STUDIO TECNICO geometra TIZIANA FARIOLI – Via P.G. Terrachini, 47 – 42122 Reggio Emilia
Tel. – Fax 0522.286632 – Cell. 349.4909796 – E.mail tiziana.farioli@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 60/2025 + 10/2026 R.G.

promossa da:

XXX

contro:

XXX e XXX

Giudice: Dott. NICCOLO' STANZANI MASERATI

RELAZIONE TECNICO – ESTIMATIVA ed allegati

LOTTO UNICO



Appartamento con autorimessa sito in Fabbrico, via G. Mazzini n°29

Premessa

In data 13.04.2026 l'Ill.mo Giudice Dott. Niccolò Stanzani Maserati ha nominato la sottoscritta geom. Tiziana Farioli, iscritta al n°1984 dell'Albo professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Reggio Emilia, quale esperto stimatore nella procedura n°60/2025 riunita alla procedura 10/2026 R.G. Esecuzioni Immobiliari, affidandomi l'incarico di redigere perizia di stima ed accertamento immobiliare in merito ai beni immobili oggetto di pignoramento.
La S.V.I. ha altresì fissato l'udienza per la comparizione delle parti e per le operazioni di messa in vendita rinviando alla data del 30.09.2026
La scrivente, dopo aver ricevuto la notifica dell'ordinanza di nomina di cui sopra, in data 16.04.2026 ha accettato il mandato prestando il giuramento in modalità telematica. Successivamente, dopo aver estratto copia della documentazione ipotecaria e catastale presente nel fascicolo di causa, ha dato avvio alle operazioni peritali, ha svolto gli accertamenti presso i competenti uffici per acquisire quanto necessario per redigere la stima ed ha effettuato i dovuti sopralluoghi presso l'immobile oggetto di esecuzione eseguendo misurazioni e rilievi fotografici.

Disaminata la documentazione raccolta e fatte le opportune riflessioni la sottoscritta ha redatto il presente elaborato peritale ed i relativi allegati.

QUADRO RIASSUNTIVO GENERALE

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP	SI	05/05/2025 – R.G. 9.651 / R.P. 6.985; 16/03/2026 – R.G. 5.657 / R.P. 4.130;
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1
UBICAZIONE IMMOMILI	-	FABBRICO (RE) via GIUSEPPE MAZZINI, n°29
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE: Fabbrico – FOGLIO: 11 – MAPPALE: 129 – SUB.: 2 – CATEGORIA: C/6 COMUNE: Fabbrico – FOGLIO: 11 – MAPPALE: 129 – SUB.: 12 – CATEGORIA: A/2
CONFORMITÀ CATASTALE		MODESTISSIME DIFFORMITA’
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA		MODESTISSIME DIFFORMITA’
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	NON REPERITE – DA VERIFICARE
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	NON PRESENTE
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO DA TERZI IN FORZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE REGISTRATO IN DATA ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO
STATO DI ARREDAMENTO	-	BENI MOBILI ED OGGETTI VARI DI VALORE NULLO DI PROPRIETA’ DELL’INQUILINO
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	N.D.
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	N.D.
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	AL MOMENTO DELLA REDAZIONE DELLA PERIZIA NON RISULTANO SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE
PREZZO BASE D’ASTA	€ 52.000,00	
PREZZO OFFERTA MINIMA	€ 39.000,00	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	30/09/2026	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCA: CREDITO EMILIANO, via Emilia San Pietro n° 4 - REGGIO EMILIA	

o. SOMMARIO

0- Sommario pag.4

1 - Dati generali della procedura pag.5

2 - Comunicazioni, operazioni peritali e sopralluogo pag.6

3 – Dati Catastali dei beni pag.8

4 - Descrizione dei beni pignorati pag.13

5 - Divisibilità del compendio immobiliare pag.14

6 - Controlli amministrativi e ispezioni presso la Conservatoria pag.14

7 - Regolarità edilizia e agibilità pag.18

8 - APE – Attestato di Prestazione Energetica pag.21

9 - Certificazione degli impianti pag.21

10 - Ubicazione e caratteristiche generali pag.21

11 - Calcolo della superficie commerciale pag.26

12 - Valutazione di mercato dei beni e prezzo base d'asta pag.26

13 - Beni mobili presenti all'interno dei beni pignorato pag.29

14 - Elenco allegati pag.30

1. DATI GENERALI DELLA PROCEDURA

Procedura: **N°60/2025 R.G. Esecuzioni Immobiliari Tribunale di Reggio Emilia**

Creditore Procedente: **XXX**
rappresentato e difeso da
Avvocato XXX

Debitori esecutati: **XXX e XXX**

Esperto: **Geom. Tiziana Farioli**
con studio in via P. G. Terrachini n°47 – 42122 Reggio Emilia
Tel.– Fax 0522.286632 – Cell. 349.4909796
e-mail tiziana.farioli@gmail.com
Pec tiziana.farioli@geopec.it

Udienza: **30/09/2026**

Diritto Pignorato: **Quota di 1/1 di intera proprietà di appartamento con annessa autorimessa, ubicato in Fabbrico (RE), via Giuseppe Mazzini n°29**

2. COMUNICAZIONI, OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGO

2.1 - COMUNICAZIONI

La sottoscritta geom. Tiziana Farioli ha provveduto a dare comunicazione scritta alle parti interessate ed agli Avvocati da esse nominati, a mezzo posta ordinaria e/o a mezzo Pec, dell'incarico ricevuto, delle sue finalità e dell'inizio delle operazioni peritali.
La suddetta comunicazione è stata inviata a:

1. Creditore procedente presso lo studio dell'avv.to difensore
2. Esecutati presso l'indirizzo di residenza risultante agli atti

Copia della presente perizia verrà trasmessa agli esecutati, al Creditore Procedente ed ai Creditori intervenuti, questi ultimi qualora presenti alla data di consegna della relazione.

