

studio tecnico

geom. Sergio Zanni

via Martiri della Bettola n. 47/1 – 42123 Reggio Emilia (RE)

telefono 0522.322882 - fax 0522.322882

e-mail: sergio@studiozanni.it

pec: sergio.zanni@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 52/2025

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

Esecuzione promossa da:

contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Immobili: **Appartamento con cantina ed autorimessa
sito a Fabbrico (RE) in via C. Battisti n.11**

Esperto designato: **geom. Sergio Zanni**



SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 52/2025

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	18/04/2025 con R.G. 8552, R.P. 6163				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	FABBRICO, VIA CESARE BATTISTI N.11				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		FABBRICO	17	359	18	A/2
		FABBRICO	17	359	5	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	PLANIMETRIE CATASTALI NON CONFORMI NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON CONFORME - PRESENZA DI DIFFORMITA' NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVI DELLE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, DI CUI NON SI GARANTISCE IL FUNZIONAMENTO: DA VERIFICARE E ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	SI	IMMOBILI OCCUPATI DA TERZI IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE VALIDO ED OPPONIBILE ALLA PROCEDURA IMMOBILE POSTO IN VENDITA CON LOCAZIONE IN CORSO FINO AL 28/02/2026				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CON MOBILIO DI MODESTO VALORE				
<u>PRESENZA MATERIALI TOSSICO O NOCIVI STABILMENTE INFISSI NEGLI IMMOBILI (A CARICO ACQUIRENTE)</u>	NO	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	SI	PRESENTI MOBILI DISMESSI ED ALTRI MATERIALI PRIVI DI VALORE DA SMALTIRE A NORMA DI LEGGE				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	NO	NON PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 50.000,00 - Euro cinquantamila /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 37.500,00 - Euro trentasettemilacinquecento /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	11/02/2025					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CREDIT AGRICOLE ITALIA, AG. 4, Via Emilia All'angelo, 38, Reggio Emilia					

0- SOMMARIO

0- SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI	5
3- DATI CATASTALI	6
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	6
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010	7
4- DESCRIZIONE DEI BENI	8
5- LOTTI DI VENDITA	11
5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	11
5.1.2 -LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA.....	12
5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO	16
5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	16
5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	17
5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI.....	17
5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	17
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	18
5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI.....	18
5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	18
5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE.....	19
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI	21
<i>INQUADRAMENTO:</i>	21
<i>FOTOGRAFIE:</i>	22
<i>ELABORATI GRAFICI:</i>	28
5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	29
5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	31
5.1.15-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI	31
5.1.16-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008	32
5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	32
6- STATO CIVILE DEL DEBITORE	32
7- NOTE	33
8- ELENCO DEGLI ALLEGATI	34
8.1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	34
8.2 VISURE CATASTALI	34
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI.....	34
8.4 ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI	34
8.5 ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE IN ATTI COMUNALI	34
8.6.A RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	34
8.6.B RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCOstrate RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI	34
8.7 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	34
8.8 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	34
8.9 CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C. E DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA	34
8.10 VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO	34
8.11 ATTO DI COMPRAVENDITA DI PROVENIENZA	34
8.12 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA - STATO CIVILE (DEBITORI E OCCUPANTI)	34
8.13 RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO E COPIA CONTRATTO DI LOCAZIONE	34
8.14 DOCUMENTAZIONE FORNITA DA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE	34
8.15 ESITO NEGATIVO RICERCA TELEMATICA ATTESTATO ENERGETICO	34
8.16 ALLEGATI A, B, D.....	34
8.17 CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	34

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2025

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Esecutati:

Procedente:

Creditori Intervenuti: ---

- Data conferimento incarico: **29/09/2025** (notificato con pec in data 01/10/2025)
- Termine di consegna relazione: **12/01/2025**
- Udienza: **11/02/2025**
- Data trascrizione pignoramento: **18/04/2025** con R.G. 8552, **R.P. 6163**

2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto stimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R ¹ gli Esecutati e con lettera inviata a mezzo pec ² il Creditore procedente (tramite l'Avvocato nominato), comunicando la propria nomina e l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 21 ottobre 2025 alle ore 15.00 presso lo studio dello scrivente; nello specifico sono stati avvertiti:

- L'Esecutato sig. _____, a mezzo raccomandata A/R internazionale regolarmente consegnata;
- L'Esecutata sig.ra _____, a mezzo raccomandata A/R internazionale regolarmente consegnata;
- L'avv. _____, per il Creditore procedente, a mezzo pec regolarmente consegnata;
- Per conoscenza, il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, a mezzo pec regolarmente consegnata.

In data 01/10/2025, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha inviato allo scrivente, a mezzo pec ³, una copia della raccomandata A/R inviata all'Esecutato attraverso la quale è stata comunicata l'avvenuta sostituzione nella custodia dei beni pignorati e fissata la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 27/10/2025; contestualmente, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha indicato allo scrivente il nominativo del referente per la procedura in oggetto, nella persona del Dott. _____.

In data 21/10/2025 alle ore 15.00 è stato dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio dell'esperto, ove nessuno si è presentato.

Nei giorni successivi si è concordato con il Custode giudiziario lo spostamento del sopralluogo con lo stimatore per il giorno 06/11/2025.

In data 06/11/2025 l'esperto, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. _____, si è recato presso gli immobili pignorati e, alla presenza dell'Esecutato sig. _____ e dell'affittuario sig. _____, ha potuto accedere all'immobile svolgendo regolarmente il sopralluogo di rito, durante il quale sono stati effettuati rilievi, accertamenti, misure e scatto di fotografie; il Custode Giudiziario ha contestualmente provveduto in tale sede ad identificare gli occupanti ed a fornire loro le informazioni previste dall'incarico.

L'Esperto stimatore ha provveduto successivamente a raccogliere, presso gli uffici competenti, tutta la documentazione necessaria alla stesura della presente relazione tecnica.

Infine, l'esperto ha svolto accurate ricerche ed indagini di mercato necessarie alla redazione del presente rapporto di valutazione.

Copia della presente relazione verrà inviata agli Esecutati tramite posta ordinaria ed al Legale del Creditore Procedente a mezzo pec. Una copia cartacea sarà depositata presso l'Associazione Notarile di Reggio Emilia e presso l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, al quale sarà inoltre inviata copia a mezzo pec.

¹ Vedi Allegato 8.7

² Vedi Allegato 8.7

³ Vedi Allegato 8.7

3- DATI CATASTALI

3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO⁴

"I b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati:

1. - Proprietà per 1/2
2. - Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Fabbrico								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Fabbrico, via C.Battisti n.11 piano 3	-	17	359	18	A/2	1	6,5 vani	104 mq	€ 503,55
Autorimessa	Fabbrico, via C.Battisti n.11 piano T	-	17	359	5	C/6	3	12 mq.	14 mq	€ 50,82

3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA⁶

"II b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati:

1. - Proprietà per 1/2
2. - Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Fabbrico								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁷	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Fabbrico, via C.Battisti n.11 piano 3	-	17	359	18	A/2	1	6,5 vani	Totale: 104 mq Totale escluse aree scoperte (**) 100 mq	€ 503,55
Autorimessa	Fabbrico, via C.Battisti n.11 piano T	-	17	359	5	C/6	3	12 mq.	Totale: 14 mq	€ 50,82

(**): Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

⁴ Vedi Allegato 8.8

⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: A/2: abitazioni di tipo civile – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

⁶ Vedi Allegato 8.2

⁷ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: A/2: abitazioni di tipo civile – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema "**I b**" sono quelli desunti dall' **atto di pignoramento**⁸, mentre quelli indicati nello schema "**II b**" si riferiscono alla **situazione catastale attuale**⁹, **alla data della presente perizia**.
- Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e si riscontra piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- Si segnala l'omessa l'indicazione del piano terra nella visura del sub.18.
- L'individuazione degli immobili colpiti da ipoteca è da ritenersi chiara ed univoca.

Confini:

Confini appartamento sub.18 - piano terzo: a nord con vano scala comune e con abitazione di altre ragioni, a est con vuoto su area cortiliva comune, a sud con vuoto su area cortiliva comune, a ovest con vuoto su area cortiliva comune;

Confini cantina sub.18 - piano terra: a nord con cantina di altre ragioni, a est con corridoio comune, a sud con autorimessa di altre ragioni, a ovest con area cortiliva comune;

Confini autorimessa sub.5 - piano terra: a nord con locale caldaia comune e area cortiliva comune, a est con area cortiliva comune, a sud con autorimessa di altre ragioni, a ovest con corridoio comune.

3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010¹⁰

E' stata 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 catastale¹¹, le visure e le planimetrie, si rileva quanto segue.

- **Abitazione sub.18.** La consistenza dell'unità immobiliare visionata corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione di minime imprecisioni di carattere grafico da giudicarsi ininfluenti in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. 36607, non sussistendo l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto in quanto tali imprecisioni "non hanno rilevanza catastale", e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita dell'unità immobiliare in oggetto; tuttavia, **trattasi di planimetria catastale di prima denuncia (anno 1966) che impropriamente riporta anche la rappresentazione dell'autorimessa**, che all'epoca venne poi identificata graficamente dall'Agenzia del Territorio con le consuete "cerchiature" e censita separatamente quale unità immobiliare autonoma sub.5; pertanto, si ritiene necessaria la regolarizzazione catastale, da effettuarsi mediante presentazione di pratica di variazione Docfa. Con la precisazione che detta pratica richiederà l'accatastamento distinto della cantina quale unità separata rispetto all'appartamento, in conformità alle attuali disposizioni in materia dettate dall'Agenzia delle Entrate.

