

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 95/2025 R. G. E.
Giudice Delegato: Dott. Niccolò Stanzani Maserati

Esecuzione promossa da: **OLYMPIA SPV S.R.L.**

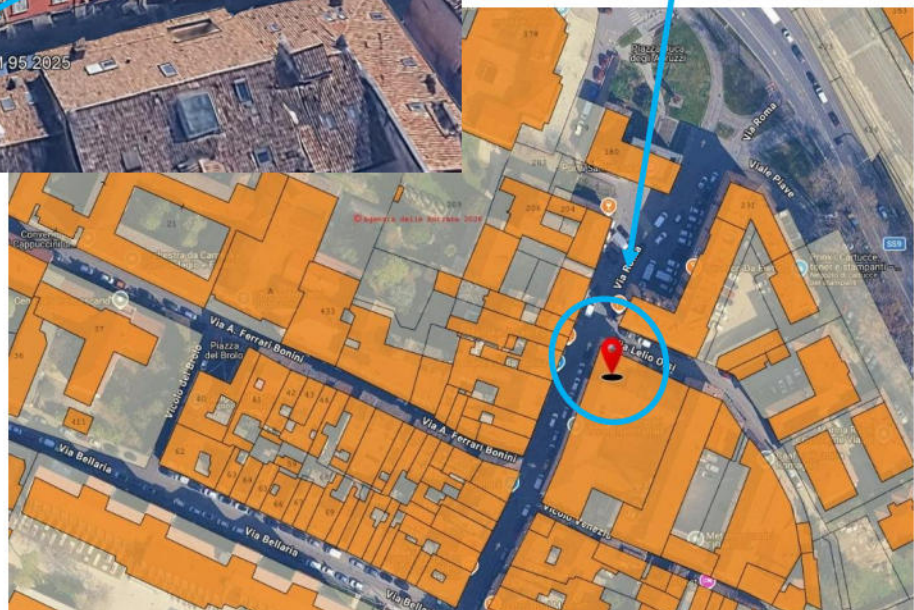
contro : XXXXXXXXXX

Rapporto di valutazione

Immobili posti in Reggio Emilia (RE), in Via Roma n. 55
Esperto estimatore designato: geom. Pierluigi De Vivo



Immobile oggetto
dell'Esecuzione



SOMMARIO

QUADRO DI SINTESI DELLA PROCEDURA	4
1. RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2. COMUNICAZIONI.....	5
3. LOTTI DI VENDITA.....	6
3.1. LOTTO UNICO - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3. LOTTO UNICO COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
4. DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
5. LOTTO UNICO - REGOLARITÀ EDILIZIA	10
5.1. LOTTO UNICO - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	10
5.2. LOTTO UNICO - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	10
5.3. LOTTO UNICO - CERTIFICAZIONI IMPIANTI	11
5.4. LOTTO UNICO - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	11
5.5. LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
5.6. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	11
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	12
DIRITTO DI PRELAZIONE.....	12
ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	13
6. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	14
Planimetrie	14
Documentazione Fotografica	15
7. VALORE DEL BENE.....	18
Valutazione del Bene: Scopo della Stima e aspetto economico che la risolve	18
Valore dell'immobile	19
8. - NOTE LOTTO UNICO.....	20
9. ALLEGATI.....	20
9.1. MAPPA CATASTALE	20
9.2. VISURE CATASTALI	20
9.3. PLANIMETRIE CATASTALI.....	20
9.4. ATTO DI PROVENIENZA.....	20
9.5. ISPEZIONI IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO.....	20
9.6. STATO CIVILE/ANAGRAFE.....	20



9.7.	STATO DI LOCAZIONE/OCCUPAZIONE	20
9.8.	CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITÀ ELABORATI GRAFICI STATO LEGITTIMATO	20
9.9.	SPESE CONDOMINIALI	20
9.10.	RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DI FATTO	20
10.	CONCLUSIONI	20



QUADRO DI SINTESI DELLA PROCEDURA

Con riferimento alla documentazione presente agli atti, si determina il seguente quadro di sintesi:

LOTTO/COMPENDIO

UNICO

DESCRIZIONE

Appartamento posto al primo piano di un piccolo complesso condominiale, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto singola, una camera, un bagno, e un piccolo ripostiglio.

UBICAZIONE

REGGIO EMILIA (RE), Via Roma n. 55

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO REALE

Piena proprietà della quota di 1/1 di unità immobiliare residenziale interamente pignorata.