2.2 - OPERAZIONI PERITALI

All'inizio delle operazioni peritali, fissate per il giorno **30.04.2026** presso lo studio della scrivente, i soggetti interessati non sono intervenuti.
Successivamente la scrivente ha:

a) eseguito accertamenti telematici presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia per verificare quanto segue:
   - la completezza e l'idoneità dei documenti in atti;
   - la corretta individuazione dei beni oggetto dell'espropriazione in relazione ai dati catastali ed in relazione ai registri immobiliari;
   - la corretta individuazione della proprietà immobiliare secondo i dati catastali desunti da visura rispetto ai dati catastali riportati nell'atto di pignoramento;

b) eseguito accertamenti per verificare la provenienza dei beni;

c) eseguito i necessari accertamenti presso l'archivio del comune di Fabbrico per verificare la conformità edilizia dei beni in oggetto e la presenza del certificato di agibilità/abitabilità.
   Per dettagliata descrizione dello stato autorizzato dalla Pubblica Amministrazione si rimanda alla consultazione del capitolo 7 "regolarità edilizia".

2.3 - SOPRALLUOGO PRESSO GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'Istituto Vendite Giudiziarie (I.V.G.), in qualità di custode giudiziario nominato dal Giudice Dott. Stanzani Maserati ha inviato alla scrivente ed alle parti interessate lettera raccomandata/pec per comunicare la fissazione della data del primo sopralluogo presso i beni staggiti.

Il primo accesso è stato effettuato in data 05/05/2026 ed è stato appurato che gli esecutati risultano irreperibili in quanto trasferiti in Germania. L'immobile risulta occupato da terzi in forza di contratto di locazione opponibile alla procedura.

Il secondo sopralluogo è stato effettuato, in presenza dell'inquilino e dei suoi familiari, in data **07/08/2026**; in tale sede la sottoscritta ha svolto i dovuti accertamenti tecnici, ha effettuato le misurazioni necessarie ed ha scattato le fotografie all'interno ed all'esterno dell'unità immobiliare.

Per lo stato di occupazione e possesso del bene si rimanda al successivo capito 6.3.

3. DATI CATASTALI DEI BENI

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

Secondo atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione i beni oggetto della presente procedura risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Fabbrico come segue:

Tipologia immobile	Comune	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FABBRICO (D450)							
		Z. c.	Fg.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita Catastale
Autorimessa	**Fabbrico**		**11**	**129**	**2**	**C/6**[1]	**03**	**25 mq**	**n.p.**
Appartamento	**Fabbrico**		**11**	**129**	**12**	**A/2**[1]	**01**	**5,5 vani**	**n.p.**
Ditta Intestata	**XXX**							PROPRIETA' - 1 / 1	

3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI da VISURA all'ATTO della PERIZIA

Come da visura catastale, acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia, i beni oggetto della presente perizia risultano censiti al N.C.E.U. del comune di Fabbrico come segue:

Tipologia immobile	Comune	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FABBRICO (D450)							
		Z. c.	Fg.	Map.	Sub.	Categ.	Classe	Consist.	Rendita Catastale
Autorimessa	**Fabbrico**		**11**	**129**	**2**	**C/6**[1]	**03**	**25 mq**	**105,87**
Appartamento	**Fabbrico**		**11**	**129**	**12**	**A/2**[1]	**01**	**5,5 vani**	**426,08**
Ditta Intestata	**XXX**							PROPRIETA' - 1 / 1	

[1] Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile; C/6 autorimesse**

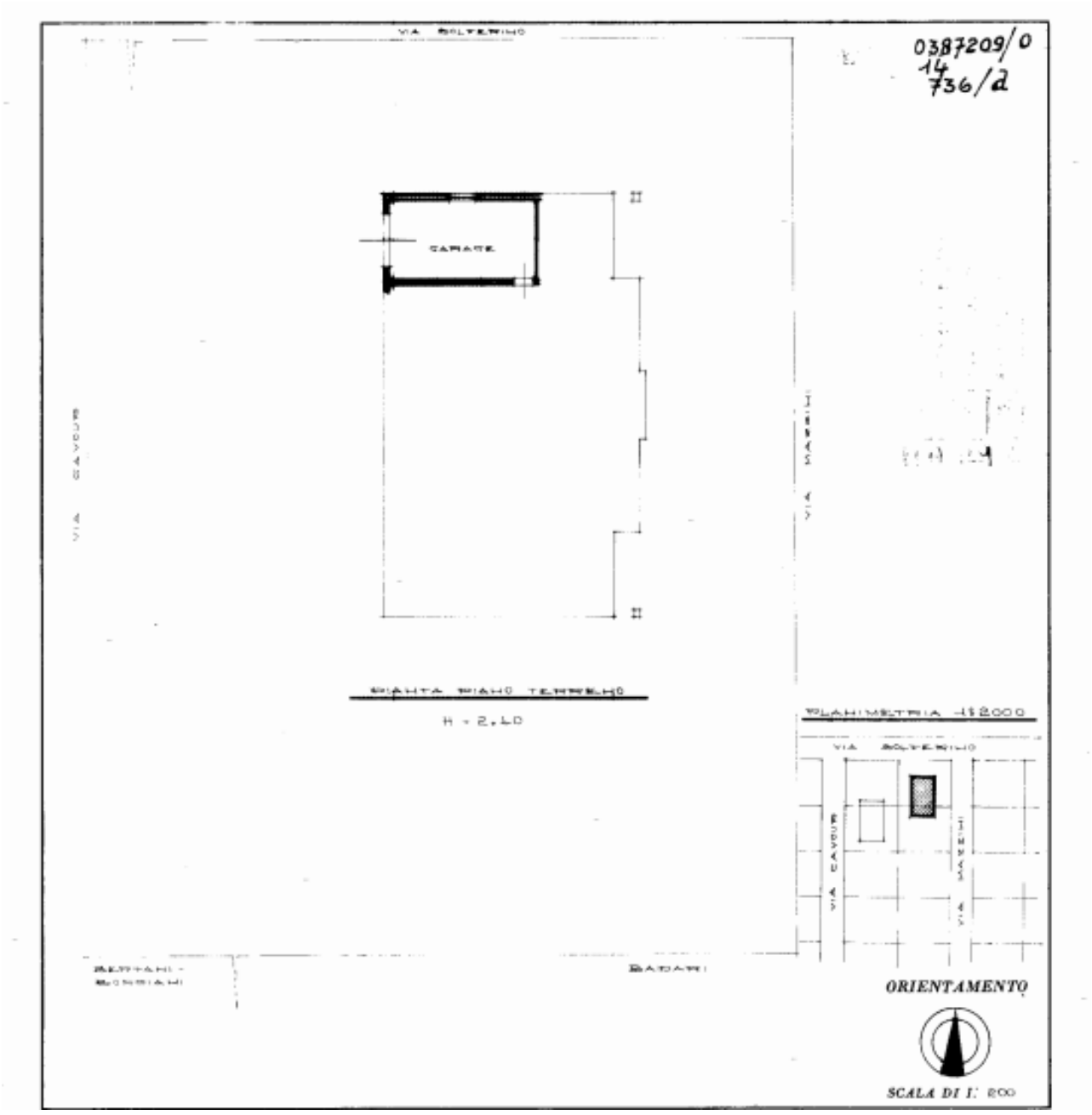
3.3 – ESTRATTO MAPPA CATASTALE e PLANIMETRIE CATASTALI