⁸ Vedi Allegato 8.8

⁹ Vedi Allegato 8.2

¹⁰ **Decreto-legge 31 maggio 2010, n. 78, pubblicato nel Supplemento Ordinario n. 114/L alla Gazzetta Ufficiale n. 125 del 31 maggio 2010. Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica Art. 19. (Aggiornamento del catasto)**

14. All'articolo 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, è aggiunto il seguente comma: «1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari.».

15. La richiesta di registrazione di contratti, scritti o verbali, di locazione o affitto di beni immobili esistenti sul territorio dello Stato e relative cessioni, risoluzioni e proroghe anche tacite, deve contenere anche l'indicazione dei dati catastali degli immobili. La mancata o errata indicazione dei dati catastali è considerata fatto rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro ed è punita con la sanzione prevista dall'articolo 69 del decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131.

16. Le disposizioni di cui ai commi 14 e 15 si applicano a decorrere dal 1° luglio 2010.

¹¹ Vedi Allegato 8.1

- **Autorimessa sub.5.** La consistenza dell'unità immobiliare visionata corrisponde sostanzialmente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, ad esclusione di minime imprecisioni di carattere grafico da giudicarsi ininfluenti in base alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate con la Circolare n.2 del 09/07/2010 prot. 36607, non sussistendo l'obbligo di dichiarazione di variazione in Catasto in quanto tali imprecisioni "non hanno rilevanza catastale", e non incidono su categoria, classe, consistenza e rendita dell'unità immobiliare in oggetto; tuttavia, **trattasi di planimetria catastale di prima denuncia (anno 1966) che impropriamente riporta anche la rappresentazione dell'appartamento**, e quindi, per le medesime ragioni già esposte, si ritiene necessaria la regolarizzazione catastale, da effettuarsi mediante presentazione di pratica di variazione Docfa.

Si dichiara, pertanto, la NON conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti: si rileva la sostanziale corrispondenza dello stato di fatto rispetto alla rappresentazione grafica riportata nella planimetria in atti, ma, trattandosi di unica planimetria catastale raffigurante distinte unità immobiliari, sussiste l'obbligo di regolarizzazione, in capo all'Acquirente, mediante redazione di pratiche catastali Docfa.

4- DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di **appartamento posto al piano terzo con cantina ed autorimessa al piano terra**, ubicato in fabbricato condominiale sito in Comune di Fabbrico (RE), via C. Battisti n.11, interno 9.

L'immobile è situato nel centro abitato di Fabbrico, in contesto residenziale consolidato apprezzabile per la buona posizione e l'immediata vicinanza e fruibilità di tutti i servizi primari.

I cespiti si trovano in un fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO RINASCIMENTO" edificato a fine anni sessanta: distribuito su quattro piani fuori terra, dispone di struttura portante in muratura laterizia, solai piani latero cementizi, copertura a falde inclinate con cornicioni prefabbricati in c.a. a vista; all'esterno l'edificio presenta facciate con prevalente finitura ad intonaco civile tinteggiato e porzione al piano terra con rivestimento ceramico, oltre balconi con parapetti in parte metallici ed in parte in muratura intonacata, manto di copertura in tegole e lattonerie in lamiera preverniciata. L'edificio è stato recentemente oggetto di opere di manutenzione straordinaria alle facciate esterne aderendo all'incentivo cd. "Bonus Facciate".

L'edificio condominiale presenta la seguente suddivisione interna: al piano terra sono ubicate le autorimesse e le cantine pertinenziali degli alloggi, oltre alle parti comuni condominiali quali ingresso e vano scala comune, corridoi e centrale termica (accessibile solo dall'esterno); i piani superiori sono destinati agli appartamenti, in numero di tre per piano per complessivi n.9 alloggi, raggiungibili dal vano scala comune privo di impianto ascensore.

Il fabbricato dispone di area cortiliva comune su tutti i lati, interamente recintata, sul fronte strada con muretto in cemento armato a vista e soprastante cancellata in ferro zincato e verniciato, mentre sugli altri lati con muretto in cemento armato a vista e rete metallica plastificata sostenuta da paline. L'area cortiliva comune dispone di accesso pedonale e doppio accesso carraio da via Battisti: dispone infatti di un cancello pedonale ad un'anta, un cancello carraio scorrevole e un secondo cancello carraio a due ante, realizzati tutti in ferro zincato verniciati. L'area cortiliva risulta per la maggior parte inghiaia, con strette porzioni destinate ad aiuole e verde, oltre all'originario marciapiede perimetrale a tutto il fabbricato, realizzato in cemento bocciardato.

Le unità immobiliari pignorate sono raggiungibili attraverso le parti comuni condominiali: dalla pubblica strada via Battisti, tramite i succitati cancelli carrai e pedonale si accede all'area cortiliva comune, che conduce al portoncino di ingresso condominiale in metallo ad un'anta con specchiature a vetri smerigliati, riparato da piccola pensilina in cemento; da qui si entra nell'ingresso comune condominiale, avente pavimentazione in marmo e pareti con pareti intonacate e tinteggiate; la scala di collegamento a due rampanti conduce ai piani abitativi, è dotata di gradini, alzate e pianerottoli in marmo tipo travertino o similare, ringhiera in ferro verniciato e presenta pareti verniciate a smalto alla base e tinteggiate per la porzione soprastante.

L'edificio si presenta esteriormente in buono stato conservativo, mentre le parti comuni interne e l'area cortiliva risultano in stato conservativo accettabile, in ragione dell'oggettiva vetustà di strutture e finiture.

L'appartamento in oggetto è posto al terzo piano: è composto¹² da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno, oltre ad un balcone.

L'alloggio ha altezza interna pari a 3,00 mt. e presenta le seguenti finiture, per la maggior parte risalenti all'epoca costruttiva originaria, in scadente stato conservativo per assenze manutentive, danneggiamenti e vetustà, e precisamente: porta di ingresso blindata; pavimenti in marmette; pareti intonacate e tinteggiate con diffusi deterioramenti, cavillature e distacchi; serramenti esterni in legno fortemente degradati a vetro semplice, oscuranti costituiti da tapparelle in pvc parzialmente danneggiate; davanzali e soglia del balcone in pietra; porte interne di tipo economico di varia natura con alcune maniglie danneggiate, ed in parte dotate di specchiature a vetro danneggiate; la cucina dispone di rivestimento in piastrelle ceramiche di altezza 150 cm circa.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento (di altezza 150 cm) in piastrelle ceramiche ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari, in mediocre stato conservativo: lavabo, wc, vasca dotati di rubinetterie di tipo monocomando; si segnala l'assenza del bidet.

Il balcone è pavimentato con piastrelle simil klinker e dispone di parapetto in parte in ferro verniciato ed in parte in muratura intonacata e tinteggiata.

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti, eseguiti prevalentemente sottotraccia: impianto gas metano di rete con contatore autonomo posizionato sul balcone per alimentazione fuochi cucina; impianto idrico sanitario allacciato all'acquedotto cittadino con contatore autonomo posizionato nei locali comuni al piano terra; impianto elettrico con contatore autonomo posizionato nel vano scala al piano terra; produzione di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico "Bandini Ecofire" posizionato nel bagno, oltre impianti comuni condominiali. Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento, l'esecutato riferisce che il Condominio era originariamente dotato di un impianto di riscaldamento centralizzato con unica caldaia al piano terra, che risulta dismesso in quanto vari condomini hanno successivamente realizzato propri impianti autonomi; l'abitazione in oggetto non dispone di caldaia autonoma (e non si rilevano modifiche ai radiatori che, presumibilmente, dovrebbero essere collegati ancora alla rete di distribuzione originaria dismessa), e pertanto deve essere considerata priva di impianto di riscaldamento.

Gli impianti tecnologici non sono conformi alle vigenti normative e sono privi di certificazioni di conformità ai sensi della L. 46/90 e DM 37/2008; non se ne garantisce il pieno e corretto funzionamento. Restano a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica, adeguamento e messa a norma, e certificazioni impiantistiche ai sensi di legge.

