



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Niccolò Stanzani Maserati

Procedura Esecutiva Immobiliare N° **81 / 2025**

Promossa da: -

Contro: -

ELABORATO PERITALE – RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esperto Stimatore Designato

Geometra Emanuele Aravecchia



Immobile posto a Reggio nell'Emilia (RE) – via Villana n° 2 – frazione di Roncocesi

INDICE

0.....	4
SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE.....	4
1.....	5
DATI GENERALI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 295/2021	5
2.....	5
ATTIVITÀ PERITALE.....	5
3.....	6
BENI PIGNORATI / FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	6
4.01.1.....	6
DESCRIZIONE SCHEMATICA IMMOBILI - LOTTO 01 (UNICO).....	6
4.01.2.....	8
DATI CATASTALI - LOTTO 01 (UNICO) (DATA DELLA PRESENTE PERIZIA)	8
4.01.3.....	8
CONFORMITÀ CATASTALE - LOTTO 01 (UNICO).....	8
4.01.4.....	8
DATI PIGNORAMENTO / DIRITTO REALE / DESCRIZIONE GIURIDICA / CONFINI - LOTTO 01 (UNICO).....	8
4.01.5.....	9
PROVENIENZA - LOTTO 01 (UNICO).....	9
4.01.6.....	9
VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE - LOTTO 01 (UNICO).....	9
4.01.7.....	9
VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA - LOTTO 01 (UNICO)	9
4.01.8.....	9
DIRITTI DI PRELAZIONE - LOTTO 01 (UNICO).....	9
4.01.9.....	9
SITUAZIONE CONDOMINIALE - LOTTO 01 (UNICO).....	9
4.01.10.....	10
CONFORMITÀ EDILIZIA - LOTTO 01 (UNICO).....	10
4.01.11.....	10
CONFORMITÀ IMPIANTI - LOTTO 01 (UNICO).....	10
4.01.12.....	10
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 01 (UNICO)	10
4.01.13.....	10
STATO DI POSSESSO DEI BENI - LOTTO 01 (UNICO).....	10
4.01.14.....	10
STATO LOCATIZIO DEI BENI - LOTTO 01 (UNICO)	10
4.01.15.....	11

INQUADRAMENTO URBANISTICO - LOTTO 01 (UNICO)	11
4.01.16.	11
DESCRIZIONE COMMERCIALE E SUPERFICIE - LOTTO 01 (UNICO)	11
4.01.17.	12
ELABORATO GRAFICO - LOTTO 01 (UNICO)	12
4.01.18.	15
ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 01 (UNICO)	15
4.01.19.	17
DEFINIZIONI PER LA STIMA DEL BENE - LOTTO 01 (UNICO)	17
4.01.20.	17
SCOPO DELLA STIMA E CRITRI DI VALUTAZIONE - LOTTO 01 (UNICO)	17
4.01.21.	18
STIMA DEI BENI PIGNORATI - LOTTO 01 (UNICO)	18
4.01.22.	18
DETERMINAZIONE BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA - LOTTO 01 (UNICO)	18
4.01.23.	19
ALTRE OSSERVAZIONI E INDICAZIONI - LOTTO 01 (UNICO)	19
4.01.24.	19
ELENCO ALLEGATI - LOTTO 01 (UNICO)	19
5.	19
CHIUSURA ELABORATO PERITALE	19

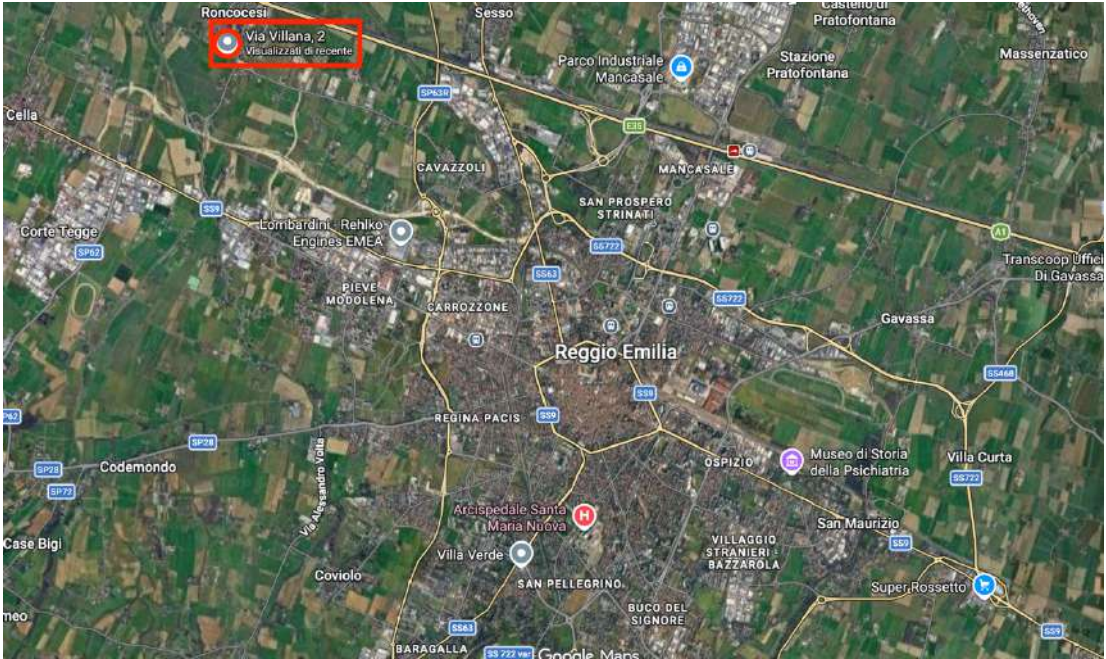
0		SCHEMA RIASSUNTIVO DELLA RELAZIONE				
DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	05/06/2025 – RG ----- / RP -----				
DIRITTO REALE PIGNORATO	-	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	Reggio nell'Emilia (RE) – via Villana n° 2 - Roncocesi				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	categoria
		Reggio nell'Emilia	41	168	1	A/2
			41	168	2	C/2
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		Elaborazione grafica di due nuove schede catastali.			
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		Necessaria istanza per accertamento di conformità ex art. 17 L.R. 23/2004. Necessarie opere di ripristino e conformative			
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI		Debbono essere revisionati.			
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI		APE registrato – Classe Energetica “E” – 231,81. KWh/mq./anno			
STATO OCCUPAZIONALE	-		Occupato da terzi con titolo NON opponibile all’acquirente. Libero dopo il decreto di trasferimento.			
STATO DI ARREDAMENTO	-		Appartamento arredato.			
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI -			
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI -			
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		€ 0,00 – (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)			
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€ 240.000,00 - EURO Duecentoquarantamila/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 180.000,00 - EURO Centottantamila/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	03/06/2026					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Cassa di Ravenna. via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia.					