Come da mappa catastale e planimetrie catastali, acquisite presso l'Agenzia del Territorio, i beni oggetto della presente perizia risultano accatastati come segue:

Estratto di mappa catastale – Fabbrico foglio 11 mappale 129 – fuori scala



Estratto planimetria catastale – Fabbrico foglio 11 mappale 129 sub. 2 – fuori scala



Estratto planimetria catastale – Fabbrico foglio 11 mappale 129 sub. 12 – fuori scala



3.4 - RISCONTRI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati negli atti di pignoramento e nelle relative note di trascrizione corrispondono con i dati desunti da visure catastali.

Alla data odierna le unità immobiliari staggite risultano regolarmente censite e vi è sostanziale corrispondenza tra quanto pignorato ed il relativo accatastamento, con le seguenti irrilevanti eccezioni:

1) nella planimetria catastale (ultima in atti) dell'appartamento risultano irrilevanti discrepanze planimetriche in quanto nel bagno e nella cucina non risultano rappresentati due piccoli cavedi tecnici (canna fumaria e passaggio colonne condominiali);
2) nella planimetria catastale (ultima in atti) dell'autorimessa risulta indicata un'altezza interna pari a 2,40 ml; da misura effettuata sul posto l'altezza interna risulta leggermente inferiore (circa 2,33 ml).

In via esclusivamente prudenziale si considera la rettifica delle suddette modestissime difformità catastali.

Per l'aggiornamento delle schede catastali si ritiene di poter stimare un costo quantificabile in € 1.000,00 comprensivo di prestazione professionale, iva, oneri previdenziali del professionista e diritti catastali.

(tale importo è puramente indicativo ed è riferito alla data odierna; l'importo definitivo sarà fissato secondo accordi tra le parti per quanto riguarda il compenso del professionista e secondo le tariffe vigenti al momento della presentazione della pratica per quanto riguarda gli oneri da versare all'Agenzia del Territorio).

3.5 – PARTI COMUNI

Ai sensi dell'art. 1117 del codice civile il compendio immobiliare in esame viene trasferito con la quota di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio di cui è parte, come pure richiamate negli atti di provenienza.

Da verifiche presso il catasto è stato verificato che NON risulta presente l'elaborato planimetrico con l'indicazione dei beni comuni e pertanto per l'individuazione delle parti comuni si fa riferimento a quanto indicato nelle schede catastali e nei rogiti di provenienza.

3.6 - CONFINI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

L'autorimessa sub. 2, ubicata al piano terra, confina con:

su due lati altra u.i.; su due lati prospetto su area cortiliva comune.

L'appartamento sub. 12, ubicato al piano terzo, confina con:
su un lato altra u.i. e vano scala comune; su tre lati prospetto libero con affaccio su area cortiliva comune.

3.7 – PROVENIENZA DEL CESPITE IMMOBILIARE

I beni sono pervenuti all'attuale proprietario in forza di atto di compravendita a ministero notaio Dott. Raffaele Panno, stipulato in data 24.11.2016 al rep. n°7.510 e raccolta n°2.938, trascritto in data 01/12/2016.

Le unità immobiliari vengono valutate nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, così come pervenute all'attuale proprietà, con tutti gli oneri, i vincoli, i pesi e le servitù risultanti dagli atti di provenienza.

4. DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

4.1 - IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Trattasi di **piena ed intera proprietà** di appartamento sito al piano terzo con annessa autorimessa al piano terra, posto **in condominio senza ascensore**, ubicato in comune di Fabbrico (RE) via Giuseppe Mazzini n°29.

Il cespite immobiliare è composto da:

- **AUTORIMESSA Foglio 11 Mappale 129 Sub.2:** ubicata al piano terra, della consistenza catastale complessiva di 30 mq.
- **APPARTAMENTO Foglio 11 Mappale 129 Sub.12:** dislocato al piano terzo, della consistenza catastale complessiva di 5,5 vani (superficie catastale indicata in visura pari a 103 mq). L'appartamento risulta così composto: ingresso, vano uso cucina/pranzo, soggiorno con balcone, disimpegno zona notte, bagno con finestra, 2 camere da letto.

4.2 - DESCRIZIONE COMMERCIALE (secondo planimetrie catastali)

Trattasi di **piena ed intera proprietà** di appartamento sito al piano terzo con annessa autorimessa al piano terra, posto **in condominio senza ascensore**, ubicato in comune di Fabbrico (RE) via Giuseppe Mazzini n°29.