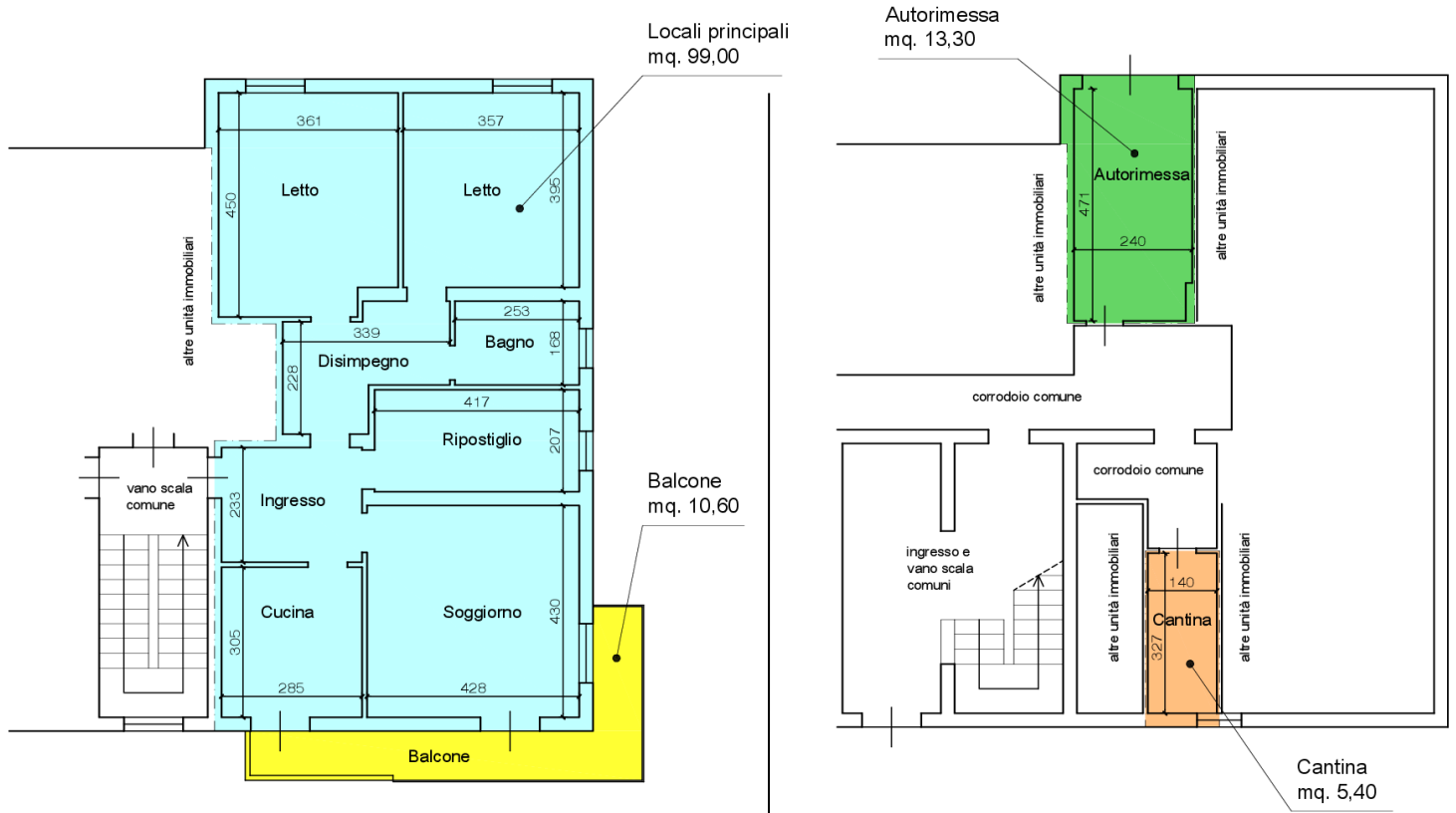
L'alloggio si presenta complessivamente in scadenti condizioni dovute ad incuria ed assenza di manutenzione e necessita di interventi di manutenzione e risanamento: si rilevano segni di diffuso deterioramento e distacco con esfoliazione di tinteggi e intonaci, in particolare a soffitto, oltre a localizzate muffe; a ciò si aggiungono svariati difetti e danni, quali il forte degrado e deterioramento e danni a serramenti interni ed esterni ed altre finiture, assenza di impianto di riscaldamento, oltre altro.

La cantina al piano terra è accessibile dal corridoio comune: ha altezza interna pari a 2,22 m, presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in battuto di cemento, dotata di porta in legno e punto luce.

L'autorimessa al piano terra risulta accessibile sia dall'area cortiliva che dal corridoio interno comune: ha altezza interna pari a circa 2,22 m, dispone di portone in ferro a due ante, pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, punto luce; la porta di collegamento con il corridoio interno condominiale è originaria, in legno. L'autorimessa è gravata da servitù di passaggio di tubazioni impiantistiche a soffitto a vista. Si segnala la presenza di porzioni di intonaco deteriorate e danneggiate.

¹² Vedi Allegato 8.6.a

RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



PIANTA PIANO TERZO

H: 3,00 m.

LEGENDA :

- Locali principali: 100%
- Balconi con superficie fino a 10 mq.: 30%
- Balconi con superficie oltre a 10 mq.: 15%
- Cantina con H>2,00 m.: 25%
- Autorimessa

PIANTA PIANO TERRA

H: 2,22 m.



(Estratto dell'Allegato 8.6.a - fuori scala)

La superficie commerciale parametrata dell'immobile risulta di complessivi mq¹³ 103,44 circa, costituita da: superficie commerciale dell'alloggio di mq 99,00 considerata al 100%; superficie del balcone di mq. 10,60 considerata al 30% fino a 10 mq e al 15% oltre i 10 mq., superficie della cantina di mq. 5,40 considerata al 25%. L'autorimessa misura una superficie lorda pari a circa mq 13,30 e viene valutata a parte.

¹³ 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 considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie*
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo*

Oltre a quanto sopra descritto, per gli immobili è compreso il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'edificio ai sensi dell'art.1117 del C.C., come indicate nell'Atto¹⁴ di compravendita di provenienza a ministero Notaio ANTONINO VACIRCA, Rep.30054/14758 del 12/06/2006, trascritto a Reggio Emilia in data 19/06/2006 ai nn. 19168/10424, del quale si riporta uno stralcio:

“Nella vendita e nel relativo prezzo sono comprese le proporzionali quote di comproprietà sulle parti ed enti comuni dell'intero fabbricato, tali per legge, destinazioni ed uso e quali risultano dal citato rogito di provenienza i cui patti, in quanto compatibili, devono intendersi qui integralmente riportati e trascritti.”

– O – O – O – O – O –

Gli immobili si presentano occupati e vissuti; sono presenti mobilio, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, oltre masserizie ed oggetti personali, presumibilmente di proprietà dell'Esecutato e/o degli occupanti.

Nella cantina al piano terra si segnala la presenza di ingente quantitativo di materiali di varia natura e di mobilio dismesso, oltre svariati rifiuti.

5- LOTTI DI VENDITA

In virtù delle caratteristiche, tipologia, destinazione d'uso ed ubicazione dei beni in oggetto, lo scrivente ritiene che i beni siano da considerarsi non utilmente divisibili.

Per tali motivi, si giudica la vendita più adeguata in unico lotto, comprendente piena proprietà di appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa al piano terra, oltre al proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio così come precisate dall'art.1117 del C.C. e nell'atto di provenienza.

5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati:

1. - Proprietà per 1/2
2. - Proprietà per 1/2

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Fabbrico								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ¹⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Fabbrico, via C.Battisti n.11 piano 3	-	17	359	18	A/2	1	6,5 vani	Totale: 104 mq Totale escluse aree scoperte (**) 100 mq	€ 503,55
Autorimessa	Fabbrico, via C.Battisti n.11 piano T	-	17	359	5	C/6	3	12 mq.	Totale: 14 mq	€ 50,82

()** : Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

¹⁴ Vedi Allegato 8.11

¹⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**

5.1.2 -LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Fabbrico (RE), via Battisti n.11, piena proprietà di appartamento al piano terzo con cantina ed autorimessa al piano terra, ubicato in fabbricato condominiale di fine anni sessanta; comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come descritte nell'atto di provenienza. L'alloggio è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, ripostiglio, disimpegno, bagno, balcone, e cantina al piano terra, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 103,44 circa; oltre autorimessa al piano terra di superficie lorda mq. 13,30.

Abitazione in scadente stato conservativo, priva di impianto di riscaldamento, dotata di impianti non conformi e di cui non si garantisce il funzionamento, da verificare ed adeguare alle vigenti normative.

Necessita di interventi di manutenzione e risanamento.

Presenti difformità rispetto agli elaborati grafici licenziati, da regolarizzare mediante pratica edilizia per accertamento di conformità e pratiche di variazione catastale.

Alla data del 11/11/2025 non risultano spese condominiali insolute.

Immobili occupati e posti in vendita con locazione in corso in forza di contratto valido ed opponibile fino al 28/02/2026, salvo diversa determinazione del Giudice circa il termine di scadenza.

5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

5.1.3.A – TITOLI ABILITATIVI (ACCESSO IN ATTI COMUNALI):

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 05/11/2025 presso il Comune di Fabbrico con espressa richiesta di *“ricerca e consultazione di tutte le concessioni edilizie, eventuali varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative all'immobile pignorato, comprese pratiche strutturali, termotecniche, impiantistiche, condoni, autorizzazioni Soprintendenza, ecc.”*, in data 12/12/2025 lo scrivente riceveva tramite mail i seguenti titoli abilitativi¹⁶, reperiti e scansionati a cura dei competenti addetti, in forza dei quali è stato realizzato l'edificio condominiale di cui fanno parte i cespiti pignorati e precisamente:

1. **Nulla Osta per Esecuzione Lavori n. 665/65 rilasciato in data 27/03/1965** per “Costruzione di un condominio a 9 appartamenti” intestato a “ ”; con relativo **Permesso di Abitabilità n. 278/66 rilasciato in data 30/07/1966**;

E titoli abilitativi successivi inerenti le parti comuni:

2. **Denuncia Inizio Attività n.17/97 depositata in data 07/07/1997** per “Formazione di una porta di comunicazione con l'esterno in luogo di una finestra e chiusura di porta interna nel locale uso centrale termica” intestata a “ ”.