DATI CATASTALI

UNITÀ		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl	Vani/mq	Consit.za	Rendita
UI 1	Appartamento	126	247	43	A/3	5	4	48 mq	258,23 €

OCCUPAZIONE

Libero alla data del sopralluogo

CONFORMITÀ

1. Titolarità	Conforme
2. Situazione catastale	Non Conforme
3. Situazione Urbanistica ed Edilizia	Non Conforme
4. Dichiarazioni Impianti	Non Presenti
5. A.P.E.	Non Presente

VALORI DI STIMA

VALORE POTENZIALE DI STIMA - LOTTO UNICO		61.000,00 €
Riduzione complessiva connessa alla vendita giudiziaria priva di garanzie per vizi, ecc	-20%	-12.200,00 €
A detrarre Spese di Regularizzazione Catastale		-500,00 €
A detrarre Spese di Regularizzazione Urbanistica		-5.500,00 €
A detrarre Spese Condominiali arretrate		-2.400,00 €
VALORE TOTALE A CORPO DA PORRE A BASE D'ASTA - LOTTO UNICO		40.400,00 €
In applicazione al comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina		
OFFERTA MINIMA DI VENDITA - LOTTO UNICO		30.300,00 €

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura Esecutiva n.95/2025 R.G.E.

Esecutato:



Procedente:

OLYMPIA SPV S.R.L.

- Data conferimento incarico: **10 marzo 2026**;
- Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni il **10 agosto 2026**;
- TRASCRIZIONE del 29/07/2025 - Registro Particolare 12736 Registro Generale 17514 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 2743 del 11/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Il Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Niccolò Stanzani Maserati** ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti, il giorno **10 settembre 2026**. Ai sensi dell'art. 127ter c.p.c., l'udienza sarà sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni.

2. COMUNICAZIONI

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari **Dott. Niccolò Stanzani Maserati**, è stato nominato Esperto stimatore lo scrivente geometra De Vivo Pierluigi, libero professionista con studio in Reggio Emilia alla via A. Tamburini n. 33, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Reggio Emilia al n° 2036, che ha prestato il giuramento di rito e ottenuto termine per il deposito dell'elaborato peritale.

Lo scrivente ha dato comunicazione scritta a tutti gli aventi causa, tramite lettera raccomandata A.R. e/o e-mail certificata, riportanti l'avvio delle operazioni peritali e preannunciando il sopralluogo dei beni oggetto delle esecuzioni.

In particolare:

- a. Le comunicazioni con Procedente ed Intervenuti sono tutte andate a buon fine dandone regolare riscontro;
- b. Le comunicazioni postali con l'esecutato non sono andate a buon fine.

Successivamente, veniva comunicato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia allo stesso esecutato l'avvenuta sostituzione nella custodia dei Beni pignorati.

Lo scrivente ha contattato il custode giudiziario, Dott. Andrea Bendinelli, con il quale, vista l'irreperibilità dell'esecutato, è stato concordato un accesso forzoso per il giorno 28.04.2026.

Il giorno 28.04.2026 alle ore 15:30 veniva effettuato regolarmente il sopralluogo degli immobili posti nel Comune di Reggio Emilia (RE), Via Roma n. 55.



Nel corso delle operazioni venivano eseguiti il rilievo metrico dell'unità immobiliare, la documentazione fotografica, la verifica dello stato manutentivo e il confronto dello stato dei luoghi con la documentazione catastale e urbanistico-edilizia acquisita

A seguito di quanto sopra lo scrivente, dopo avere compiuto i suddetti accertamenti ed effettuate tutte le verifiche ritenute necessarie in loco unitamente alla documentazione successivamente acquisita presso gli uffici competenti, si è posto nella condizione di redigere la seguente relazione tecnica di stima.

3. LOTTI DI VENDITA

Considerate la natura, la destinazione, la consistenza e la pertinenzialità dei beni pignorati, nonché la loro unitarietà funzionale ed economica, lo scrivente ritiene opportuno procedere all'alienazione dell'appartamento in un **UNICO LOTTO** per un corretto posizionamento sul mercato di maggior interesse e nell'ottica di una più agevole vendita.

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

Immobili e pertinenze, posti nel Comune di REGGIO EMILIA (RE) alla Via Roma n. 55 (immobile costituito da un appartamento), censito al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA (RE), Foglio n. 126, come indicato di seguito.

INTESTATI:

- 
 - Proprietà per 1/1

UNITÀ		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl	Vani/mq	Consit.za	Rendita
UI 1	Appartamento	126	247	43	A/3	5	4	48 mq	258,23 €

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

3.2. DATI CATASTALI DEI BENI REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Immobili e pertinenze, posti nel Comune di REGGIO EMILIA (RE) alla Via Roma n. 55 (immobile costituito da un appartamento), censito al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA (RE), Foglio n. 126, come indicato di seguito.

INTESTATI:

- 
 - Proprietà per 1/1

UNITÀ		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl	Vani/mq	Consit.za	Rendita
UI 1	Appartamento	126	247	43	A/3	5	4	48 mq	258,23 €

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

3.3. LOTTO UNICO COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I sottoscritto esperto estimatore, svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e delle planimetrie catastali, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale e le planimetrie catastali agli atti, si rileva quanto segue.