Il compendio immobiliare è composto da appartamento dislocato al piano terzo, della consistenza catastale complessiva di 5,5 vani (superficie catastale indicata in visura pari a 103 mq), così composto: ingresso, vano cucina/pranzo, soggiorno con balcone, disimpegno zona notte, bagno con finestra, 2 camere da letto. Al piano terra autorimessa di circa 30 mq con lunghezza interna pari a 6,70 ml e larghezza interna pari a 3,60 circa.

5. DIVISIBILITA' DEL CESPITE IMMOBILIARE

La scrivente ritiene che le unità oggetto di stima, tenendo conto delle caratteristiche che presentano (tipologia edilizia, destinazione d'uso, ampiezza, dotazione di servizi e accessori, distribuzione interna ed accessi) non possano essere vendute separatamente ed è pertanto preferibile predisporre un unico lotto di vendita che comprende tutto quanto pignorato.

Viene pertanto realizzato un unico lotto di vendita corrispondente alle porzioni immobiliari in precedenza identificate al capitolo 4.

6. CONTROLLI AMMINISTRATIVI E ISPEZIONI PRESSO LA CONSERVATORIA

6.1 - ACCESSO PRESSO GLI IMMOBILI PIGNORATI

La scrivente ha eseguito i sopralluoghi presso l'immobile in oggetto ed ha verificato quanto segue:

a) la consistenza dei beni e la loro esatta identificazione;
b) gli elementi necessari per una corretta descrizione (sono state scattate le fotografie);
c) lo stato di conservazione e manutenzione;
d) la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali e lo stato autorizzato dal comune;
e) lo stato di possesso dei beni.

6.2 - CONTROLLO PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Il compendio immobiliare in oggetto fa parte di un condominio denominato "Condominio Italia - codice fiscale 91065910357", elevato su quattro piani fuori terra, composto in tutto da n°6 appartamenti ognuno dotato di autorimessa.

Dalle informazioni raccolte in loco, la scrivente ha potuto riscontrare che la gestione del condominio è attualmente affidata alla Sig.ra XXX la quale però non riveste ruolo di amministratore pro tempore ma semplicemente si occupa dell'effettuazione dei pagamenti di bollette e fornitori.

La scrivente, secondo i dati forniti telefonicamente dalla Sig.ra Sberviglieri, ha appurato che:

a) nelle spese condominiali sono comprese le seguenti voci: spese amministrative e di proprietà, energia elettrica parti comuni, acqua (in base al numero degli occupanti), addolcitore, estintori, giardiniere, pozzo (a metà con il condominio limitrofo).
   NON è compreso il riscaldamento che è del tipo autonomo.
b) I millesimi di proprietà NON risultano attribuiti/utilizzati; tutte le spese NON a consumo vengono ripartite suddividendo la spesa per 6;

c) Le spese ordinarie medie annue per l'unità in esame ammontano a circa 1.000/1.200 euro.

d) Alla data odierna per l'unità in esame NON risultano debiti condominiali. **L'aggiudicatario sarà tenuto a corrispondere al condominio le spese relative all'anno in corso e a quello precedente con riferimento alla data del decreto di trasferimento.**

Nota: le spese condominiali sopra indicate sono riportate a mero titolo indicativo, l'ammontare preciso e l'esatto importo a carico dell'aggiudicatario sarà determinato secondo vigente normativa in materia, con riferimento alla data del decreto di trasferimento dei beni.
Rif: art. 18 Legge 220/2012 e s.m. entrata in vigore il 18/06/2013.

6.3 - STATO DI POSSESSO DEI BENI

Alla data del sopralluogo il compendio immobiliare (appartamento con autorimessa) risultava occupato dal Sig. XXX, nato in XXX il XXX, e dai suoi familiari (moglie e 6 figli) in forza di contratto di locazione sottoscritto in data 12/02/2025.
Il contratto, con decorrenza dal 01/02/2025 e prima scadenza al 31/01/2029, con rinnovo alle medesime condizioni per ulteriori 4 anni, risulta essere stato registrato c/o Agenzia delle Entrate in data 19.02.2025 al prot. n°3044 serie 3T (data antecedente rispetto ai pignoramenti immobiliari).
Il canone annuo di locazione indicato nel contratto risulta pari ad € 5.400,00 da corrispondersi in 12 rate mensili anticipate ciascuna di € 450,00.
Nel suddetto importo NON sono compresi gli oneri condominiali.

VERIFICA CONGRUITA' CANONE DI LOCAZIONE (art. 2923 codice civile)
Il canone annuo indicato nel contratto di locazione, stante la superficie commerciale e l'attuale stato di conservazione e manutenzione dei beni, risulta addirittura superiore ai valori medi per immobili similari.
Si riporta di seguito la tabella con i valori indicati nella banca dati OMI (2° semestre – anno 2025) per la zona di interesse.
Dall'indagine di mercato, riferita alla data odierna, la scrivente ha appurato che immobili similari e ubicati all'interno dello stesso segmento di mercato vengono mediamente locati con valori compresi tra 2,4 €/mq mese – 3,6 €/mq mese (box auto 2 €/mq mese – 3 €/mq mese).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2

Provincia: REGGIO EMILIA
Comune: FABBRICO
Fascia/zona: Centrale/CENTRO URBANO
Codice di zona: B2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valori Compravendita (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)	
		Min	Max		Min	Max
Abitazioni civili	NORMALE	670	1000	L	2,9	4,2
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	600	880	L	2,4	3,6
Box	NORMALE	470	700	L	2	3
Ville e Villini	NORMALE	870	1300	L	3,6	5,4

Viene di seguito indicato il più probabile canone medio annuo di locazione, determinato secondo comparazione con dati OMI:

- Sup. commerciale lorda appartamento = 103 mq
- Sup. commerciale lorda autorimessa = 30 mq
- Valore canone mensile/ mq sup. commerciale = 3,3 €/mq
- **Canone medio annuo = 133,00 mq * (3,3 €/mq * 12 mesi) = 5.266,80 €**

- **Canone indicato nel contratto = 5.400,00 € > 5.266,80 €**

A fronte di quanto sopra esposto si ritiene che, sulla base dei valori medi reperiti a seguito di indagine di mercato, il canone indicato nel contratto di locazione è da considerare CONGRUO.

