part. 208 sub. 1 e part. 207 graffiati nat. A/3 vani 6.5 Via Dante Freddi n. 3

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

3) Iscrizione nn. 2914/17606 del 31 luglio 2024 – Ipoteca in RINNOVAZIONE all'iscrizione n. 5928 del 10 agosto 2004

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo rogito notaio Giorgia Manzini di Reggio nell'Emilia in data 30 luglio 2004, numero 10572/2241 di repertorio

Per complessivi euro 480.000,00 di cui euro 240.000,00 per capitale

A favore:

· **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA (RM) Codice fiscale**

00651990582 Domicilio ipotecario non indicato

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà del signor JIN Chunshan sui seguenti immobili:

in comune di **REGGIO NELL'EMILIA (RE)**

NCEU fg. 142 part. 208 sub. 2 nat. A/3 vani 8.0 piano S1-T-1 Via Dante Freddi n. 3

NCEU fg. 142 part. 209 nat. C/6 mq. 72 piano T Via Dante Freddi n. 3

Grava il diritto di intera piena proprietà della signora SU Jianying sui seguenti immobili:

in comune di **REGGIO NELL'EMILIA (RE)**

NCEU fg. 142 part. 208 sub. 1 e part. 207 graffiati nat. A/3 vani 6.5 piano S1-T-1 Via Dante Freddi n. 3

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

4) Trascrizione nn. 17116/23721 del 23 ottobre 2025 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Reggio Emilia in data 14 ottobre 2025, numero 5118 di repertorio

A favore:

· **KNICKS SPV S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05138280267**

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà del signor JIN Chunshan sui seguenti immobili:

in comune di **REGGIO NELL'EMILIA (RE)**

NCEU fg. 142 part. 208 sub. 2 nat. A/3 vani 8.0 piano S1-T-1 Via Dante Freddi n. 3

NCEU fg. 142 part. 209 nat. C/6 mq. 72 piano T Via Dante Freddi n. 3

Grava il diritto di intera piena proprietà della signora SU Jianying sui seguenti immobili:

in comune di **REGGIO NELL'EMILIA (RE)**

NCEU fg. 142 part. 208 sub. 1 e part. 207 graffiati nat. A/3 vani 6.5 piano S1-T-1 Via Dante Freddi n. 3

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ULTERIORI PRECISAZIONI

L'ipoteca legale iscritta il 26 giugno 2007 ai numeri 5143/19740 è stata cancellata con annotamento n. 1645 del 26 giugno 2014.

Lì, 7 novembre 2025

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati 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 liberomercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in pessimo stato di manutenzione e posto in zona di estrema periferia ma ben servita da infrastrutture e trasporti.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Procedura esecutiva n° 172/25

abitazione	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	207 - 208 sub 1	6,5 vani	A/3 di 3^ classe	352,48 €
abitazione	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	208 sub 2	8 vani	A/3 di 3^ classe	433,82 €

Sup comm. Mq. 400 x €/mq. 850 = € 340.000

autorimessa	Comune Reggio E. Via D. Freddi n. 3	142	2	209	72 mq.	C/6 di 4^ classe	215,67 €
-------------	--	-----	---	------------	--------	------------------	----------

A corpo = € 30.000

TOTALE VALORE STIMATO **€ 370.000**

Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:

1. Assenza di garanzia per vizi del bene - 20% del valore pari ad	€	74.000
2. Costi di regolarizzazione	€	27.500
3. Sgombero rifiuti	€	3.000

Valore di mercato € 265.500 oggettivamente arrotondabile ad € 266.000

Valore - base d'asta -	€ 266.000
-------------------------------	------------------

Valore Minimo dell'Offerta	€. 199.500
-----------------------------------	-------------------

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 brevemente:

, in forza

dell'atto di compravendita rogito notaio Giorgia Manzini di Reggio nell'Emilia in data 30 luglio 2004 numero 10570/2239 di repertorio, trascritto a Reggio Emilia il 10 agosto 2004 ai numeri 13414/22878

, in forza

dell'atto di compravendita rogito notaio Giorgia Manzini di Reggio nell'Emilia in data 30 luglio 2004 numero 10571/2240 di repertorio, trascritto a Reggio Emilia il 10 agosto 2004 ai numeri 13416/22880

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

Dalla documentazione agli atti.

7-ALTRE NOTIZIE

Al momento del sopralluogo il tecnico ha potuto constatare all'interno dell'immobile un arredamento parziale ma comunque di infima qualità, inoltre sono stati abbandonati diversi rifiuti. Non è stato possibile reperire la certificazione energetica come pure le conformità degli impianti. Non è presente alcun tipo di amministrazione condominiale.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

**estratto di mappa catastale
planimetrie catastali
visure catastali
verifiche edilizie
allegati a, b, c,**

Reggio Emilia, 30/04/2026

L'esperto estimatore designato

geom. Corradi Corrado