1		DATI GENERALI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA N° 295/2021	
Parte Esecutata:	-	Codice Fiscale:	-
		Nato a / il	- --/07/1979
		Residente a:	- via -
		Stato Civile:	-
PROCEDENTE:	- sede principale in - sede secondaria in viale Fulvio Testi 50 a Milano		
	Con Avvocato	LAURA PELUCCHI	
		Domicilio	20149 – Milano (MI) – via Correggio n° 43
		Telefono	02 439 251
		Fax	02 486 308 70
		e.mail	l.pelucchi@lascalaw.com
	p.e.c.	laura.pelucchi@milano.pecavvocati.it	
Esperto Stimatore:	Geometra ARAVECCHIA EMANUELE		
	Incarico	23/10/2025	Domicilio 42013- Casalgrande (RE) – via R. Rossellini, 41
	Giuramento	01/11/2025	Tel. --- Cel. 0522 848 265 --- 335 655 76 88
	Deposito	-	Fax 0522 848 265
	Istanza Proroga	20/02/2026	e.mail emanuele.aravecchia@alice.it
	Deposito	04/05/2026	p.e.c. emanuele.aravecchia@geopec.it
ALTRE PRECISAZIONI	--		

2		ATTIVITÀ PERITALE	
Comunicazioni e Consegne	Incarico	Attività	
	A)	L'attività peritale è regolarmente iniziata con l'analisi documentale e con il sopralluogo espletato unitamente all'addetto alla custodia dell'immobile.	
Esame Documentale e Verifiche	B)	All'atto del sopralluogo, il sottoscritto ha rilasciato copia del provvedimento del Giudice o verificato se, lo stesso analogo, venisse rilasciato dal custode o suo delegato.	
	C)	Il sottoscritto ha provveduto ad esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:	
	a	la completezza/idoneità dei documenti in atti;	
	b	la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;	
	c	i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;	
	d	le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento	
	e	la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali;	
	D)	verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:	
	a	la regolarità edilizia e urbanistica;	
	b	la dichiarazione di agibilità dello stabile;	
	c	i costi delle eventuali sanatorie;	
	d	eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);	
	e	note	
	f	note	
	E)	verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.	
	G)	(qualora trattasi di immobili in condominio) accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:	
	a	l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;	
	b	l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno di esercizio in corso e in quello precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp.att. c.c.);	
H)	verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (ed acquisirne una copia anche, eventualmente, presso terzi)		
I)	acquisire (se non in atti) presso l'ufficio di stato civile del Comune l'estratto dell'atto di matrimonio, dal quale risultino il regime patrimoniale prescelto dai coniugi ed eventuali convenzioni matrimoniali (ad esempio, fondo patrimoniale)		
J)	verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:		

	a	l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);
	b	la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia), se risultante dai RR.II.
Sopralluogo / Accesso Immobili	Incarico	Rapporto
	F)	Durante le attività suindicate, come concordato anche per le vie brevi con il Custode Giudiziario nominato, l'esperto stimatore, ha svolto il sopralluogo presso i beni pignorati in data 26/11/2025 e 24/04/2026 . All'atto del sopralluogo sottoscritto, oltre a scattare varie fotografie, ha potuto: verificarne la consistenza immobiliare e l'esatta identificazione; trarre gli elementi necessari per la descrizione; accertarne lo stato di conservazione; verificarne la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale; verificarne lo stato di possesso/godimento.
ALTRE PRECISAZIONI	---	

3		BENI PIGNORATI / FORMAZIONE LOTTI DI VENDITA	
USO		TIPOLOGIA E COMPOSIZIONE	
EDIFICIO ABITATIVO		Intero fabbricato abitativo in area rurale con edificio accessorio ristrutturato ad uso autorimessa.	
VERIFICA DIVISIBILITA' IN PIÙ LOTTI DI VENDITA:			
La consistenza, la composizione strutturale, tipologica e architettonica, la funzionalità e la fruibilità degli spazi, la destinazione d'uso e lo stato legittimato del compendio immobiliare pignorato non consentono la suddivisione dello stesso in vari lotti di vendita. Pertanto, in applicazione dell'art. 720 del codice civile, il sottoscritto, nell'interesse pubblico della procedura, tenuto conto delle migliori opportunità di vendita, propone la vendita del cespite in unico lotto.			
LOTTO 01 (unico)		Edificio abitativo in zona rurale.	

4.01.1.	DESCRIZIONE SCHEMATICA IMMOBILI - LOTTO 01 (unico)	
Ubicazione	Note	Descrizione
	Coordinate geografiche:	Latitudine / Longitudine = 44.734719 / 10.576126
	Indirizzo:	via Villana n° 2 - 42124 – Reggio nell'Emilia (RE)
	Collocazione:	Immobile collocato in frazione di Roncocesi, posta a nord/ovest della città a circa 8,00 Km. dal centro.
Stralcio Corografico tratto da Google Maps		
		