6.4 - FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE RESTANO A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Risultano sussistere i seguenti vincoli che rimarranno a carico dell'acquirente:

1) Oneri e vincoli per regolarizzazione catastale ed edilizia (se necessari);
2) Vincoli derivanti da atti trascritti;
3) Spese condominiali insolute
4) **Contratto di locazione opponibile all'aggiudicatario.**

6.5 - FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO.

Con ispezione effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia, la sottoscritta ha verificato la situazione dei vincoli giuridici a carico della procedura.

L'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti relativa all'immobile in oggetto, si riassume in:

Ispezione Numero: **T 51749** del: **17/08/2026**
Note individuate: **6**
Annotamenti in calce individuati: **1**
Comune di: **FABBRICO (RE)**
Catasto: **F** Foglio: **11** Particella: **129** Subalterni **2 e 12**

1		TRASCRIZIONE del 02/03/1998 - Registro Particolare 2326 Registro Generale 3044 Pubblico ufficiale SCAFA DR. LEA MARIA DOLORES Repertorio 94021/5401 del 18/02/1998 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico
2		ISCRIZIONE del 02/03/1998 - Registro Particolare 535 Registro Generale 3045 Pubblico ufficiale SCAFA DR. LEA MARIA DOLORES Repertorio 94022/5402 del 18/02/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 7166 del 20/11/2006 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3		TRASCRIZIONE del 01/12/2016 - Registro Particolare 16823 Registro Generale 23797 Pubblico ufficiale PANNO RAFFAELE Repertorio 7510/2938 del 24/11/2016 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4		ISCRIZIONE del 01/12/2016 - Registro Particolare 3796 Registro Generale 23798 Pubblico ufficiale PANNO RAFFAELE Repertorio 7511/2939 del 24/11/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
5		TRASCRIZIONE del 05/05/2025 - Registro Particolare 6985 Registro Generale 9651 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 1855 del 09/04/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
6		TRASCRIZIONE del 16/03/2026 - Registro Particolare 4130 Registro Generale 5657 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 6903 del 06/01/2026 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

7. REGOLARITA' EDILIZIA

7.1 - REGOLARITA' EDILIZIA E AGIBILITA'

La scrivente ha svolto le necessarie ricerche ed ha inoltrato formale richiesta di accesso agli atti all'archivio del comune di Fabbrico per poter visionare i titoli edilizi autorizzati.

Riscontro fornito dal comune in merito alla richiesta di accesso agli atti

In sede di accesso agli atti sono stati forniti alla scrivente i seguenti atti autorizzativi:

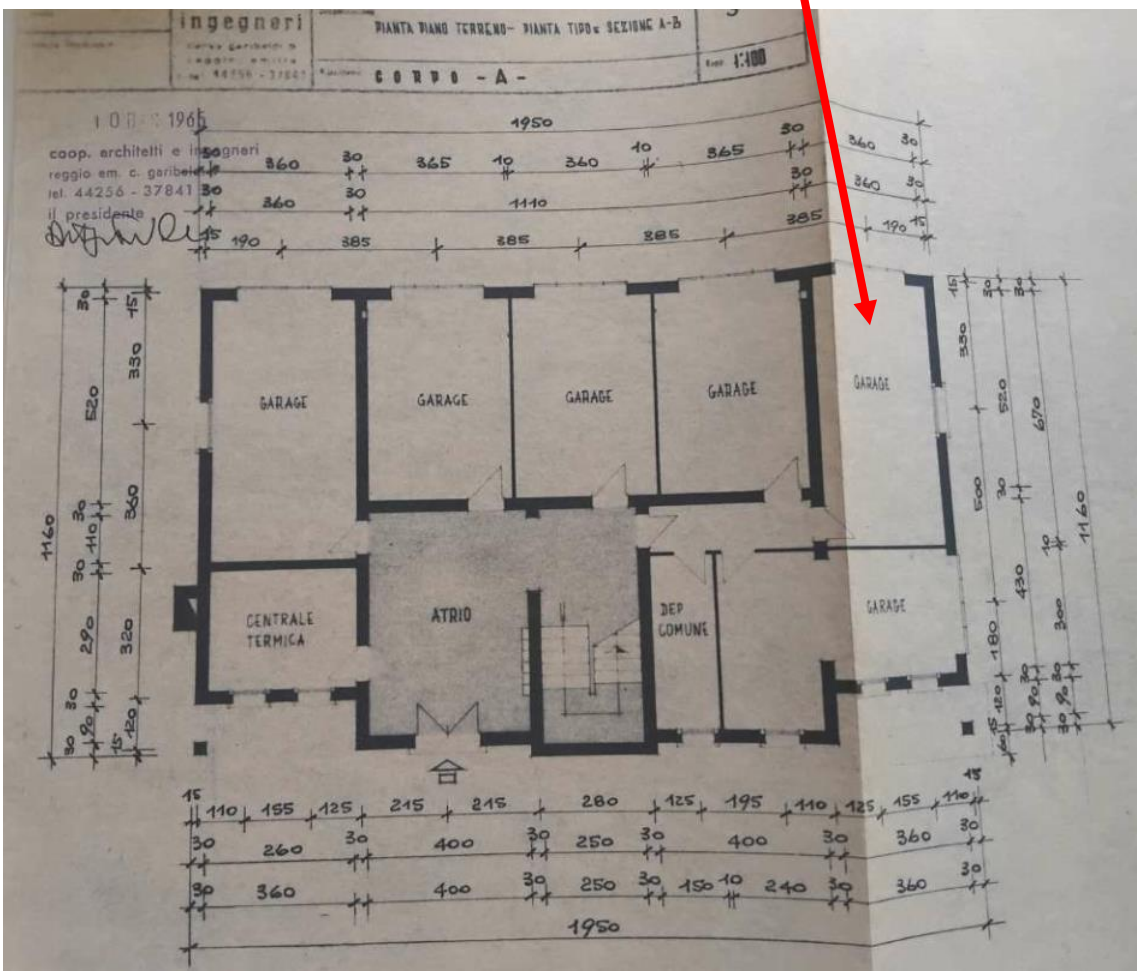
- Il fabbricato risulta essere stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967;
- Concessione Edilizia P.G. n°705 presentata in data 15/12/1965 e rilasciata in data 17/12/1965 (ultimo stato autorizzato per quanto concerne l'autorimessa in esame);
- Certificato di Agibilità P.G. n°326 presentato il 06/12/1967 e rilasciato con decorrenza dal 06/12/1967 (rilasciato a seguito di sopralluogo dell'ufficiale sanitario);
- Autorizzazione edilizia per esecuzione lavori per apertura porta su locali comuni al piano terra P.G. n°78/1994 presentata in data 01/10/1994 e rilasciata in data 29/10/1994;
- D.I.A. presentata in data 17/05/2002 al prot. n°3.600, per manutenzione straordinaria con opere interne;
- Comunicazione di Fine Lavori presentata in data 03/07/2002 prot. n°4.667 (ultimo stato autorizzato per quanto concerne l'appartamento in esame).