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato) mentre quelli dello schema II sono quelli della attuale situazione catastale. L'unità immobiliare risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati nelle visure catastali.

Confini catastali:

Appartamento: Posto al piano primo e censito al NCEU del Comune di REGGIO EMILIA (RE), Foglio n. 126 mappale 247 sub. 43, confina:

- a Nord e a Est su vano scala/pianerottolo comune
- a Sud a salto con altra proprietà;
- a Ovest a salto su via Roma.

Consistenza effettiva:

I dati identificativi e censuari dell'unità immobiliare risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo sono emerse alcune **difformità grafiche e dimensionali**, rappresentate nella tavola di raffronto allegata alla presente relazione.

In particolare, si rilevano delle difformità grafiche, di consistenza, di destinazione e di altezza dei locali.

Tali difformità richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale, che ai fini della vendita viene prudenzialmente stimato un costo pari a complessivi 500,00 €.

4. DESCRIZIONE DEI BENI¹

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di fabbricato condominiale sito in Reggio Emilia, Via Roma n. 55, costituita da appartamento.

La porzione di fabbricato in cui è incluso l'immobile oggetto dell'esecuzione è edificata nell'angolo tra via Roma e via Lelio Orsi, si sviluppa su tre livelli fuori terra e un sottotetto, comprendente complessivamente n. 6 unità residenziali oltre a unità adibite ad esercizi commerciali e autorimessa al piano terra.

Il fabbricato è parte del complesso edilizio Storico di Palazzo Guicciardi – Guidotti, un edificio a corte costruito nel 1659, ubicato all'ingresso del centro storico nel quartiere Porta Santa Croce di Reggio Emilia, vicino a strutture scolastiche e commerciali, la zona non è considerata di particolare pregio, ma risulta ben servita e comoda ai principali servizi essenziali, a circa 700 m dal centro cittadino.

L'intero complesso edilizio presenta, per quanto direttamente osservabile e desumibile dalla documentazione reperita, struttura portante di tipologia tradizionale, con murature e solai di tipo latero cementizio.

L'accesso al complesso condominiale avviene direttamente da Via Roma.

Il condominio globalmente ha un grado di finitura normale, la muratura esterna è intonacata e tinteggiata.

La palazzina non è provvista di ascensore, le parti comuni sono pavimentate con marmo.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione ha accesso dal pianerottolo del primo piano del fabbricato. L'unità immobiliare presenta uno stato manutentivo complessivamente scadente, con finiture datate e diffuse manifestazioni di umidità rilevate sulle pareti e sui soffitti di alcuni locali.

Dal pianerottolo si accede all'appartamento direttamente nel locale attualmente adibito a pranzo-soggiorno con angolo cottura, dallo stesso locale si accede al bagno e alle camere e dalla camera a nord si accede al piccolo ripostiglio ricavato sopra il vano scale condominiale, quindi con altezza variabile.

Le principali criticità rilevate nella distribuzione interna, oltre alla non conformità rispetto alle destinazioni urbanistiche e catastali, riguardano anche alcuni requisiti igienico-sanitari degli ambienti, come di seguito specificato:

- a. Il locale pranzo soggiorno con angolo cottura non è finestrato quindi non idoneo all'uso a cui è stato destinato, quest'ultimo deve comunque garantire i requisiti di luce e aria con una finestra apribile di superficie non inferiore a 1/8 del pavimento.

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.



- b. Il locale bagno risulta collegato direttamente con l'ambiente soggiorno pranzo, privo della zona filtro obbligatoria tra il bagno e il soggiorno quando la porta si apre direttamente nella zona giorno.

Si precisa inoltre che il locale denominato "Camera 1", avente superficie utile rilevata pari a circa 13,51 mq, presenta caratteristiche dimensionali riconducibili ad una camera singola. Il locale denominato "Camera 2", avente superficie utile rilevata pari a circa 7,76 mq, presenta invece una superficie inferiore a quella ordinariamente richiesta per l'utilizzo quale camera da letto e pertanto tale destinazione dovrà essere valutata nell'ambito della regolarizzazione urbanistico-edilizia dell'unità immobiliare.

L'altezza interna utile dell'abitazione è pari a circa m 2,84.

L'unità è dotata di impianto idrico collegato alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria risulta autonomo, mediante generatore posto all'interno dell'abitazione (angolo cottura) e terminali costituiti da radiatori in acciaio/alluminio verniciato posti all'interno di ogni locale.

In occasione del sopralluogo non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento.

L'impianto elettrico è prevalentemente realizzato sottotraccia nell'abitazione e in parte a vista.