Tipologia Edilizia Generale	Note	Ip.	N°	Descrizione		
	Complesso Immobiliare	NO		-		
	Condominio	NO		Edificio monofamiliare tipologia ex rurale in zona agricola con ampio cortilizio e giardino di pertinenza esclusiva.		
	Costruzione	Inizio 1.900		Ristrutturazione	2000/2010	-
	Piano Fuori Terra	n°	3	T-1°-2°		
	Piano Entro Terra	n°	-	-		
	Unità Immobiliari	n°	2	-		
	Ascensore	NO	-	-		
	Montacarichi	NO	-	-		
	Vano Scala	SI	1	Interno all'unità abitativa collega tutti tre i piani dell'edificio.		
	Struttura Edificio	Fondazioni		-		
		Elevazione Verticale		Muratura.		
		Elevazione Orizzontale		Solai lignei e laterizi.		
		Coperture		A tetto.		
	Finiture Esterne Prevalenti	Facciate		Intonaco tinteggiato colore salmone.		
		Aggetti Orizzontali		-		
		Manto di Copertura		Tegole di laterizio		
		Aggetti in Copertura		Legno		
		Balaustre / Ringhiere		-		
		Serramenti		Scuretti con persiane alla genovese		
		Lattonomie		Lamiera di rame		
		altre precisazioni		-		
	Aree e Cortilizi Esterni	Cancelli / Cancellate		Cancello carrabile e pedonale.		
		Recinzioni		Rete metallica. Siepe.		
		Pavimentazioni		Prevalentemente blocchetti in cls autobloccante		
		Area a Verde		Area verde piantumata.		
		altro		-		
	Impianti Condominiali e Dotazioni Comuni	Illuminazione Interna				
		Illuminazione Esterna				
		Videocitofono				
		Citofono		x		
		Irrigazione aree verdi				
		Cancello Carrabile Aut.		x		
		Antintrusione				
		Antincendio				
		Smaltimento Reflui				
		altro		-		
	STATO MANUTENTIVO	Degradato				
		Mediocre				
		Normale				
		Discreto				
		Buono		x		
		Ottimo				
	Considerazioni:	-				
Caratteristiche	Note	Piano		Descrizione		
	COMPOSIZIONE	T	Zona Giorno	Deposito (ex stalla adibito a cucina/taverna); portico (porta morta adibita a soggiorno); cucina (ad uso ripostiglio); cantina (ad uso pranzo); Lavanderia (ad uso bagno); cantina (ad uso lavanderia); soggiorno (ad uso ripostiglio). Locale di deposito esterno.		
		1	Zona notte	Tre camere da letto; bagno (non ultimato); sottotetto (ad uso letto, armadi e servizio igienico); doppio volume con "ponte" di collegamento sottotetto e disimpegno notte. Locale tecnico impianti sul locale di deposito esterno.		
		2°	Sottotetto	Soffitta con servizio igienico.		
	Dipendenze	NO	-			
	Costruzione	Inizio 1.900		Ristrutturazione	2000/2010	-
	Unità Immobiliari	n°	2	Abitazione e locale di deposito		
	Ascensore Escl.	NO	-	-		
	Montac. Escl.	NO	-	-		
	V. Scala Escl.	NO	-	-		
	Finiture Interne Prevalenti	Pavimenti		Ceramica		
		Pareti		Intonacate al civile e tinteggiate con colori chiari. Rivestimenti ceramici nei servizi igienici e cucina.		
		Plafoni		Travature in legno e laterizio.		
		Infissi		Legno con vetrocamera.		
		Oscuranti		Persiane in alluminio.		

		Porte Ingresso	Vetrata con telaio in alluminio (principale).	
		Porte Interne	In legno.	
		altre precisazioni		
	Impianti e Dotazioni	Riscaldamento	x	Riscaldamento autonomo.
		Raffrescamento		
		Elettrico Illuminazione	x	Sottotraccia.
		Elettrico F.M.		
		Idrosanitario	x	
		Citofonico	x	
		Videocitofonico		
		Antintrusione		
		Dotazioni Particolari		
		altro	-	
	STATO MANUTENTIVO	Degradato		
		Mediocre		
		Normale		
		Discreto		
		Buono	x	
		Ottimo		
	Considerazioni:	La descrizione tiene conto dello stato attuale rilevato dal sottoscritto all'atto del sopralluogo. L'acquirente dovrà tenere in considerazione le opportunità di regolarizzazione/ripristino nel rispetto delle		

4.01.2		DATI CATASTALI - LOTTO 01 (unico) (DATA DELLA PRESENTE PERIZIA)										
Catasto Fabbricati del Comune di:					REGGIO NELL'EMILIA – H223					Provincia di:		RE
Foglio	Partic.	Sub.	Z.C.	Categ.	Cl.	Consist.	u.m.	Sup. (mq.)	Rendita €.	Tipologia / Toponomastica		
41	168	1	2	A/2	3	8,5	Vani	188	834,08	Abitazione di Tipo Civile via Villana, 2 - Piano T-1°-2°		
41	168	2	2	C/2	2	49	mq.	130	91,10	Locale di Deposito via Villana, 2 - Piano T-1°		
Ditta Intestata (u.i. sopra):			Nato il		Codice Fiscale			Nato a / Sede		Diritto Reale		Quota
-			--/07/1979		-			-		Proprietà – <i>esecutata</i>		1/1
Catasto Terreni del Comune di:					REGGIO NELL'EMILIA – H223					Provincia di:		RE
Foglio	Partic.	Sub.	Porz.	Qualità		Classe	Sup. (mq.)		Reddito Dominicale		Reddito Agrario	
41	168	-	-	ENTE URBANO		-	1.145,00		€ 0,00		€ 0,00	
Intestazione:												
Area di enti urbani e promiscui												-
Eventuali Precisazioni e/o Commenti												
1	Alla sezione catasto terreni la particella 168 è correttamente indicata come “aree di enti urbani e promiscui” in quanto è allibrata alla sezione catasto fabbricati. Dal dato si deduce la superficie della particella, ossia del terreno compreso anche del sedime dell'edificio.											
N.B.: I dati catastali sopra sono coincidenti con quelli alla data di Trascrizione del Pignoramento Immobiliare.												

4.01.3.		CONFORMITÀ CATASTALE - LOTTO 01 (unico)			
Unità	Fog.	Map.	Sub.	Verifica Conformità (comma 1 bis dell'art. 29 Legge 27/02/1985 n° 52 e s.m.i.)	
Abitativa	41	168	1	I dati catastali che individuano le unità immobiliari pignorate e le relative planimetrie catastali che le rappresentano non sono conformi con l'immobile rilevato.	
Deposito	41	168	2		
Adempimenti per la regolarizzazione				Necessario procedere con nuova dichiarazione catastale in variazione tenendo presente l'attività da svolgere per la regolarizzazione edilizie dell'immobile intero.	
Costi per la regolarizzazione				Si stimano costi per € 3.000,00.	
ALTRE PRECISAZIONI				-	

4.01.4.		DATI PIGNORAMENTO / DIRITTO REALE / DESCRIZIONE GIURIDICA / CONFINI - LOTTO 01 (unico)				
DATI DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE			Repertorio	Data	Trascritto il	R.G.
			----- / 2025	14/04/2025	05/06/2025	-----
Diritto Reale Pignorato	quota	Descrizione Giuridica del Bene				
Proprietà	1/1	A Reggio nell'Emilia, in via Villana 2: edificio abitativo con area cortiliva esclusiva posto in zona rurale, non connesso all'attività agricola, composto da abitazione e locali accessori di deposito distribuiti su tre piani.				