Se, presso l'archivio tecnico comunale, dovessero emergere ulteriori documenti tecnici che non sono stati reperiti alla data odierna e quindi non sono stati esaminati e considerati in fase di redazione della presente perizia, occorrerà verificare la rispondenza degli stessi rispetto allo stato dei luoghi.

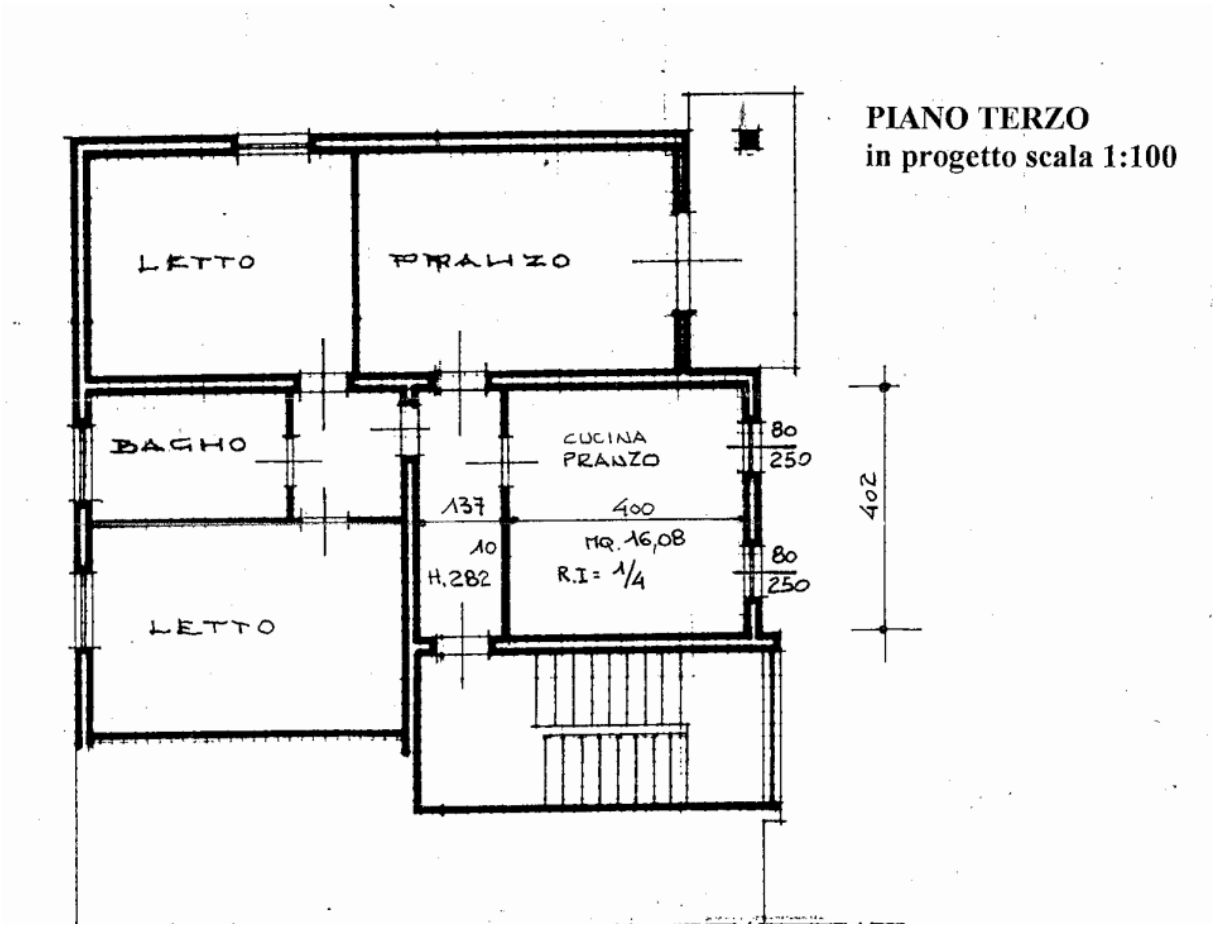
In considerazione di quanto la scrivente ha potuto appurare in sede di sopralluogo e sulla base della documentazione fornita dal comune, si procede con l'**indicazione della regolarità edilizia dei beni.**
Da raffronto sono state riscontrate alcune modestissime difformità che di seguito si elencano sinteticamente:

1) nella planimetria dell'appartamento risultano modestissime discrepanze planimetriche, in quanto nel bagno e nella cucina non risultano rappresentati due piccoli cavedi tecnici (canna fumaria e passaggio colonne condominiali);
2) le misure interne di alcuni vani differiscono di pochissimi centimetri (rientrano nelle tolleranze previste per legge).