¹⁶ Vedi Allegato 8.4

5.1.3.B – STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI:

Si rende necessario determinare lo “stato legittimo” dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista le recenti modifiche alla normativa regionale apportate con la L.R. 25 luglio 2025 n. 5 e successiva DGR 1744/2025 del 27/10/2025, con le quali sono state recepite ed armonizzate nella disciplina regionale le modifiche al Testo Unico dell’Edilizia DPR 380/2001 introdotte con il Decreto Legge n.69/2024 (cd. Decreto “Salva Casa”) e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024, per la definizione dello “stato legittimo” degli immobili si fa riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente¹⁷ all’art.10bis Legge Regionale n.15/2013, che si riporta di seguito:

“1. Fatto salvo quanto previsto dai commi da 2 a 6, lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione, integrato dagli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, dai titoli edilizi in sanatoria, rilasciati anche a seguito di istanza di condono edilizio, dalle tolleranze costruttive di cui all’ articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 nonché dalla regolarizzazione delle difformità che consegue al pagamento delle sanzioni pecuniarie, ai sensi dell’articolo 21, comma 01, della medesima legge regionale n. 23 del 2004.

2. L’asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell’immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell’ambito dei relativi controlli.

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l’intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali, a condizione che la documentazione presentata ai fini del rilascio o della presentazione del medesimo titolo abbia incluso copia dei titoli abilitativi pregressi o ne siano stati indicati gli estremi, anche attraverso l’utilizzo della modulistica regionale unificata.

4. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti di archivio o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al presente comma si applicano altresì, indipendentemente dall’epoca di costruzione dell’immobile, nei casi in cui non sia disponibile copia del titolo abilitativo e, tuttavia, sussista un principio di prova dell’avvenuto rilascio dello stesso, anche quando non se ne conoscono gli estremi.... omissis”

Nel caso in esame, si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell’elaborato grafico allegato al Nulla Osta n.665/65 del 27/03/1965.

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato di fatto degli immobili NON corrisponde a quanto rappresentato nella tavola grafica allegata al sopraccitato titolo abilitativo in atti comunali** ¹⁸, per la presenza di alcune difformità elencate di seguito.

¹⁷ STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: si veda anche: all’art.9bis comma 1bis DPR 380/2001:

1bis. Lo stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o l’intera unità immobiliare, a condizione che l’amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, rilasciato all’esito di un procedimento idoneo a verificare l’esistenza del titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell’immobile o dell’unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all’articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un’epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d’archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l’ultimo intervento edilizio che ha interessato l’intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi”.

¹⁸ Vedi Allegato 8.5

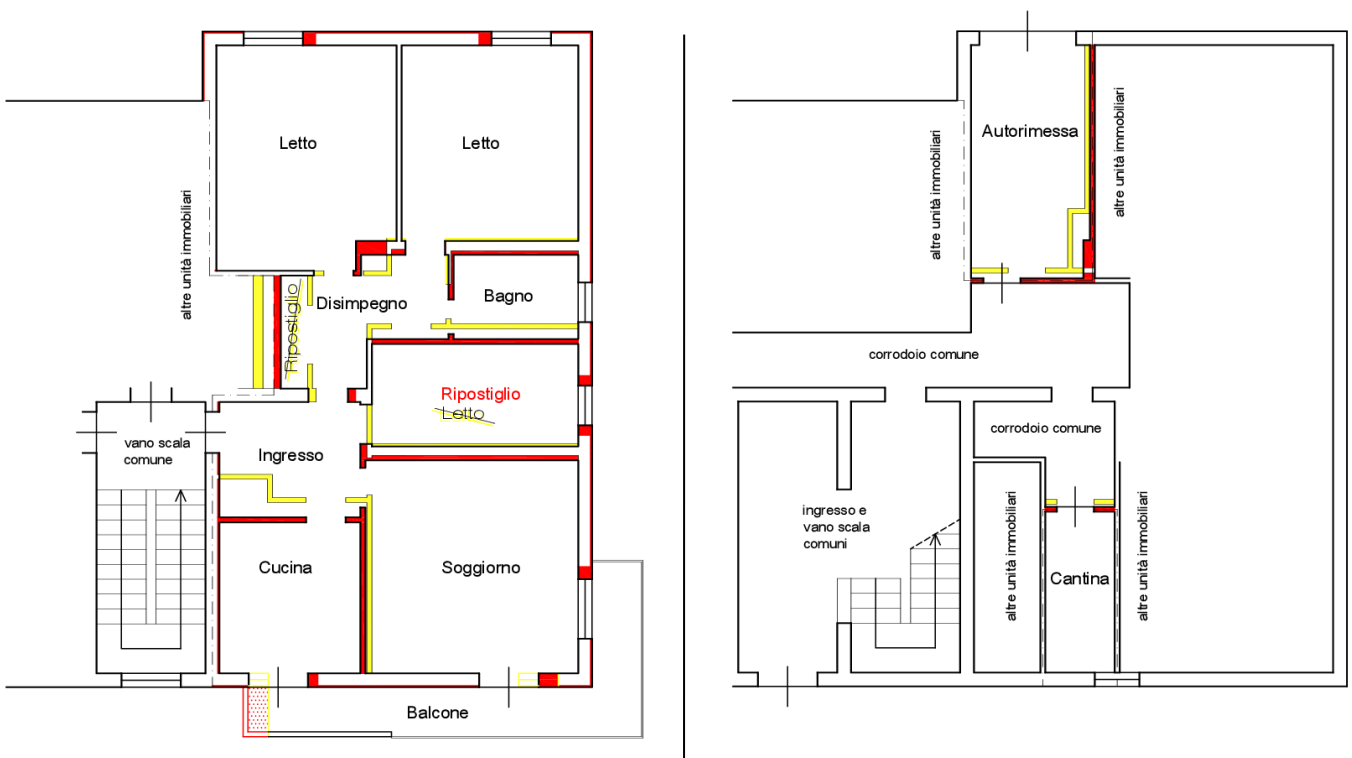
5.1.3.C – DIFFORMITA' RICONTRATE:

A mero titolo indicativo non esaustivo, si rilevano le seguenti difformità:

- modifiche alla distribuzione interna dei locali con eliminazione di un ripostiglio per difforme collocazione del muro divisorio con altra unità adiacente, e spostamento di altre pareti;
- modifica della destinazione di un locale da camera singola a ripostiglio (*avente superficie inferiore a 9 mq*);
- spostamento di una porta interna;
- modifiche alle dimensioni interne dei locali;
- lievi difformità degli spessori murari esterni ed interni;
- modifiche alla conformazione e dimensioni di alcune aperture esterne (*per quanto desumibile in atti, stante la presenza di una rappresentazione grafica semplificata e priva di quote*);
- modesta difformità dimensionale del balcone;
- difformità dimensionali interne e dell'altezza nella cantina e nell'autorimessa al piano terra.

Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico¹⁹ di confronto tra lo stato rilevato e l'ultima tavola grafica in atti comunali; si precisa che tale elaborato ha mero valore indicativo ed è stato redatto al solo fine di rendere maggiormente comprensibili le difformità rilevate attraverso una semplice rappresentazione grafica e/o correzione delle quote legittime sulla base delle misure effettivamente rilevate.

RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RICONTRATE RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI



PIANTA PIANO TERZO

H: 3,00 m.

LEGENDA :

- Demolizione
- Costruzione

N.B. = Trattasi di rappresentazione di massima delle difformità rilevate, avente mero valore indicativo.

PIANTA PIANO TERRA

H: 2,22 m.

H: 2,22 m.



(Estratto dell'Allegato 8.6.b - fuori scala)

¹⁹ Vedi Allegato 8.6.b

Per quanto è stato possibile verificare visivamente, le difformità sopra indicate parrebbero riconducibili ad opere realizzate nel corso dell'esecuzione dei lavori di costruzione originaria dell'edificio condominiale in attuazione del Nulla Osta n.665/65, come sembra desumersi da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, allineamento e ripetitività delle finestre sui prospetti, nonché vetustà oggettivamente riscontrata in sito, oltre che dalla planimetria catastale di prima denuncia datata 19/07/1966: ciò premesso, si rileva che non sono materialmente presenti verbali di sopralluogo del tecnico comunale e/o dell'ufficiale sanitario in allegato al Permesso di Abitabilità n. 278/66 rilasciato in data 30/07/1966, benché il permesso menzioni "il referto favorevole dell'Ufficiale sanitario" e si riscontri la presenza sull'elaborato grafico in atti comunali di nota a matita recanti l'annotazione "Il progetto corrisponde allo stato di fatto", firmato e datato 18/05/1966, che potrebbe essere riconducibile a sopralluogo svolto dal tecnico comunale per il rilascio dell'abitabilità di cui sopra.

In base a tali assunzioni, secondo l'attuale normativa regionale vigente in tema di disciplina delle "tolleranze costruttive", le difformità riscontrate sulle caratteristiche originarie immutate dell'edificio presumibilmente risalenti alla costruzione iniziale potrebbero ritenersi classificabili in tolleranza costruttiva quali cd. "difformità tollerate in sede di agibilità" e/o "difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio", ammesse ai sensi dell'art.19bis, comma 1-ter, L.R. 23/2004, se ed ove riconducibili alle casistiche annoverate al paragrafo 1.3 capoversi A e B della Circolare Regione Emilia-Romagna PG 2018.0410371 del 05/06/2018, ed alle successive indicazioni e modalità interpretative della Circolare Regione Emilia-Romagna PG 2025.0768361.U del 05/08/2025.