CONFINI		
Porzione Immobile	Cardinale	Descrizione beni di confine
Interessenza immobiliare	Nord	Con via Villana.
	Sud	Con terreno identificato con mappale 47 del foglio 41.
	Est	Con terreno identificato con mappale 242 del foglio 41.
	Ovest	Con edificio e terreno identificati con mappale 171 del foglio 41.
ALTRE PRECISAZIONI	-	

4.01.5.		PROVENIENZA - LOTTO 01 (unico)							
Rogante:		data	Rep.	Racc.	Tipo dell'atto				
Notaio Maria Carmen Costabile		31/05/2010	-	-	Compravendita scrittura privata autenticata				
REGISTRATO:		data	Serie	Volume	Ufficio Registrazione ADE di:				
		-/06/2010	1T	-	Reggio Emilia				
TRASCITTO:		data	R.G.	R.P.	Ufficio Pubblicità Immobiliare di:				
		--/06/2010	--	-	Reggio Emilia				
Ditta Intestata:		Nato il	Codice Fiscale		Nato a / Sede		Diritto Reale	Quota	Esecut.
-		--/07/1979	-	-	-	-	Proprietà – <i>esecutato</i>		1/1
ALTRE PRECISAZIONI		-							

4.01.6.		VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE - LOTTO 01 (unico)	
Resteranno a carico dell'acquirente i seguenti vincoli, oneri e obblighi:			
Contratti incidenti su attitudine edificatoria		Nessuno	
Vincoli di carattere storico artistico		Nessuno	
Domande giudiziali (RR.II.)		Nessuno	
Preliminari ante pignoramento (RR.II.)		Nessuno	
Asservimento urbanistico		Nessuno	
Cessioni di Cubatura		Nessuno	
Assegnazione casa al coniuge separato (RR.II.)		Nessuno	
Vincoli Matrimoniali (RR.II.)		Nessuno	
Diritto di Abitazione (RR.II.)		Nessuno	
Obbligazioni ambulatorie (RR.II.)		Nessuno	
Servitù (RR.II.)		Nessuno	
Regolamenti Condominiali Trascritti (RR.II.)		Nessuno	
ALTRO:		-	

4.01.7.		VINCOLI E ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA - LOTTO 01 (unico)	
Resteranno a carico della procedura esecutiva e da questa saranno cancellati:			
1	Iscrizione del 23/06/2010 - Registro Particolare ----- Registro Generale ----- pubblico ufficiale Costabile Maria Carmen Repertorio -----/----- del 31/05/2010; ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.		
2	Trascrizione del 05/06/2025 - registro particolare ----- registro generale ----- pubblico ufficiale giudiziario repertorio 2023 del 14/04/2025 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.		
ALTRO:	-		

4.01.8.	DIRITTI DI PRELAZIONE - LOTTO 01 (unico)	
1	Non sussistono diritti di prelazione sui beni pignorati e indicati nel presente lotto.	

4.01.9.	SITUAZIONE CONDOMINIALE - LOTTO 01 (unico)	
Natura condominiale dei beni pignorati	Non si tratta di edificio in condominio.	
Denominazione del Condominio	-	
Sede del Condominio	-	
Ufficio Amministrazione Condominiale	-	
Millesimi di proprietà generale	-	
Ammontare medio delle spese annue ordinarie	-	
Oneri condominiali insoluti (art. 63 D. Att. C.C.)	-	
Spese straordinarie già deliberate	-	
ALTRE PRECISAZIONI	-	

4.01.10.		CONFORMITÀ EDILIZIA - LOTTO 01 (unico)				
TITOLI ABILITATIVI				Immobile antecedente il 01/09/1967	SI	-
P.G.	data	Prat. N°	data	Descrizione e oggetto della pratica edilizia		
20885	2001	-	15/09/2001	D.I.A. Opere di Manutenzione Straordinaria.		
21710	2004	-	16/10/2004	D.I.A. Variazioni minori in corso d'opera su D.I.A. 20885/2001.		
9916	2010	-	11/05/2010	D.I.A. Opere di Manutenzione Straordinaria.		
ABITABILITÀ - AGIBILITÀ				Descrizione e oggetto della pratica edilizia		
P.G.	data	Prat. N°	data			
-	-	-	-	-		
Stato Legittimo – Art. 9bis D.P.R. 380/2001				Descrizione e oggetto della pratica edilizia		
P.G.	data	Prat. N°	data			
21710	2004	-	16/10/2004	D.I.A. Variazioni minori in corso d'opera su D.I.A. 20885/2001.		
9916	2010	-	11/05/2010	D.I.A. Opere di Manutenzione Straordinaria.		
DICHIARAZIONE / RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ						
Lo stato legittimo dell'immobile NON è conforme allo stato di fatto rilevato dal sottoscritto. Il fabbricato ha subito trasformazioni significative divenendo di fatto una unica unità immobiliare a fini abitativi. Avvenuta costruzione di autorimessa esterna in corpo di fabbrica separato da demolire in quanto trattasi di intervento non ammissibile la nuova costruzione in ambito agricolo per funzioni abitative non connesse all'attività agricola. Realizzazione di piscina esterna (regolarizzabile). L'altezza interna delle camere al primo piano è di mt. 2,63 c.ca e non raggiunge il minimo di mt. 2,70. I locali debbono essere declassati a ripostiglio.						
ADEMPIMENTI PER LA REGOLARIZZAZIONE				Accertamento di Conformità (art. 17 L.R. 23/2004). Necessaria sanatoria con opere conformative		
Costi per la regolarizzazione				Si stimano costi per €. 15.000,00 ogni onere compreso.		
OPERE DI RIPRISTINO – CONFORMATIVE				Demolizione Autorimessa esterna e opere conformative.		
Costi per il ripristino allo stato legittimo				€. 12.000,00.		
ALTRE PRECISAZIONI				-		

4.01.11.		CONFORMITÀ IMPIANTI - LOTTO 01 (unico)	
CASISTICA:		Note:	
Dichiarazioni di conformità reperite nei seguenti titoli abilitativi		--	
Dichiarazioni di conformità reperite dal titolare dell'immobile		--	
Dichiarazioni di conformità non reperite (eventuale giudizio sulla conformità)		Gli impianti, a vista, appaiono conformi alle norme Vigenti.	
RELAZIONE SULLA CONFORMITÀ			
Si consiglia l'acquirente di incaricare ditte specialistiche per visita ispettiva degli impianti.			
Note:		--	

4.01.12.		ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA - LOTTO 01 (unico)			
SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO – A.P.E. –		Numero	Classe Energ.	KWh/mq./anno - EPt	Scadenza
Identificativi del documento:		10713-672423-2025	E	231,81	12/03/2035
NON SUSSISTENZA DELL'ATTESTATO		-	-	-	-
Note:		-			

4.01.13.		STATO DI POSSESSO DEI BENI - LOTTO 01 (unico)			
All'atto del sopralluogo l'immobile era occupato da:					
-	Codice Fiscale:	-	Nato a / il	-	---/08/1971
	Residente a:	-			
	TITOLO:	Occupante			
-	Codice Fiscale:	-	Nato a / il	-	----/08/1995
	Residente a:	-			
	TITOLO:	Occupante			
ALTRE PRECISAZIONI		Gli occupanti occupano l'immobile in forza del comodato d'uso gratuito di seguito indicato.			