Estratto Concessione Edilizia prot. n°705 del 15/12/1965 –
ultimo stato autorizzato autorimessa



Estratto D.I.A. prot. n°3.600 del 17/05/2002
ultimo stato autorizzato appartamento



COSTI DI REGOLARIZZAZIONE e/o MESSA IN PRISTINO

Per quanto concerne le modestissime difformità riscontrate ed eventuali altre, quelle che rientrano nelle c.d. tolleranze costruttive (come da art. 17 della L.R. 23/04 e successive modifiche), le stesse NON necessitano di regolarizzazione.

In via esclusivamente prudenziale si stima che il costo della eventuale pratica edilizia per aggiornamento difformità, qualora necessaria, sia pari ad Euro 2.000,00 – importo comprensivo dell'onorario del tecnico professionista, IVA di legge e contributo previdenziale, diritti di segreteria ed eventuale sanzione. *(Tale importo è puramente indicativo ed è riferito alla data odierna; l'importo definitivo sarà fissato secondo accordi tra le parti per quanto riguarda il compenso del professionista e secondo i calcoli effettuati dall'ufficio tecnico del comune –in base alle tariffe vigenti al momento della presentazione della pratica in sanatoria – per quanto riguarda gli oneri concessori).*

Tale onere, se necessario, rimane a carico dell'aggiudicatario.

Le valutazioni sopra espresse, rese sulla base delle informazioni raccolte durante le operazioni peritali e secondo le norme attualmente in vigore, non costituiscono alcuna garanzia circa il buon esito ed il rilascio di sanatorie da parte del comune.
Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati/valutabili durante la redazione della presente relazione, ogni eventuale onere da esso derivanti rimane a carico dell'aggiudicatario poiché si segnala che il compendio immobiliare in oggetto, essendo di provenienza giudiziaria (ex art. 2922 c.c. "nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa. Essa non può essere impugnata per cause di lesione"), è venduto secondo la formula del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia.

8. APE – ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Reperito insieme all'atto di provenienza ma non più valido in quanto scaduto.
Restano a carico dell'aggiudicatario l'onere ed i costi da sostenere per il rilascio del nuovo APE (quando necessario).

9. CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.
Da verifica solo visiva, essendo l'immobile datato e considerando altresì che gli impianti non sono stati recentemente oggetto di opere di adeguamento/sostituzione/rifacimento si stima che sia necessario l'adeguamento e si consiglia di procedere con una verifica della regolarità degli impianti stessi (e se necessario messa a norma) che dovrà essere eseguita da personale/tecnici competenti e specializzati.
Tale eventuale spesa sarà a carico dell'aggiudicatario.

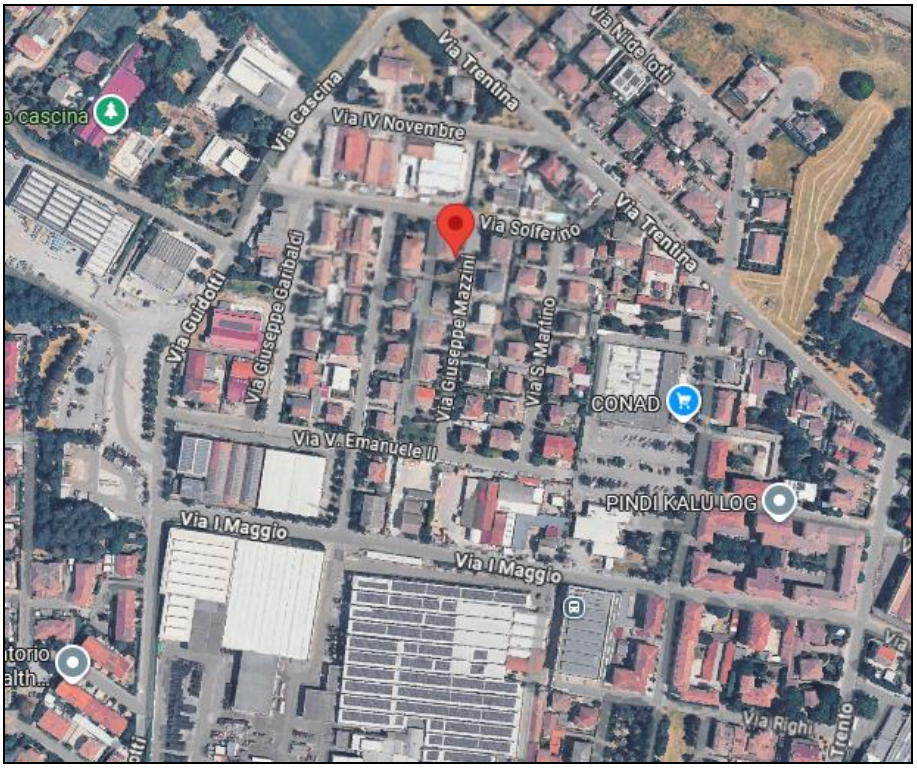
10. UBICAZIONE E CARATTERISTICHE GENERALI