Tuttavia, vista l'entità e rilevanza delle difformità riscontrate, tenuto conto dell'assenza dei verbali di sopralluogo e della discrezionalità interpretativa in capo all'Amministrazione Comunale in tema di "tolleranze costruttive", **lo scrivente ritiene corretto valutarle prudenzialmente quali opere realizzate in difformità rispetto ai titoli abilitativi rilasciati, da regolarizzare mediante presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi art.17bis e/o art.17 LR 23/2004** (si veda paragrafo 5.1.5), trattandosi di difformità da ritenersi regolarizzabili quali "Variante in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n.10 del 1977" (art.17bis L.R. 23/2004).

È comunque fatta salva la facoltà dell'Acquirente di proporre la classificazione di tali difformità in "tolleranza costruttiva", in tutto o in parte, ai sensi del citato art.19bis L.R. 23/2004, fermo restando che non si fornisce alcuna garanzia circa l'eventuale avvallo di tale interpretazione da parte dell'Amministrazione Comunale competente in tema di tolleranze costruttive.

5.1.3.D – **REGOLARITA' EDILIZIA:**

Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia²⁰ dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013.

Immobili dotati di Permesso di Abitabilità n. 278/66 rilasciato in data 30/07/1966.

– O – O – O – O – O –

²⁰ Il giudizio di regolarità edilizia viene espresso sulla base di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo e degli atti reperiti dall'ufficio tecnico del Comune di Fabbrico a cura degli addetti preposti, che sono stati esibiti e consegnati in copia digitalizzata all'esperto in adempimento ad istanza regolarmente inoltrata in data 05/11/2025: con tale istanza l'esperto forniva alla Pubblica Amministrazione i seguenti criteri di ricerca: indirizzo dell'immobile, dati catastali, elenco attuali e precedenti proprietari, ed espressa richiesta di "ricerca e consultazione di tutte le concessioni edilizie, eventuali varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative all'immobile pignorato, comprese pratiche strutturali, termotecniche, impiantistiche, condoni, autorizzazioni Soprintendenza, ecc."; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti effettivamente presenti negli archivi comunali, nel caso in cui la documentazione esibita all'esperto dall'addetto comunale risultasse incompleta e/o parziale. Le valutazioni sono espresse inoltre sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e delle norme attualmente in vigore.

Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato per la definizione dello stato legittimo dei beni ex art.10 bis LR 15/2013, ed in relazione alla cd. "tolleranze costruttive-esecutive" ex art.19bis LR 23/2004, ed in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate, sono state svolte sulla base della documentazione reperita in atti comunali, di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento alle normative attualmente vigenti in materia ed alle correlate modalità applicative prevalentemente utilizzate, a seguito dei cambiamenti normativi recentemente intervenuti con la L.R. 25 luglio 2025 n. 5 e successiva DGR 1744/2025 del 27/10/2025 (con le quali sono state recepite ed armonizzate nella disciplina regionale le modifiche al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 introdotte con il Decreto Legge n.69/2024 cd. Decreto "Salva Casa" e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024); nonché con espresso riferimento alle indicazioni, casistiche e modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna con la stessa DGR 1744/2025 del 27/10/2025, con la Circolare PG 2025.0768361.U del 05/08/2025 illustrativa della LR 25 luglio 2025 n. 5, con la Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...", e pareri emanati dalla Regione Emilia Romagna stessa, tra cui REG PG/2023/685526 del 13/02/2023.

Si informa che, in ogni caso, resta in capo all'Amministrazione Comunale competente la verifica in via definitiva delle tolleranze costruttive²¹ e della effettiva sanabilità delle difformità rilevate, così come la determinazione delle quantificazioni di sanzioni, oblazioni e monetizzazioni dovute, anche in relazione all'incremento di valore venale degli immobili.

Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, ripristini, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici vigenti e/o in caso di eventuale successiva modifica dell'attuale impianto normativo nazionale e/o regionale di riferimento in materia e relative interpretazioni giuridiche e prassi applicative), si precisa che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.).

5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sono previsti i seguenti costi, necessari alla regolarizzazione sotto il profilo urbanistico edilizio e catastale:

- **PRATICA EDILIZIA:** Accertamento di conformità ai sensi art.17bis e/o art.17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di **pratica edilizia in sanatoria** per regolarizzazione delle difformità esistenti, contestuale **pratica di regolarizzazione sismica delle tolleranze costruttive e delle opere in sanatoria**, per una somma²² indicativamente pari ad **Euro 6.500,00** (euro seimilacinquecento/00), comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni e oblazioni presunte ipotizzabili. Esclusi costi per ulteriori spese tecniche e oneri eventualmente necessari per altri incarichi professionali correlati e/o inerenti pratiche accessorie alla sanatoria, nonché eventuali opere di adeguamento sismico ove necessarie, che parimenti restano in capo all'Acquirente, non quantificabili (eventuali pratiche e/o opere di adeguamento sismico, ecc.).

²¹ Legge Regionale n.15/2013 - art.10bis comma 2: *L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.*

²² *L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri, diritti di segreteria e sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica in sanatoria e secondo i calcoli effettuati dall'Ufficio Tecnico comunale.*

- **PRATICA CATASTALE:** Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratica Docfa come indicato nel paragrafo 3.4, per una somma²³ pari ad **Euro 1.300,00** (euro milletrecento/00), comprensiva di oneri di presentazione.

La stima dei costi di regolarizzazione è redatta alla data della perizia ed è da ritenersi a tal data riferita; le valutazioni sono espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici attualmente vigenti; **in ogni caso non costituiscono alcuna garanzia circa il buon esito ed il rilascio della sanatoria.**

È fatta salva la facoltà dell'Acquirente di effettuare il ripristino della conformità urbanistico edilizia dei beni anche secondo altre modalità, se e qualora ammissibili ai sensi delle vigenti normative.

5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili pignorati risultano occupati da terzi, in forza contratto di locazione n.2902 serie 3T registrato telematicamente in data 04/03/2022, e precisamente dal

Il tutto come rilevato in sede di sopralluogo e come attestato dal certificato²⁴ di residenza e stato di famiglia acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dal Comune di Fabbrico.

L'immobile sarà messo in vendita con locazione in corso fino al 28/02/2026, stante l'opponibilità del contratto di locazione alla presente procedura. **Si precisa che IVG ha già comunicato formale disdetta del contratto in oggetto al conduttore entro il termine ritenuto utile, fatta salva ogni diversa determinazione del Giudice; per maggiori chiarimenti in merito si veda il successivo paragrafo 5.1.11.**

5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

Di competenza del Custode Giudiziario, nei casi previsti, come risultante dall'incarico conferito dall'III. Sig. Giudice dell'Esecuzione.

5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto²⁵ di compravendita di provenienza a ministero Notaio ANTONINO VACIRCA, Rep.30054/14758 del 12/06/2006, trascritto a Reggio Emilia in data 19/06/2006 ai nn. 19168/10424, e precedenti Atti in esso richiamati o citati nell'allegato Certificato sostitutivo²⁶ ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso;
- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano altri atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nella presente relazione.

²³ L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri di presentazione ed eventuali sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

²⁴ Vedi Allegato 8.12

²⁵ Vedi Allegato 8.11

²⁶ Vedi Allegato 8.9

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco dell'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sui beni in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli desunte dal certificato sostitutivo prodotto in atti²⁷ alla data del 18/04/2025, e successive visure ipotecarie di integrazione ed aggiornamento alla data del 08/01/2026²⁸, così riassunte:

5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

Per quanto è stato possibile verificare, non sussistono diritti di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, vincoli paesistici, forestali e storico-artistici.

5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del CONDOMINIO "RINASCIMENTO" sito in Fabbrico, Via Cesare Battisti n.9-11 cod. fisc. 91181130351; Amministratore pro tempore

Sulla base delle informazioni fornite con comunicazione mail²⁹ dall'Amministratore pro tempore in data 11/11/2025, e della documentazione³⁰ dalla stessa inviata in pari data, con riferimento al Rendiconto consuntivo gestione 2024 ed al Preventivo gestione 2025, si rileva quanto segue (in riferimento ai beni pignorati):

- Ammontare medio delle presunte spese condominiali ordinarie: circa € 400,00 (quattrocento/00) annui.
- Ammontare delle presunte spese condominiali insolute nell'anno di esercizio in corso e nell'anno precedente:
 - anno precedente Esercizio 01/01/2024 – 31/12/2024: credito maturato nell'anno pari a € 386,10;
 - anno in corso Esercizio 01/01/2025 – 31/12/2025: preventivo di spesa per l'anno € 398,85, compensato con credito residuo dell'esercizio precedente, per un debito residuo pari a € 12,75; **in pari con le spese condominiali ordinarie come comunicato dall'Amministratore con mail del 11/11/2025.**
 - pertanto, alla data della presente perizia, ai fini della stima **non si considera l'esistenza di spese condominiali insolute nell'anno di esercizio in corso e nell'anno precedente**, salvo ulteriori conguagli.
- Eventuale sussistenza di spese di manutenzione straordinaria in programma e/o già deliberate: nessuna.
- Millesimi di proprietà generali: il valore millesimale dell'unità è 125,00 su 1000,00 (125/1000).

Si precisa che, in ogni caso ed indipendentemente dalle somme indicate nel presente elaborato, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

²⁷ Vedi Allegato 8.9

²⁸ Vedi Allegato 8.10

²⁹ Vedi Allegato 8.14

³⁰ Vedi Allegato 8.14

5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 06/11/2025 lo scrivente ha inoltrato via pec all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia la richiesta³¹ di verifica della sussistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso in cui gli esecutati compaiano quali "soggetto proprietario - locatore - contro o dante causa", relativamente agli immobili colpiti da pignoramento.