4.01.14.		STATO LOCATIZIO DEI BENI - LOTTO 01 (unico)			
NON SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE CHE INTERESSANO I BENI PIGNORATI		Risulta contratto di comodato gratuito sottoscritto in data 17/11/2022.			
SUSSISTENZA DI CONTRATTI DI LOCAZIONE CHE INTERESSANO I BENI PIGNORATI		Numero	Registrato in data	Canone Annuo (€.)	Scadenza 1 in data
					Ufficio di

Identificativi del documento:	-----	24/11/2022	€ 0,00 – gratuito	Illimitata	Reggio Emilia
Tipo di documento:	Comodato d'uso gratuito				
Stima del giusto canone di locazione	-				
Dichiarazione di congruità del canone	-				
Giudizio sulla Opponibilità all'Acquirente del Contratto di Locazione	Il contratto non è opponibile all'acquirente.				

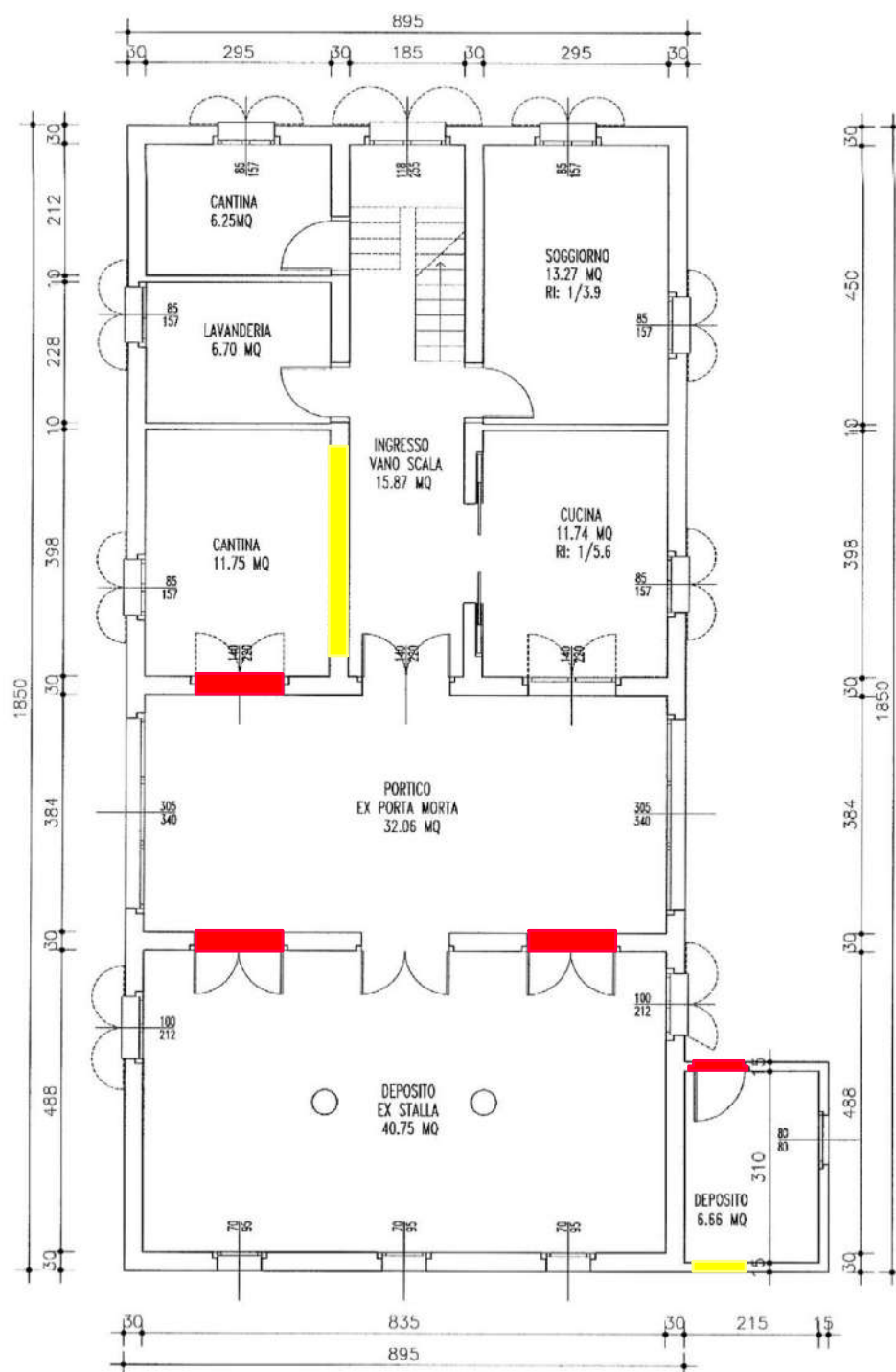
4.01.15.	INQUADRAMENTO URBANISTICO - LOTTO 01 (unico)	
STRUMENTO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA	DESTINAZIONE URBANISTICA E USO	
PRG	--	
PSC	--	
RUE	--	
PUG	Ambito agricolo ad alta vocazione produttiva (art. 15.1.5). Interventi non connessi all'attività agricola (art. 15.2).	
ALTRE PRECISAZIONI	--	