Non sono state reperite le dichiarazioni di conformità o altra documentazione certificativa relativa agli impianti.

Nel complesso, le finiture dell'abitazione non si presentano in buono stato di conservazione; risultano di livello medio con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con scuri interni, le pareti esterne sono intonacate.

La superficie commerciale residenziale è di complessivi **50,89 mq**, il tutto come specificato nelle tabelle seguenti.

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. COMM. LORDA	Rapp.to Mercantile	SUP. COMM. NETTA
UI 1 - Abitazione				
Abitazione	P1	50,57 mq	100,00%	50,57 mq
Ripostiglio (H ≤ 2,00 m)	P1	2,16 mq	15,00%	0,32 mq
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO				50,89 mq

Sono parte integrante della **proprietà immobiliare** sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti comuni condominiali ex art. 1117 C.C..

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è **minimo**².

² Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia).

5. LOTTO UNICO - REGOLARITÀ EDILIZIA

La concessione edilizia di prima edificazione non è presente negli archivi comunali, dalla disamina delle pratiche edilizie presenti presso gli uffici comunali di Reggio Emilia.

Considerata l'epoca di edificazione del fabbricato e l'assenza negli archivi comunali di un titolo edilizio originario, lo stato legittimo dell'unità immobiliare è stato ricostruito sulla base della documentazione urbanistico-edilizia disponibile, con particolare riferimento alla pratica di Minicondono 1985.

❑ **Minicondono 1985 n. PG- 20233/1986 del 22/06/1991**

Sulla base della documentazione urbanistico-edilizia reperita presso il Comune di Reggio Emilia, lo stato legittimo dell'unità immobiliare è stato ricostruito mediante l'esame dei titoli edilizi sopra elencati e dei relativi elaborati grafici.

Dal confronto tra lo stato legittimo così ricostruito e lo stato rilevato in occasione del sopralluogo **sono emerse alcune difformità dimensionali e distributive**, rappresentate nella tavola grafica di raffronto allegata alla presente relazione. Le difformità rilevate dovranno essere oggetto di apposita pratica di regolarizzazione; alcune difformità di minore entità potranno invece rientrare, ove ne ricorrano i presupposti, nelle tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004, nel testo vigente.

Ai fini della presente procedura esecutiva, le opere risultano complessivamente regolarizzabili, fatta salva la definitiva valutazione dell'Amministrazione comunale competente al momento della presentazione della relativa pratica da parte di tecnico abilitato

5.1. LOTTO UNICO - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Le difformità rilevate non risultano tali da rendere necessarie, allo stato degli accertamenti effettuati, opere materiali di ripristino, essendo prevista la loro regolarizzazione amministrativa, nei limiti e secondo le modalità indicate nel paragrafo successivo.

5.2. LOTTO UNICO - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

L'immobile necessita di regolarizzare i seguenti aspetti:

A detrarre Spese di Regolarizzazione Catastale	-500,00 €
A detrarre Spese di Regolarizzazione Urbanistica	-5.500,00 €

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc

Classi:

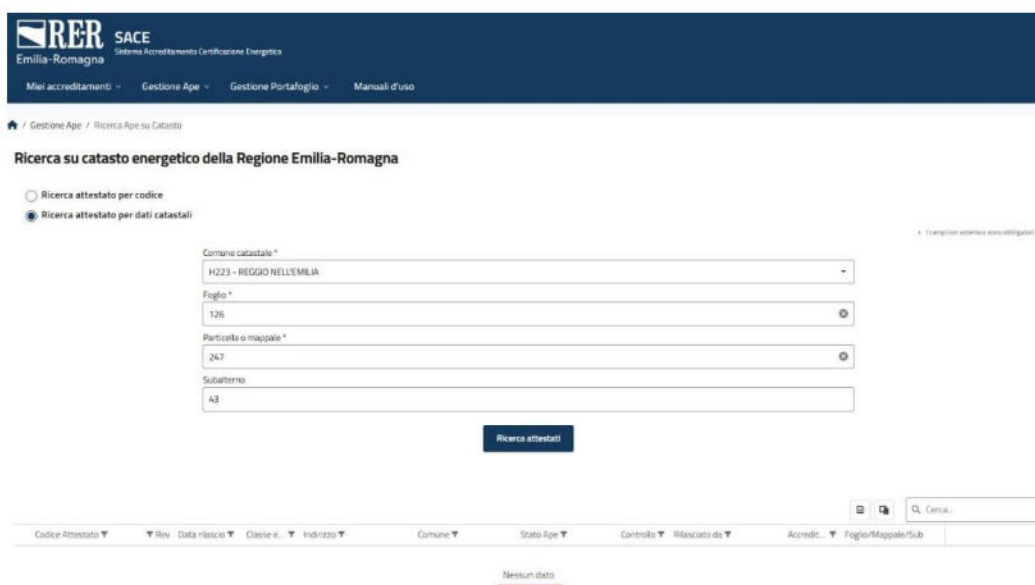
- ☐ Minimo - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.
- ☐ Medio - L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.
- ☐ Massimo - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

Gli importi sopra riportati devono intendersi indicativi e prudenziali, essendo riferiti alla normativa e alle tariffe vigenti alla data della presente relazione; la definitiva quantificazione compete agli uffici e ai professionisti incaricati al momento dell'effettiva regolarizzazione.