In data 12/11/2025, tramite comunicazione pec prot.145761/2025, l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia ha attestato³² che relativamente ai soggetti esecutati ed ai beni pignorati **risulta esistere il Contratto di locazione n. 2902 serie 3T registrato telematicamente in data 04/03/2022, in favore del sig.**

Una copia³³ del contratto di locazione è stata esibita in sede di sopralluogo dall'esecutato.

Si rileva che il contratto di locazione è per uso abitativo agevolato stipulato ai sensi della Legge 431/1998 art. 2 comma 1, durata "4+4 anni"; si rileva inoltre che il contratto prevede, al paragrafo 3, che la durata dei primi 4 anni, "con decorrenza dall'01/03/2022 e scadenza 28/02/2026", "si protrarrà automaticamente per uguale periodo salvo che la parte locatrice, **CON RACCOMANDATA DA RECAPITARSI UN MESE PRIMA DELLA SCADENZA CONTRATTUALE**, manifesti alla parte conduttrice la propria intenzione di adibire l'immobile agli usi od effettuare nello stesso le opere di cui **all'art.3 della Legge n.431/98**, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e modalità previste dal medesimo articolo".

Su tali presupposti, il Custode Giudiziario IVG ha informato lo scrivente di aver inviato formale disdetta del contratto di locazione entro il termine di un mese dalla prima scadenza indicato dal contratto, e precisamente tramite **raccomandata AR inviata in data 11/11/2025 e ricevuta dall'occupante in data 20/11/2025, ritenendola efficace, e che pertanto il contratto non si sia rinnovato e termini il 28/02/2026.**

Di conseguenza, vista anche la **congruità del canone**, lo scrivente procede a considerare il **contratto OPPONIBILE alla procedura** con termine al 28/02/2026, tenuto conto della disdetta inviata e di quanto rappresentato dal Custode Giudiziario; ai fini della presente stima si indica³⁴ quindi che **l'immobile sarà messo in vendita "occupato con locazione in corso fino al 28/02/2026"**;

Fatta salva ogni diversa determinazione in merito da parte dell'Ill.mo sig. Giudice, al quale si ritiene opportuno rimettere ogni specifica valutazione circa l'efficacia della disdetta alla prima scadenza inviata dal Custode Giudiziario, posto che IL CONTRATTO IN OGGETTO INDICA ESPRESSAMENTE IL TERMINE DI UN MESE PER COMUNICARE LA DISDETTA e impedirne il rinnovo automatico di cui all'art.3 della Legge n.431/98, SEBBENE LO STESSO ART.3 DELLA L.431/98 PREVEDA UN PREAVVISO DI ALMENO SEI MESI (termine che, in questo caso, non sarebbe stato comunque possibile rispettare, visto che il sopralluogo è stato svolto in data 06/11/2025).

A maggior chiarezza si riassumono i dati riscontrati nella seguente tabella:

³¹ Vedi Allegato 8.13

³² Vedi Allegato 8.13

³³ Vedi Allegato 8.13

³⁴ Si declina ogni responsabilità in merito all'eventuale sussistenza di ulteriori contratti di locazione e/o comodato non segnalati dall'Agenzia delle Entrate competente

LOTTO UNICO

- **LOCAZIONE:** in favore di Ud Din Ameer nato in Pakistan il 31/08/1994
- **CONTRATTO:** Contratto³⁵ di locazione n.2902 serie 3T **registrato telematicamente in data 04/03/2022 (antecedente al pignoramento)**
- **TIPOLOGIA:** Contratto di locazione per uso abitativo agevolato ex Legge 431/1998 art. 2 c.1
- **DURATA:** **durata 4 + 4 anni**, a partire dal 01/03/2022 fino al 28/02/2026, con rinnovo automatico salvo disdetta ai sensi art.3 L.431/98 da comunicarsi un mese prima della scadenza
- **DISDETTA:** inviata dal Custode Giudiziario tramite raccomandata AR **in data 11/11/2025 e ricevuta dall'occupante in data 20/11/2025.**
Il Custode ritiene che la disdetta efficace e che il contratto non si sia rinnovato automaticamente e termini il 28/02/2026.
Si rimette ogni valutazione al Giudice circa l'efficacia della disdetta alla prima scadenza, posto che il contratto indica il termine di un mese nei casi di cui all' art.3 L.431/98, mentre lo stesso art.3 prevede un preavviso di almeno sei mesi
- **IMMOBILI:** foglio 17, mappale 359, sub. 18-5
- **CANONE:** **Euro 3.600** annui (Euro tremilaseicento/00)
il locatore ha optato per la **cedolare secca**
- **CONGRUITA':** **Si giudica il canone congruo.**
- **OCCUPAZIONE:** Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato occupato da

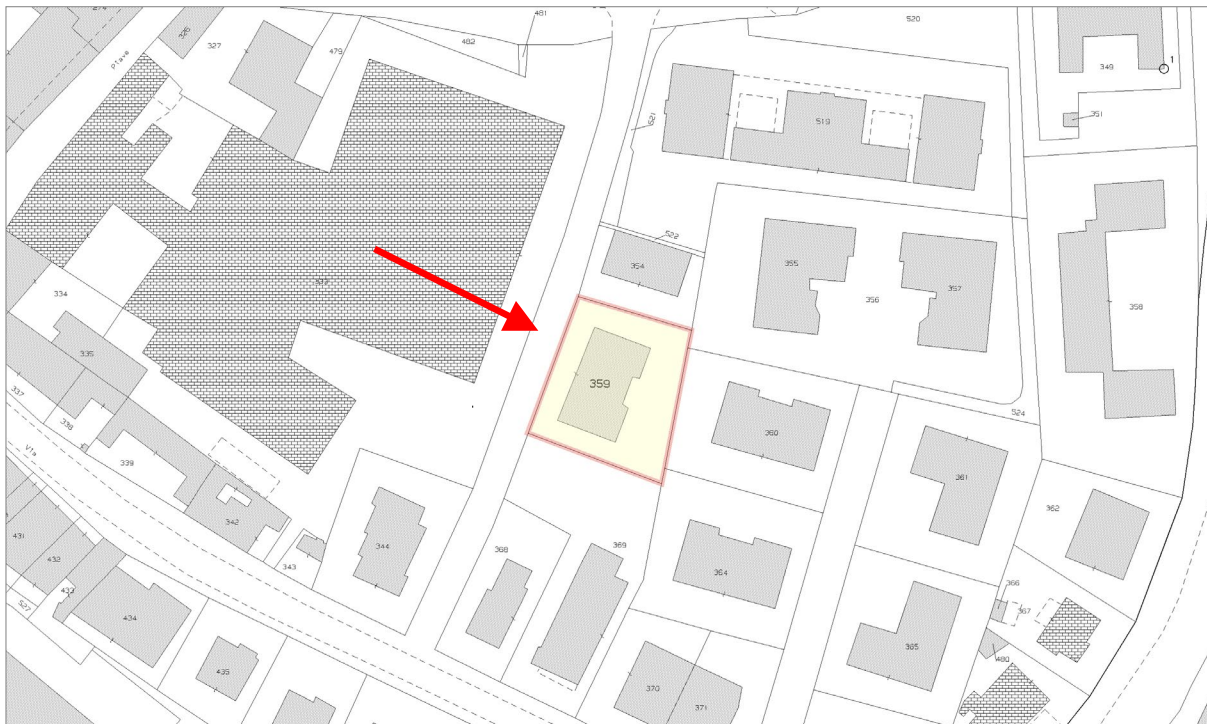
- **OPPONIBILITA':** Si giudica il **contratto valido ed opponibile alla Procedura fino alla data del 28/02/2026, salvo diversa determinazione del Giudice in merito all'efficacia della disdetta alla prima scadenza inviata dal Custode Giudiziario**
- **DEPREZZAMENTO:** Rilevato che la scadenza del contratto è fissata per il giorno 28/02/2026, **non si ritiene di applicare alcun deprezzamento al valore dei beni in quanto il contratto sarà già scaduto al primo esperimento di vendita.**