4.01.16.		DESCRIZIONE COMMERCIALE E SUPERFICIE - LOTTO 01 (unico)					
SUPERFICIE COMMERCIALE	UNITÀ	Piano	Descrizione	Porzioni	SUP. ESTERNA LORDA (mq.)	RAPP. MERC.	SUP. COMMERCIALE
	Sub. 1 e 2	T-1°-2°	Unità Abitativa e Accessori	Abitativo PT	117,86	1,00	117,86
				Servizi PT	47,71	0,60	28,62
				Abitativo P1°	128,52	1,00	128,52
				Sottotetto P2°	80,82	0,60	48,49
				Dep. Impianti PT-P1°	15,64	0,25	3,91
	Superficie Commerciale Complessiva						327,40
	Sub. 1 e 2	T	Area cortilizia	Terreno def. Sedime	971,00	1,00	971,00
Superficie Commerciale Complessiva (1/13)				971,00			
DESCRIZIONE COMMERCIALE	A Roncocesi di Reggio nell'Emilia (RE), in via Villana n° 2. In contesto agricolo a sud della frazione, intero edificio abitativo monofamigliare (ex rurale con tipologia a porta morta), di ampie dimensioni, su area di terreno di mq. 1.145,00, distribuito su 3 piani (T-1-2), con locali abitativi e accessori. Necessaria regolarizzazione edilizia con ripristino delle opere allo stato legittimo e presentazione di sanatoria conformativa.						
STATO MANUTENTIVO	Buono.						
ALTRE PRECISAZIONI			-				
RAPPORTI MERCANTILI ADOTTATI							
La superficie commerciale è data dalla somma delle superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria di queste se trattasi di murature di confine con altre unità immobiliari o porzioni comuni, chiuse, dell'edificio, ed interamente considerate se murature di confine con aree esterne), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume. Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato, ossia: - 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 una superficie fino a 10 m2 (20 % per la superficie eccedente i 10 m2) - 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2) - 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 - nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati) - l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte - l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie - le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo							

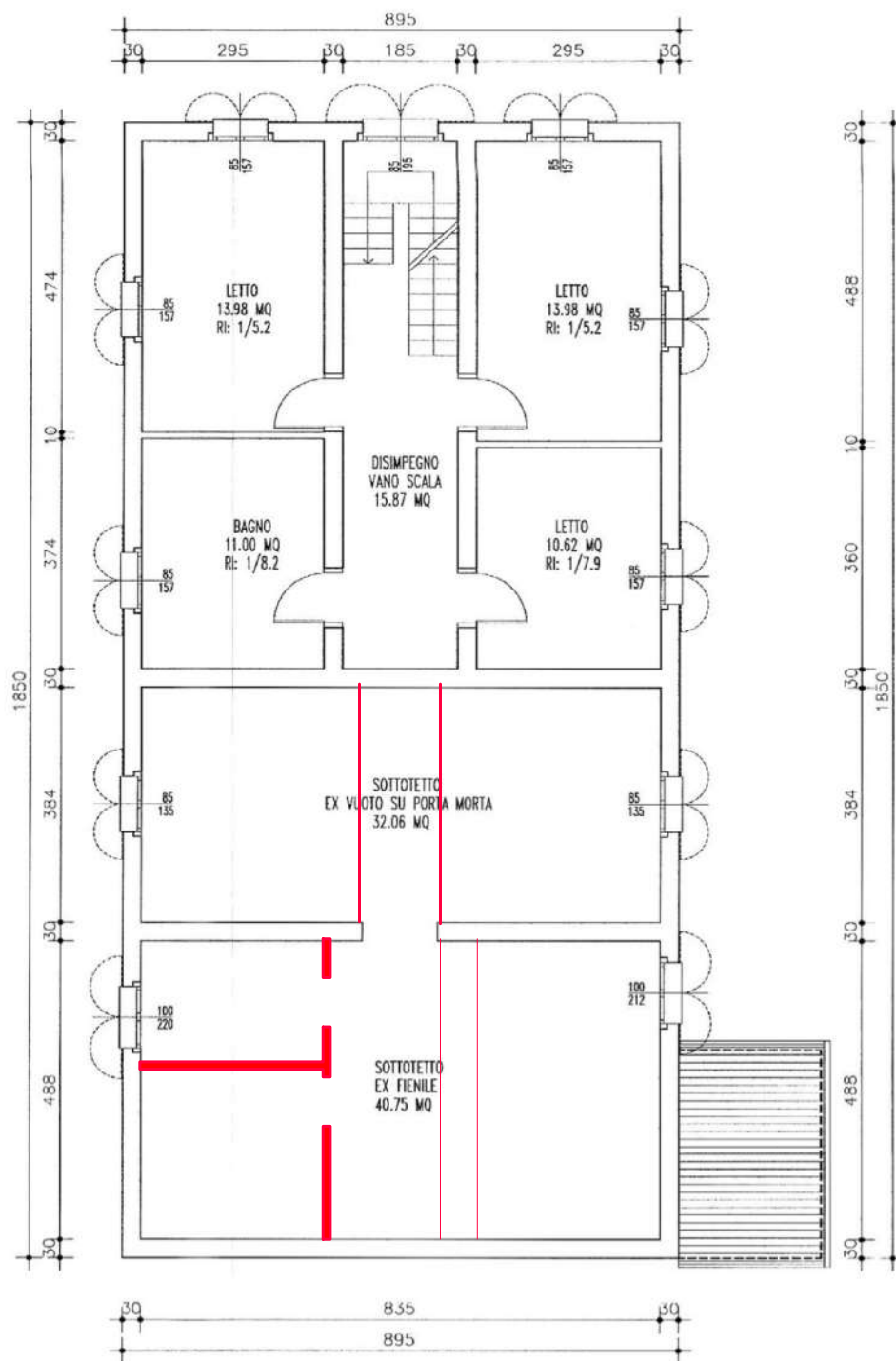
4.01.17.

ELABORATO GRAFICO - LOTTO 01 (unico)