5.3. LOTTO UNICO - CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Non sono state reperite dichiarazioni di conformità, dichiarazioni di rispondenza o altra documentazione certificativa relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare.

5.4. LOTTO UNICO - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA



Ricerca su catasto energetico della Regione Emilia-Romagna

☐ Ricerca attestato per codice
☒ Ricerca attestato per dati catastali

Comune catastale *
40223 - REGGIO NELLEMBIA

Foglio *
126

Particella o mappale *
247

Subalterno
43

Ricerca attestati

Nessun dato

Dalla consultazione del Catasto Energetico regionale non risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare.

5.5. LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 28 aprile 2026 l'unità immobiliare risultava libera da persone. All'interno erano presenti esclusivamente alcuni arredi e beni mobili di scarso valore. Dalla documentazione esaminata non risultano titoli di occupazione opponibili alla procedura.

5.6. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate nell'atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene:

A. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE SECONDO LE DISPOSIZIONI IMPARTITE DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

☒ **Ipoteca Volontaria**

ISCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 3264 Registro Generale 13122 Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 18172/4209 del 15/04/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di **BIPOP CARIRE S.P.A.** contro Sig. [REDACTED] gravante sull'intera piena ed intera proprietà, degli immobili siti in REGGIO EMILIA (RE) e censiti al NCEU Foglio 126 map. 247 sub. 43.

☒ **Ipoteca Volontaria**

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO ISCRIZIONE del 29/04/2025 - Registro Particolare 1781 Registro Generale 9268 Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 18172/4209 del 15/04/2005, a favore di **BIPOP CARIRE S.P.A.** contro Sig. [REDACTED] gravante sull'intera piena ed intera proprietà, degli immobili siti in REGGIO EMILIA (RE) e censiti al NCEU Foglio 126 map. 247 sub. 43.

☒ **Pignoramento Immobiliare**

TRASCRIZIONE del 29/07/2025 - Registro Particolare 12736 Registro Generale 17514 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI REGGIO NELL'EMILIA Repertorio 2743 del 11/06/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di **OLYMPIA SPV S.R.L.** contro Sig. [REDACTED] gravante sull'intera piena ed intera proprietà, degli immobili siti in REGGIO EMILIA (RE) e censiti al NCEU Foglio 126 map. 247 sub. 43.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano, dalla documentazione esaminata, diritti di prelazione opponibili alla procedura gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto dell'esecuzione hanno la seguente provenienza:

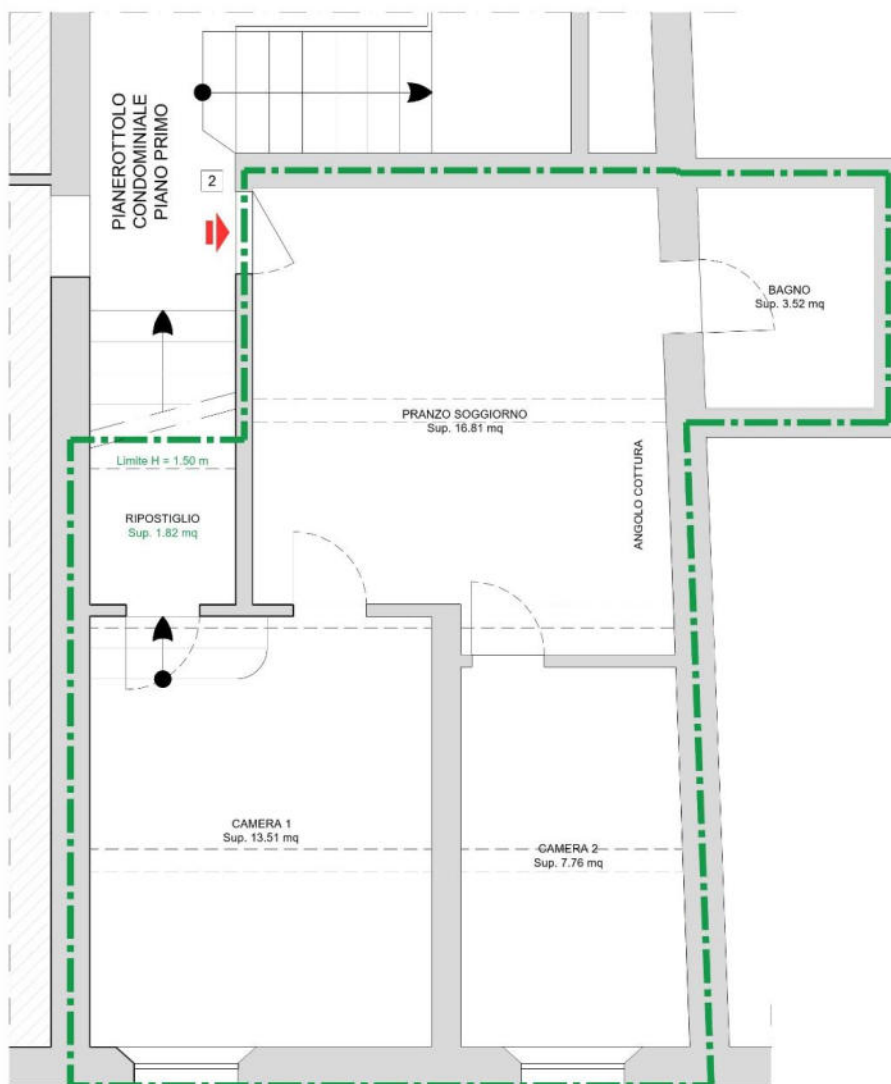
TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7419 Registro Generale 13121 Pubblico ufficiale CASASOLE CECILIA Repertorio 18171/4208 del 15/04/2005 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, a favore **Sig.** [REDACTED] contro **Sig.ra** [REDACTED] e **Sig.** [REDACTED], gravante sull'intera piena ed intera proprietà, degli immobili siti in REGGIO EMILIA (RE) e censiti al NCEU Foglio 126 map. 247 sub. 43.



6. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetrie³

PIANTA PIANO PRIMO - STATO DI FATTO
H = 2.84 m



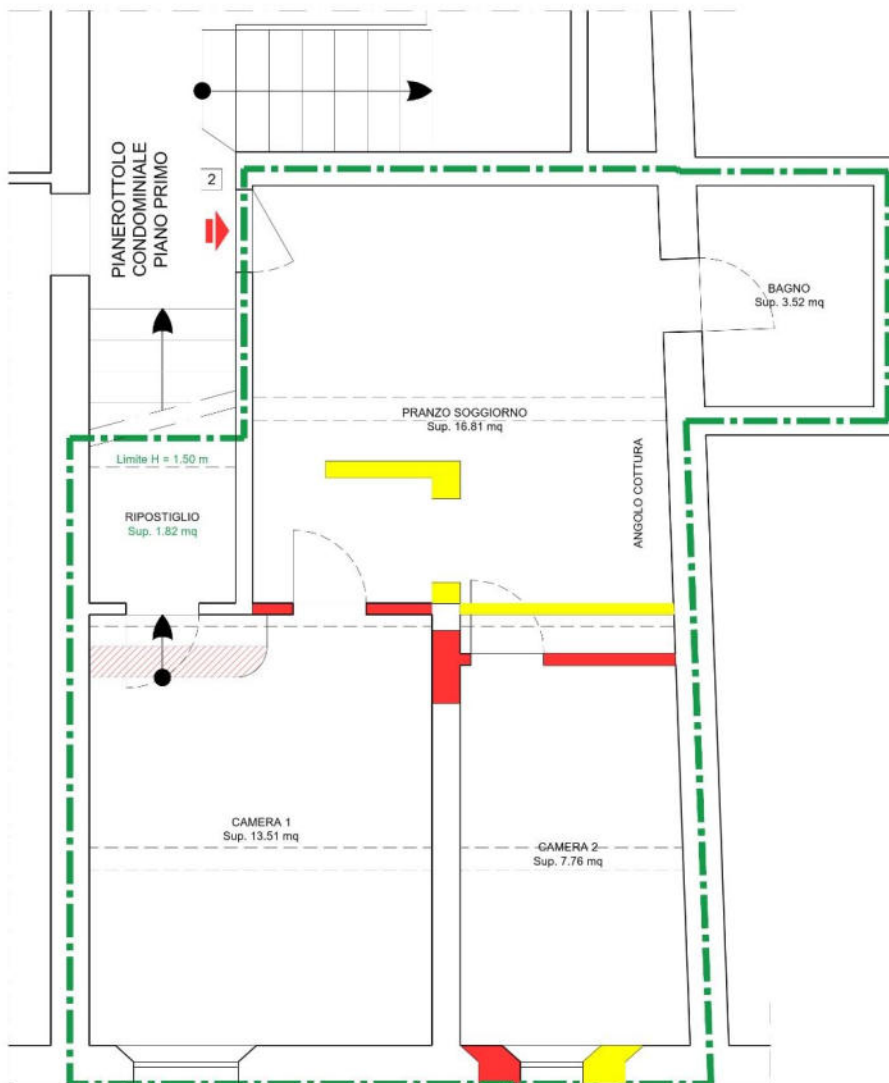
LEGENDA

	CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI DI SUPERFICIE		DIFFORMITÀ DA COSTRUZIONE DA SANARE
	CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI AREA CORTILIVA		DIFFORMITÀ DA DEMOLIZIONE DA SANARE