³⁵ Vedi Allegato 8.13

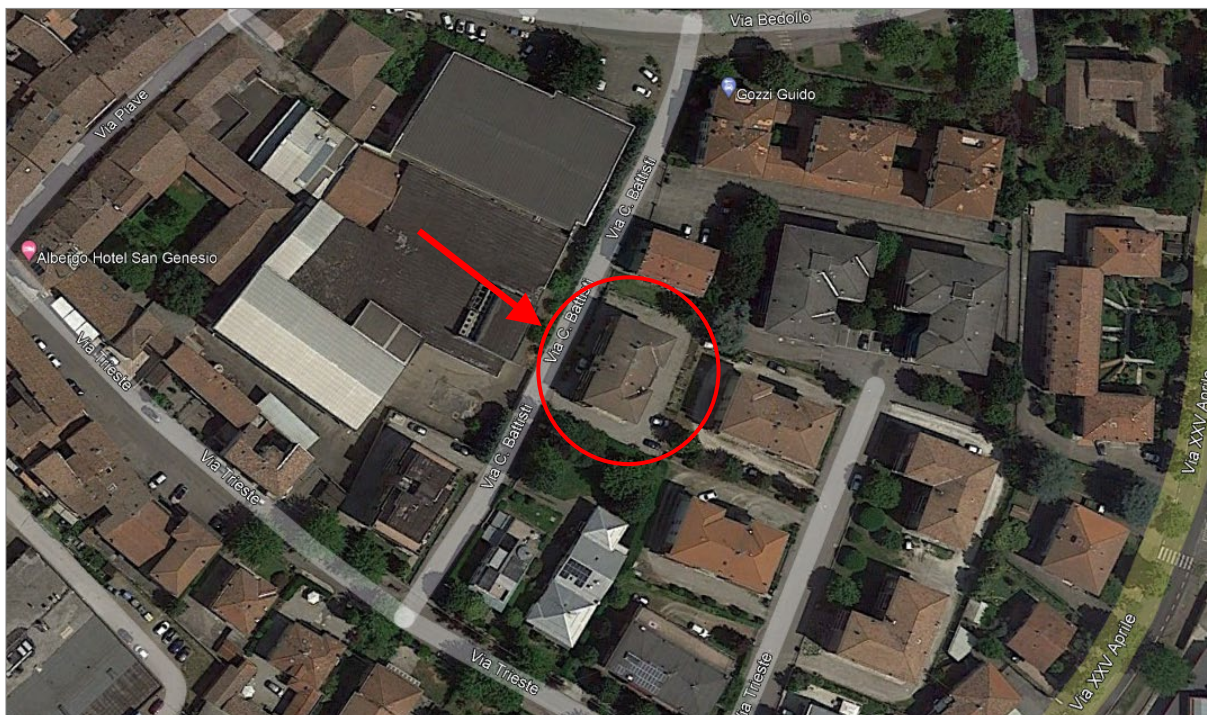
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:



FOTOGRAFIE:

Esterno 1: Prospetto ovest – fronte strada via Battisti



Esterno 2: Prospetti sud-ovest



Esterno 3: Prospetto est



Interno 1: p.terzo - Soggiorno

Interno 2: p.terzo - Cucina

Interno 3: p.terzo - Ingresso

Interno 4: p.terzo - Letto

Interno 5: p.terzo - Letto

Interno 6: p.terzo - Ripostiglio

Interno 7: p.terzo - Bagno

Interno 8: p.terzo - Balcone

Interno 9: p.terzo - Balcone

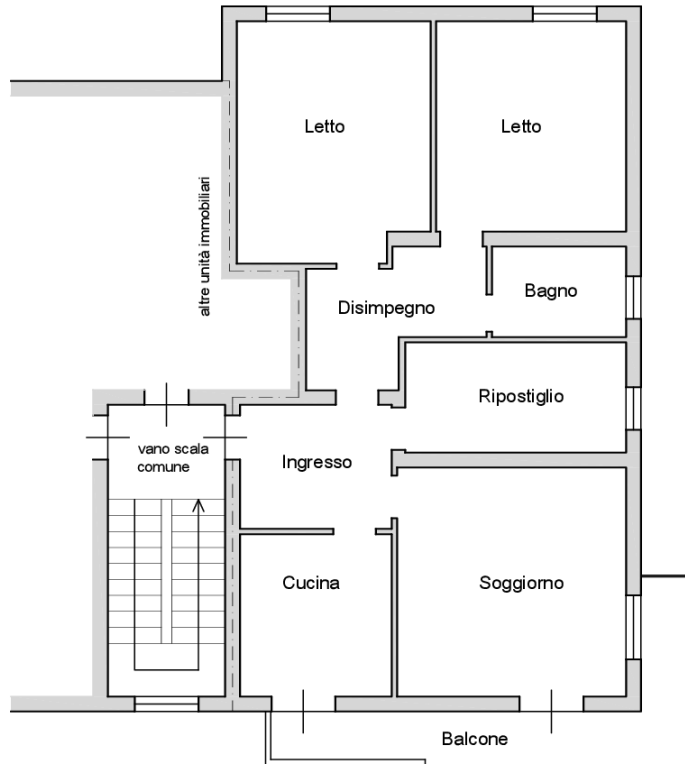
Interno 10: p.terra - Cantina

Esterno 4: Prospetto est - Autorimessa

Interno 11: p.terra - Autorimessa

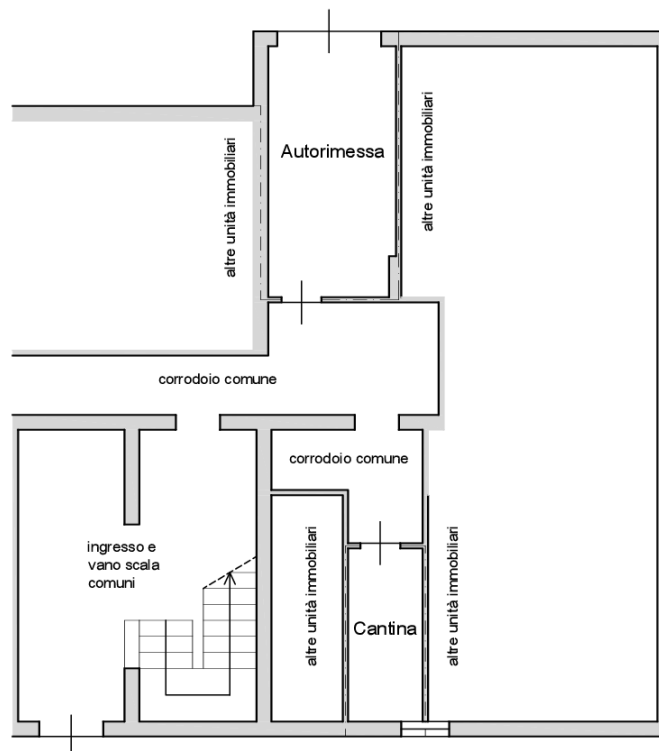
ELABORATI GRAFICI:

Le planimetrie riportate riferiscono l'attuale distribuzione interna indicativa dei locali e sono fuori scala, basate rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo.



PIANTA PIANO TERZO

H: 3,00 m.



PIANTA PIANO TERRA

H: 2,22 m.

5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una *valutazione estimativa ai sensi ex art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.*, volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato, nelle condizioni in cui si trovano; tale valore è definito dagli Standards Internazionali di Valutazione come *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della 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 eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni secondo principio di ordinarietà tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli, riferito allo stato conservativo degli immobili riscontrato alla data del sopralluogo, compiutamente descritto ed illustrato in perizia, anche con relazioni fotografiche, applicando le metodologie di seguito descritte; al valore di mercato così ottenuto viene **applicato un abbattimento forfettario pari al 20% in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi dei beni, nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile gli immobili all'Acquirente.** Vengono inoltre detratti gli ulteriori costi che restano a carico dell'Acquirente, descritti nei precedenti paragrafi.

CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

I concetti estimativi adottati tengono conto delle principali caratteristiche degli immobili descritte nei precedenti paragrafi quali epoca costruttiva, tipologia e caratteristiche strutturali, segmento di mercato, stato di conservazione e manutenzione, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipologia e completezza di finiture; dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, collegamenti viari, accessibilità, dotazione dei servizi primari e secondari. Si considerano inoltre tutti gli ulteriori elementi che possono influenzare i valori ricercati.

Tali caratteristiche vanno poi inquadrare all'interno del contesto macroeconomico attuale.

Nello specifico contesto provinciale ove sorgono gli immobili, dopo il primo decennio del 2000 caratterizzato da pianificazioni urbanistiche fortemente espansive, il comparto immobiliare ha vissuto una crisi di elevate dimensioni e durata protrattosi fino al 2016, arrivando ad una sostanziale stagnazione dovuta al raggiungimento dei massimi livelli di ribasso; dalla seconda metà del 2017 si è rilevata una modesta ripresa della domanda e delle iniziative immobiliari, consolidatasi nel 2019 fino all'arrivo della pandemia da virus Covid-19 nel 2020 e dal conseguente lock-down della nazione; recentemente, si osservano segnali di ripresa della domanda e delle iniziative immobiliari, anche in ragione della nuova riapertura alla disponibilità al credito da parte degli istituti bancari, registrando modesti ma significativi recuperi dei prezzi di vendita.

Il settore edilizio risulta ancora attivo per interventi di recupero e riqualificazione di immobili, incentivati dalle agevolazioni fiscali esistenti per interventi di efficientamento energetico, adeguamento sismico e ristrutturazione edilizia, culminati con il cd. "superbonus 110%", ideato per contrastare la crisi economica derivante dalla pandemia mondiale; le iniziative immobiliari di nuova costruzione risultano piuttosto contenute, relative in gran parte a residui piani attuativi derivanti da precedenti pianificazioni, dovendosi ritenere ormai superate le politiche urbanistiche espansive degli anni passati, ormai pienamente orientate alla rigenerazione del patrimonio edilizio esistente ed al contenimento del consumo del suolo in attuazione dei criteri introdotti dalla nuova legge urbanistica regionale 24/2017.

In tale contesto, le perduranti tensioni internazionali e le conseguenti oscillazioni sui costi energetici e delle forniture di materiali, uniti alla conclusione degli ultimi interventi incentivati dal "superbonus 110%" ed alla stretta imposta alle altre agevolazioni fiscali, costituiscono fattori e variabili di incidenza imprevedibile sull'andamento e sui prezzi di mercato, sia nel breve quanto nel medio-lungo periodo, e pongono interrogativi sulle ripercussioni economiche che potrebbero derivarne rispetto al futuro sviluppo del mercato immobiliare e del comparto edilizio.