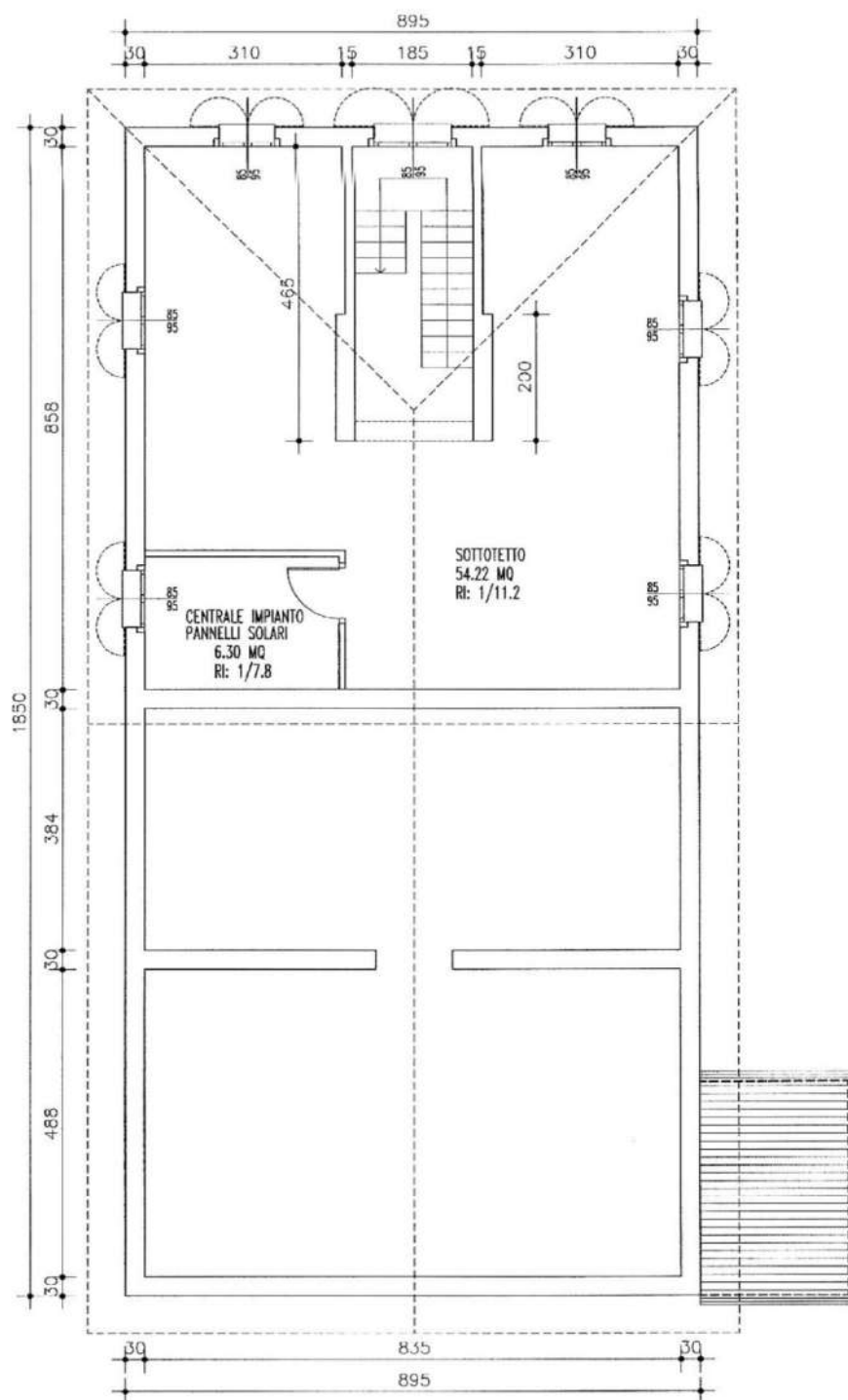
PIANTE DEI PIANI DELL'EDIFICIO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO

4.01.18.	ELABORATO FOTOGRAFICO - LOTTO 01 (unico)
Esterne	     
Interne	 



4.01.19.	DEFINIZIONI PER LA STIMA DEL BENE - LOTTO 01 (unico)
DEFINIZIONI	Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2).
	Secondo l'International Valuation Standard il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).
	Valore di mercato (art 4 comma 1 punto 76 Regolamento UE 575/2013).
	È l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.
	Valore di vendita forzata (V edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 3 § 2.13).
	Per valore di vendita forzata si intende la somma ottenibile per l'immobile nei casi in cui, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile.
	Segmento di Mercato (V edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 2).
	Il processo di segmentazione consiste nella suddivisione del mercato immobiliare in segmenti i cui parametri identificano gli immobili con caratteristiche tecniche ed economiche comuni e simili fra loro. Costituisce l'unità elementare non ulteriormente scindibili dell'analisi economico-estimativa del mercato immobiliare. Ai fini dell'analisi economico-estimativa, il segmento di mercato è definito dai seguenti principali parametri: Localizzazione (ubicazione); Tipo di Contratto (compravendita, leasing ecc.); Tipologia Immobiliare (fabbricati, terreni, appartamenti, mansarde ecc.); Destinazione d'Uso (abitativa, commerciale, produttiva ecc.); Tipologia Edilizia (edifici multipiano, ville, capannoni, complessi immobiliari ecc.); Tipologia Dimensionale (piccola/media/grade secondo intervalli superficiali e volumetrici); Caratteri della Domanda e dell'Offerta; Forma di Mercato (concorrenza monopolistica, oligopolio, monopolio ecc.); Livello di Prezzo.
4.01.20.	SCOPO DELLA STIMA E CRITRI DI VALUTAZIONE - LOTTO 01 (unico)
SCOPO DELLA STIMA	Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta Giudiziaria". Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del valore di mercato opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata , imposta dalla procedura, che prevede l'assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita e la consegna in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa così come deducibile dalla definizione del valore di mercato.
PROCEDIMENTO DI STIMA ADOTTATO	
Confronto di Mercato	☒ Si basa sul confronto tra l'immobile oggetto di stima con immobili simili liberamente contrattati fra le parti in epoca recente, secondo la definizione di valore di mercato, di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. L'applicazione del metodo deve avvenire dove sia possibile il reperimento di recenti transazioni immobiliari di immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.
Metodo Finanziario	Comprende i metodi di capitalizzazione del reddito al fine della determinazione del valore di mercato considerando la capacità dell'immobile di generare benefici monetari. Si basa sulla trasformazione del reddito di un immobile in un valore capitale attraverso l'applicazione di un saggio di capitalizzazione.
Metodo del Costo	Si basa sulla valutazione del valore di mercato di un immobile attraverso la sommatoria fra il valore dell'area su cui è stato edificato l'edificio ed il costo di ricostruzione dell'edificio stesso, eventualmente diminuito del deprezzamento maturato per vetustà al momento della perizia.
Procedimento adottato	Nel caso di specie si adotta il procedimento del Confronto di Mercato (indicato sopra con "X"). Il sottoscritto tiene conto: ➤ ubicazione del cespite; ➤ tipologia edilizia degli immobili; ➤ tipologia strutturale degli immobili; ➤ epoca di costruzione e/o ristrutturazione; ➤ destinazione d'uso; ➤ razionalizzazione degli spazi; ➤ dimensioni dell'immobile; ➤ dotazioni tecnologiche e impiantistiche; ➤ regolarità edilizia; ➤ inquadramento urbanistico; ➤ stato economico condominiale; ➤ possibilità di trasformazione (se del caso valutazione superfici edificabili residuali); ➤ stato d'uso; ➤ stato di possesso; ➤ stato manutentivo dei beni oggetto di stima (art. 173bis Disp. Att.ne C.P.C.).
ALTRE PRECISAZIONI	Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.
	Si fa altresì riferimento (per controllo) alla rilevazione dai così detti "prezzo d'offerta" (asking price) di immobili simili ed appartenenti allo stesso segmento di mercato così come, in ultima ratio, è consentito dalla norma UNI 11612/2015.