³ Le planimetrie rappresentanti la disposizione interna dei vani, **sono fuori scala**

PIANTA PIANO PRIMO - STATO COMPARATIVO

H = 2.84 m



LEGENDA

CONFINI DI PROPRIETÀ
LIMITI DI SUPERFICIE

CONFINI DI PROPRIETÀ
LIMITI AREA CORTILIVA

DIFFORMITÀ DA COSTRUZIONE
DA SANARE

DIFFORMITÀ DA DEMOLIZIONE
DA SANARE

Documentazione Fotografica



Foto 1 - Prospetto Ovest – Ingresso da Via Roma n. 55

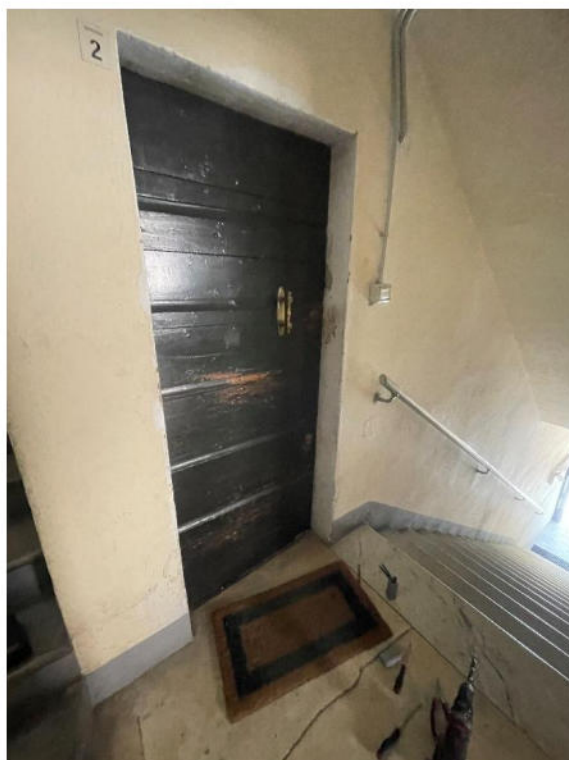


Foto 2 – Ingresso Unità Immobiliare da pianerottolo condominiale



FOTO INTERNI



7. VALORE DEL BENE

Valutazione del Bene: Scopo della Stima e aspetto economico che la risolve

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del valore dell'immobile nell'ambito della procedura esecutiva, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e delle condizioni del relativo segmento di mercato.

Il valore viene determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, assumendo quale parametro tecnico la superficie commerciale ragguagliata.

La nozione del valore di mercato fa riferimento al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta; la definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli standard internazionali di valutazione (IVS), definisce come valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna coercizione".

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della stima. Tale valore viene determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, assumendo quale parametro tecnico la superficie commerciale ragguagliata e considerando immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Tenuto conto che la presente valutazione è effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, al valore di mercato così determinato vengono successivamente applicati gli adeguamenti e le detrazioni connessi alle specifiche caratteristiche del bene e alle peculiarità della vendita giudiziaria, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Ai fini della determinazione del valore sono state considerate le seguenti caratteristiche:

- Epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- Salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- Tipo e completezza di finiture;
- Dimensioni dei vani e razionalità distributiva; stato di conservazione e manutenzione;
- Ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari;
- Servizi esclusivi o condominiali: area cortiliva e servizi alla residenza (locali comuni);
- La congruità urbanistico-edilizia e catastale.
- Comodità agli uffici pubblici, ai centri commerciali, artigianali e industriali di vicinato;
- Superfici commerciali e calpestabili

Le indagini effettuate hanno evidenziato, per immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare, valori unitari compresi indicativamente tra 950,00 €/mq e 1.650,00 €/mq.



Tenuto conto dello stato manutentivo scadente dell'unità, delle manifestazioni di umidità, delle finiture datate, della ridotta consistenza e delle ulteriori caratteristiche sopra descritte, viene assunto prudenzialmente un valore unitario pari a € 1.200,00/mq.