HIGHEST AND BEST USE (HBU):

Ai fini estimativi, occorre necessariamente individuare il cd. "Highest and Best Use" (HBU) del bene, ossia ciò che il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa definisce come il più conveniente e miglior uso degli immobili.

L'HBU è l'uso che presenta il valore massimo tra il valore di mercato dell'uso attuale ed i valori di trasformazione per gli usi prospettabili per lo stesso immobile; in sostanza, l'HBU indica la destinazione d'uso maggiormente redditizia.

Tale destinazione è quella attuale dell'immobile se non vi sono destinazioni alternative o se il valore di mercato corrente è maggiore dei valori di trasformazione nelle possibili destinazioni alternative.

Nel caso in esame, data la tipologia dei beni, la loro collocazione e le normative urbanistiche vigenti, si ritiene che il valore secondo l'attuale destinazione d'uso (MVEU, *market value for the existing use*) corrisponda all'HBU degli immobili, che pertanto verranno valutati per lo stato di fatto descritto nella presente perizia e per la destinazione d'uso residenziale legittima.

VALORE LOTTO UNICO

La valutazione dei beni viene determinata con metodo comparativo monoparametrico (*ossia quel procedimento di stima del valore di mercato che si basa, come termine di paragone, sull'impiego di un parametro di confronto tecnico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro prescelto cd. "Superficie Commerciale"*) sulla base del confronto con valori medi di mercato che è stato possibile reperire per beni simili per tipologia e caratteristiche, compravenduti nella stessa zona in tempi recenti; le indagini sono stati integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché desunte da recenti pubblicazioni statistiche.

Tramite applicazione di opportuni coefficienti di adeguamento, per svolgere il corretto confronto delle diverse caratteristiche qualitative, manutentive e dimensionali dei comparabili, si è determinato il valore mercantile medio unitario; si procede pertanto alla stima nel seguente modo:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Locali principali appartamento p.3	mq. 99,00	1,00	mq. 99,00		
Balcone (fino a 10 mq)	mq. 10,00	0,30	mq. 3,00		
Balcone (oltre a 10 mq)	mq. 0,60	0,15	mq. 0,09		
Cantina piano terra	mq. 5,40	0,25	mq. 1,35		
			mq. 103,44	€ 620,00	€ 64.132,80
Autorimessa - piano terra	mq. 13,30	valutazione a corpo			€ 8.000,00
Totale Valore commerciale Lotto unico					€ 72.132,80

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima - detrazioni

Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti	-€	14.426,56
Costi per Pratica edilizia di regolarizzazione (sanatoria) (paragrafo 5.1.5)	-€	6.500,00
Costi per Pratica variazione catastale (paragrafo 5.1.5)	-€	1.300,00
Totale Valore base d'asta Lotto Unico	€	49.906,24

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, posti sul libero mercato; come già detto, al valore intero dei beni è stato applicato un **abbattimento forfettario pari al 20%** in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi dei beni, nonché tempistiche e condizioni di vendita che non rendono immediatamente disponibile gli immobili all'Acquirente; sono stati inoltre detratti gli ulteriori costi che restano a carico dell'Acquirente, descritti nei precedenti paragrafi, quali i costi per opere di regolarizzazione edilizia e catastale.

Per quanto sopra, apporati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta Lotto Unico: €. 50.000,00 (Euro cinquantamila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: €. 37.500,00 (Euro trentasettemilacinquecento/00)
--

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando integralmente a carico dell'Acquirente i costi per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie, nonché spese condominiali insolute, anche se non espressamente quantificati.

Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.

5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Come desunto dal Certificato sostitutivo³⁶ art. 567 c.p.c. prodotto in atti, i beni di cui al lotto unico sopra indicato risultano appartenere per la piena proprietà, *"indivisamente in quote uguali tra loro"*, agli Esecutati

, in virtù di Atto³⁷ di compravendita a ministero Notaio ANTONINO VACIRCA, Rep.30054/14758 del 12/06/2006, trascritto a Reggio Emilia in data 19/06/2006 ai nn. 19168/10424 per acquisto da fattone da .

Per i precedenti passaggi di proprietà, si fa riferimento e sono da intendersi qui espressamente ed integralmente richiamati i contenuti della ricostruzione storico ventennale effettuata dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini nel Certificato sostitutivo³⁸ ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti, nonché la documentazione integrativa³⁹ depositata successivamente in atti dal Legale del Procedente avv .

5.1.15-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI

Materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili: per quanto è stato possibile verificare visivamente, non si rileva la presenza di materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili pignorati.

Rifiuti: nella cantina al piano terra si segnala la presenza di ingente quantitativo di materiali di varia natura e di mobilio dismesso, oltre svariati rifiuti.

Altri materiali: nell'appartamento sono presenti mobili, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, oltre masserizie ed altri oggetti, presumibilmente di proprietà degli occupanti e/o degli esecutati.

³⁶ Vedi Allegato 8.9

³⁷ Vedi Allegato 8.11

³⁸ Vedi Allegato 8.9

³⁹ Vedi Allegato 8.9

5.1.16-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008

L'immobile in oggetto è dotato di impianti tecnologici descritti nel precedente paragrafo 4.

Appartamento privo di impianto di riscaldamento.

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento di tutti gli impianti tecnologici.

Gli impianti tecnologici non sono conformi alle vigenti normative e sono privi di certificazioni di conformità ai sensi della L. 46/90 e DM 37/2008; non se ne garantisce il pieno e corretto funzionamento.

Restano pertanto a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica, adeguamento, messa a norma e certificazioni necessarie ai sensi di legge.

5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione in merito, né è presente in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica⁴⁰.

6- STATO CIVILE DEL DEBITORE

⁴⁰ Vedi Allegato 8.15

7- NOTE

- Le indicazioni di costi ed obblighi in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti a tal data. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, ripristini, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici vigenti e/o in caso di eventuale successiva modifica dell'attuale impianto normativo di riferimento in materia e relative interpretazioni giuridiche e prassi applicative), si precisa che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato per la definizione dello stato legittimo dei beni ex art.10 bis LR 15/2013, ed in relazione alla cd. *"tolleranze costruttive-esecutive"* ex art.19bis LR 23/2004, ed in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate, sono state svolte sulla base della documentazione reperita in atti comunali, di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento alle normative attualmente vigenti in materia ed alle correlate modalità applicative prevalentemente utilizzate, a seguito dei cambiamenti normativi recentemente intervenuti con la L.R. 25 luglio 2025 n. 5 e successiva DGR 1744/2025 del 27/10/2025 (*con le quali sono state recepite ed armonizzate nella disciplina regionale le modifiche al Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001 introdotte con il Decreto Legge n.69/2024 cd. Decreto "Salva Casa" e relativa conversione in Legge n.105 del 24/07/2024*); nonché con espresso riferimento alle indicazioni, casistiche e modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna con la stessa DGR 1744/2025 del 27/10/2025, con la Circolare PG 2025.0768361.U del 05/08/2025 illustrativa della LR 25 luglio 2025 n. 5, con la Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente *"Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ..."*, e pareri emanati dalla Regione Emilia Romagna stessa, tra cui REG PG/2023/685526 del 13/02/2023. Si informa che, in ogni caso, resta in capo all'Amministrazione Comunale competente la verifica in via definitiva delle tolleranze costruttive e della effettiva sanabilità delle difformità rilevate, così come la determinazione delle quantificazioni di sanzioni, oblazioni e monetizzazioni dovute, anche in relazione all'incremento di valore venale degli immobili.
- Indipendentemente dall'ipotesi di regolarizzazione degli immobili indicata nella presente perizia, per il futuro Acquirente è comunque impregiudicata la facoltà di procedere alla regolarizzazione e di effettuare il ripristino della conformità urbanistico edilizia dei beni anche secondo altre modalità, se e qualora ammissibili ai sensi delle vigenti normative; il tutto, in ogni caso, integralmente a spese dell'Acquirente, sia per opere edili ed impiantistiche di adeguamento, sia per spese tecniche, oneri, sanzioni e monetizzazioni. In ogni caso non si fornisce alcuna garanzia circa un eventuale buon esito della sanatoria.
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico redattore, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.
- I valori indicati nella presente relazione sono al netto delle imposte e delle tasse.
- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che gli immobili siano liberi da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al paragrafo 5.1.8.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

8- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 Estratto di mappa catastale
- 8.2 Visure catastali
- 8.3 Planimetrie catastali
- 8.4 Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.5 Estratto tavole grafiche in atti comunali
- 8.6.a Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.6.b Rappresentazione grafica delle difformità riscontrate rispetto all'ultima tavola grafica in atti comunali
- 8.7 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 8.8 Atto di pignoramento immobiliare
- 8.9 Certificato sostitutivo art. 567 c.p.c. e documentazione integrativa
- 8.10 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 8.11 Atto di compravendita di provenienza
- 8.12 Certificato di stato di famiglia e residenza - Stato civile (debitori e occupanti)
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto e copia contratto di locazione
- 8.14 Documentazione fornita da Amministratore condominiale
- 8.15 Esito negativo ricerca telematica Attestato Energetico
- 8.16 Allegati A, B, D
- 8.17 CD-Rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, espletando l'incarico ricevuto in modo indipendente ed in assenza di interessi confliggenti, rimango a disposizione per ogni spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 10.01.2026

L'esperto stimatore

geom. Sergio Zanni

E' vietata la pubblicazione completa o parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.