	Nell'ultimo trimestre del 2025 le compravendite di abitazioni sono state poco più di 218.000. Rispetto allo stesso trimestre del 2024, si rileva a livello nazionale una flebile crescita, +0,4% tendenziale, sostanzialmente imputabile al segno positivo rilevato nei comuni non capoluogo, in particolare nel Nord Ovest, che controbilancia il calo degli acquisti nei comuni capoluogo, in particolare al Sud. La quota di abitazioni acquistate da persone fisiche con ricorso ad un mutuo ipotecario, nell'ultimo trimestre del 2025, ritorna al di sotto del 45%; il tasso di interesse medio applicato alla prima rata continua a crescere e raggiunge il 3,5%. Diminuisce anche la quota di acquisti di abitazioni con agevolazione prima casa, che rimane prossima al 72%; la quota di acquisti di abitazioni di nuova costruzione sale all'8% in questo trimestre. Le abitazioni con un nuovo contratto di locazione registrato sono state quasi 278 mila nel IV trimestre del 2025, +0,6% rispetto allo stesso trimestre del 2024. L'aumento è imputabile alla tipologia di contratti a canone concordato, mentre diminuiscono i contratti ordinari di lungo periodo e transitori. Il canone annuo complessivo pattuito nei nuovi contratti si attesta a 2,1 miliardi di euro, +5% circa su base tendenziale, con incrementi rilevati in tutti i segmenti, ad eccezione dei canoni nei contratti ordinari di lungo periodo.
--	---

4.01.21.		STIMA DEI BENI PIGNORATI - LOTTO 01 (unico)					
ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE – RILEVAMENTO DEI PREZZI							
Immobile Comparabile		Atto di Compravendita / Altra Fonte		Prezzo Rilevato €.	Superficie Commerciale Rilevata mq.	Prezzo Unitario €/mq.	
1	A02 – Vani 3,5 C06 – 14 mq. C06 – 15 mq. C02 – 4 mq.	Atto di compravendita RP 924/2019		104.936,00	88,28 (c.ca)	1.188,67	
		Commento:	Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto.				
2	A02 – Vani 3,5 C06 – 27 mq. C02 – 6 mq.	Atto di compravendita RP 2515/2019		69.000,00	87,73 (c.ca)	786,50	
		Commento:	Superficie rilevata da dati catastali riportati nell'atto.				
3	Si è svolta la ricerca anche delle offerte di vendita presso agenzie immobiliari (c.d. Asking Price) per cui, per immobili simili nella zona, si sono rilevate le seguenti quotazioni unitarie. Tenuto conto del fatto che, spesso, il prezzo che si forma è inferiore (8%-10%) rispetto al prezzo richiesto, si è determinato il più probabile prezzo medio di mercato.					1.000,00	
SINTESI DI VALUTAZIONE DEI BENI PIGNORATI – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO							
UNITÀ	Piano		SUP. ESTERNA LORDA (mq.)	RAPP. MERC.	SUP. COMMERCIALE	Valore Unitario (€/mq)	VALORE COMPLESSIVO
Edificio	T-1-2	Abitazione e accessori			327,40	1.050,00	€ 343.770,00
Area	T	Terreno recintato			971,00	15,00	15.565,00
VALORE COMPLESSIVO DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI						359.335,00	
PRECISAZIONI		Gli atti di compravendita suindicati sono stato reperiti e sono nella disponibilità del sottoscritto esperto stimatore.					

4.01.22.		DETERMINAZIONE BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA - LOTTO 01 (unico)			
Dalla determinazione del valore di mercato suindicato così come di seguito opportunamente arrotondato, sarà apportata la riduzione prevista per la determinazione del "valore di vendita forzata" per il fatto che i beni staggiti saranno venduti in assenza della garanzia sui vizi occulti.		Valore di Mercato (arr.to)		€. 360.000,00	
		Detrazione	25% c.ca	- €. 90.000,00	
		Valore Ridotto (art. 2922 c.c.)		€. 270.000,00	
Dal valore ridotto, debbono essere ulteriormente dedotti i costi per le regolarizzazioni e gli oneri insoliti condominiali (se del caso) che resteranno in capo all'acquirente (così come definiti nei vari paragrafi qui a margine indicati).	4.01.10	Oneri di Regolarizzazione edilizia e urbanistica.	- €.	15.000,00	
		Costi per eventuali opere di ripristino.	- €.	12.000,00	
	4.01.3	Oneri di Regolarizzazione catastale.	- €.	3.000,00	
	4.01.9	Insoluti verso il condominio ai sensi dell'art. 63 delle Disp. Att.ne del Codice Civile.	- €.	0,00	
	4.01.6	Deprezzamento per oneri e vincoli che restano in capo all'acquirente.	- €.	0,00	
	Detrazioni / Riduzioni Complessive		- €. 30.000,00		
	VALORE BASE D'ASTA		€ <u>. 240.000,00</u>		
	Detrazione di 1/4 (art.571 comma 2 c.p.c.)		- €. 60.000,00		
	OFFERTA MINIMA		€ <u>. 180.000,00</u>		
PRECISAZIONI	-				

4.01.23. ALTRE OSSERVAZIONI E INDICAZIONI - LOTTO 01 (unico)		
1	Beni mobili,	Immobile arredato completamente.
2	Presenza di Rifiuti	-
3	Altre segnalazioni	-

4.01.24. ELENCO ALLEGATI - LOTTO 01 (unico)	
1	Estratto di Mappa Catastale
2	Planimetrie Catastali e Elaborato Planimetrico (se sussistente)
3	Visure Catastali
4	Pignoramento
5	Titoli Edilizi
6	Atto di Provenienza
7	Certificato o Attestato di Prestazione Energetica /// Oppure non sussistenza presso catasto energetico regionale
8	Comodato d'uso gratuito non opponibile all'acquirente

5 Chiusura Elaborato Peritale		
Casalgrande, 01/06/2026	Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore, ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli. Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.	