Valore dell'immobile

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, si evidenzia come il fabbricato in questione sia inserito nel contesto del Comune di Reggio Emilia, si inquadra la vendita in un segmento di mercato ristretto, che tenga conto delle peculiarità della posizione (comodità per spostamenti in auto, tangenziale e assi viari principali). La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche se basata su criteri espressi in superficie (metro quadrato), da ciò, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si assume come parametro di stima il "metro quadrato commerciale". La valutazione che segue, determinata con la metodologia sopra indicata, e con l'applicazione di un valore unitario prudenziale, in considerazione dello stato manutentivo scadente dell'unità immobiliare, delle finiture datate e delle diffuse manifestazioni di umidità rilevate in sede di sopralluogo, il tutto sarà da intendersi a corpo per l'immobile così censito:

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. COMM. LORDA	Rapp.to Mercantile	SUP. COMM. NETTA	VALORE MEDIO DI MERCATO	VALORE DI STIMA
UI 1 - Abitazione						
Abitazione	P1	50,57 mq	100,00%	50,57 mq	1.200,00 €/mq	60.684,00 €
Ripostiglio (H ≤ 2,00 m)	P1	2,16 mq	15,00%	0,32 mq	1.200,00 €/mq	388,80 €
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO				50,89 mq		
TOTALE VALORE POTENZIALE DI STIMA LOTTO UNICO						61.072,80 €

Al valore di mercato così determinato viene applicata una riduzione prudenziale del 20% correlata alle peculiarità della vendita giudiziaria, alla vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e all'assenza delle ordinarie garanzie proprie della compravendita negoziale.

Per quanto sopra esposto il valore di base d'asta dell'intero LOTTO UNICO sopra descritto sarà pari a:

VALORE POTENZIALE DI STIMA - LOTTO UNICO		61.000,00 €
Riduzione complessiva connessa alla vendita giudiziaria priva di garanzie per vizi, ecc	-20%	-12.200,00 €
A detrarre Spese di Regularizzazione Catastale		-500,00 €
A detrarre Spese di Regularizzazione Urbanistica		-5.500,00 €
A detrarre Spese Condominiali arretrate		-2.400,00 €
VALORE TOTALE A CORPO DA PORRE A BASE D'ASTA - LOTTO UNICO		40.400,00 €
In applicazione al comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina		
OFFERTA MINIMA DI VENDITA - LOTTO UNICO		30.300,00 €

8. - NOTE LOTTO UNICO

- ☑ Il Condominio di Via Roma n. 55, non è formalmente amministrato, ma legalmente costituito ed uno dei condomini gestisce gli adempimenti burocratici per il pagamento delle spese comuni, che ammontano a 100,00 € al mese. Lo stesso condomino ha comunicato la presenza di spese condominiali insolute per complessivi **€ 2.400,00**, riferite al biennio di solidarietà, come da documentazione allegata alla presente relazione.
- ☑ L'esperto estimatore, con il sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile, ha rilevato la presenza di mobili di scarso valore, il tutto di proprietà dell'esecutato;
- ☑ L'esperto estimatore precisa che gli importi stimati per la regolarizzazione derivano dagli accertamenti effettuati e dai confronti intercorsi con i tecnici dell'Amministrazione comunale competente alla data della stima e sono pertanto suscettibili di variazione in funzione della normativa e delle determinazioni amministrative vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

9. ALLEGATI

9.1. MAPPA CATASTALE

9.2. VISURE CATASTALI

9.3. PLANIMETRIE CATASTALI

9.4. ATTO DI PROVENIENZA

9.5. ISPEZIONI IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO

9.6. STATO CIVILE/ANAGRAFE

9.7. STATO DI LOCAZIONE/OCCUPAZIONE

9.8. CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITÀ ELABORATI GRAFICI STATO LEGITTIMATO

9.9. SPESE CONDOMINIALI

9.10. RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DI FATTO

10. CONCLUSIONI

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico specifica che:

- il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo, sito in Reggio Emilia, Via Roma n. 55, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 126, mappale 247, subalterno 43;
- i dati catastali identificativi risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento;

- sono state rilevate difformità catastali e urbanistico-edilizie, descritte nei precedenti capitoli, per la cui regolarizzazione sono stati prudenzialmente stimati costi complessivi pari a € 6.000,00;
- l'unità è dotata di impianti, per i quali non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità o rispondenza;
- non risulta reperito un Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare;
- alla data del sopralluogo l'immobile risultava Libero
- lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è da considerarsi scadente, con finiture datate e manifestazioni diffuse di umidità;

La valutazione è espressa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova alla data della stima.

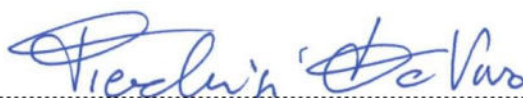
Lo scrivente dichiara di avere svolto personalmente gli accertamenti di competenza e di non avere alcun interesse diretto o indiretto rispetto ai beni oggetto della presente procedura.

Tanto si espone in adempimento dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 06.08.2026



L'Esperto Estimatore


De Vivo geom. Pierluigi