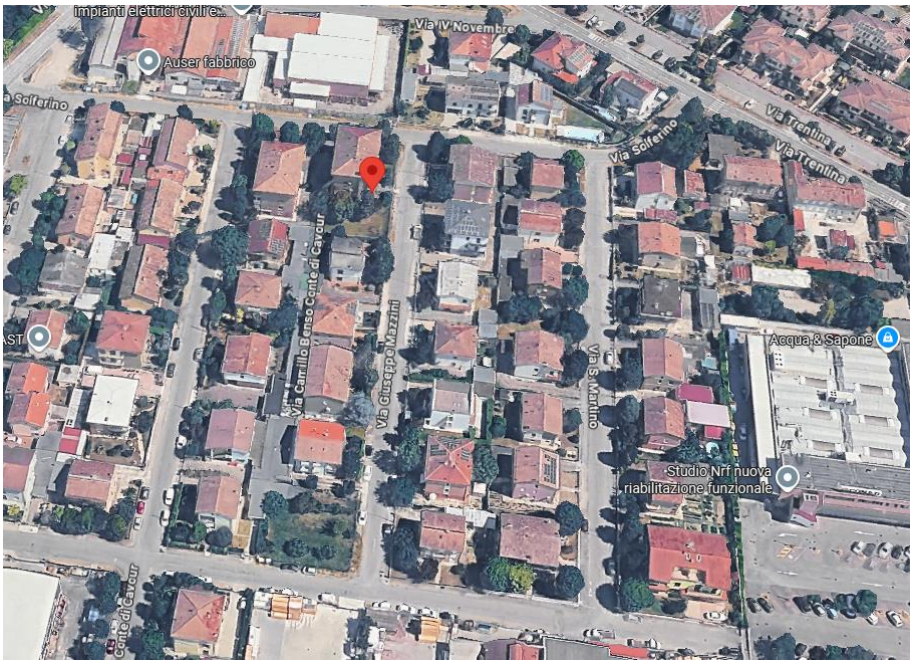
Il cespite è sito in comune di Fabbrico (RE), in zona a Nord del centro storico da cui dista circa 1 km.
Il fabbricato, le cui facciate sono state realizzato quasi totalmente in mattone faccia a vista, tenuto conto dell'epoca di edificazione presenta caratteristiche di finitura esterna tipiche dei primi anni '60, in normali condizioni di manutenzione
Le finiture interne dell'appartamento sono le seguenti: tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati; pavimenti in parte in ceramica ed in parte in piastrelle di graniglia; rivestimenti del bagno e della cucina in ceramica; porte in legno; serramenti interni in legno con avvolgibili in legno e in pvc.
Il bagno risulta provvisto di doccia, lavandino, wc e bidet oltre a lavatrice e pilozza.
L'impiantistica è apparentemente funzionante (da controllo solo visivo); l'impianto di riscaldamento è autonomo (caldaia a gas metano collocata in bagno) con distribuzione con elementi radianti verticali.

NON è presente l'impianto di raffrescamento.

Lo stato generale di finitura e manutenzione interna risulta mediocre; l'appartamento necessita di opere di sistemazione/ammodernamento.

Estratto di mappa satellitare via G. Mazzini n.29





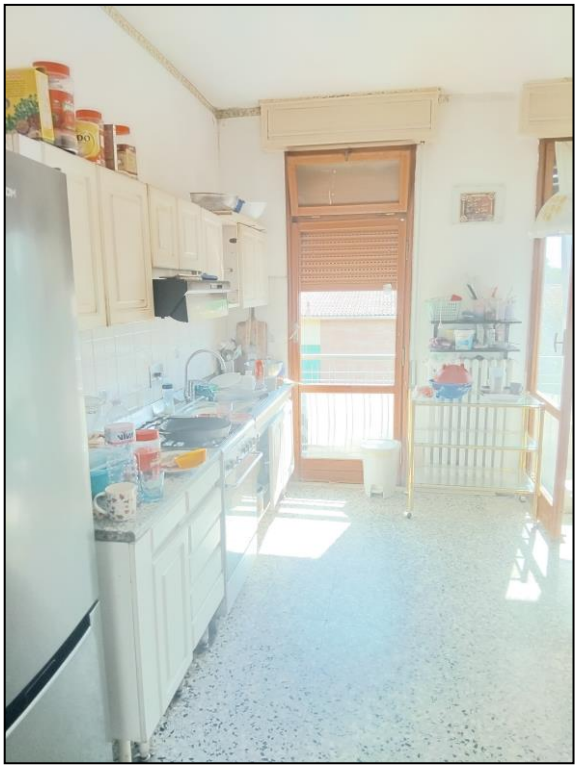
FOTOGRAFIE



Esterno 1



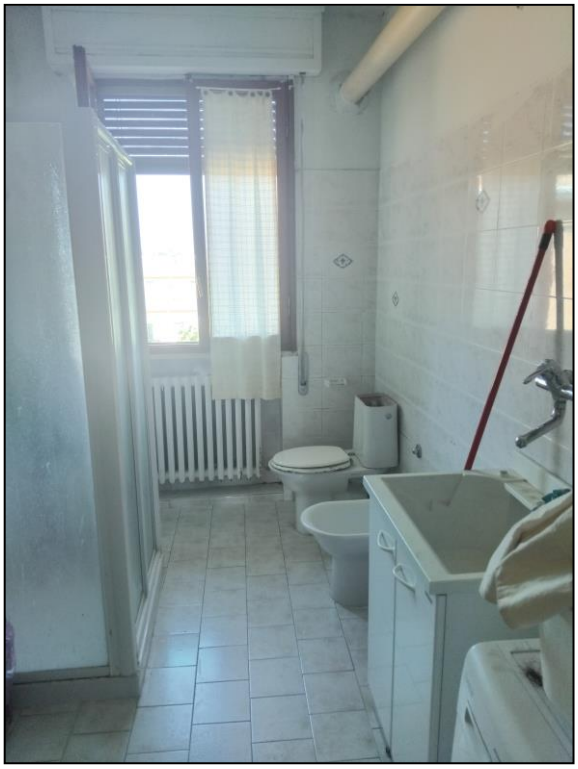
Interno 1 - soggiorno



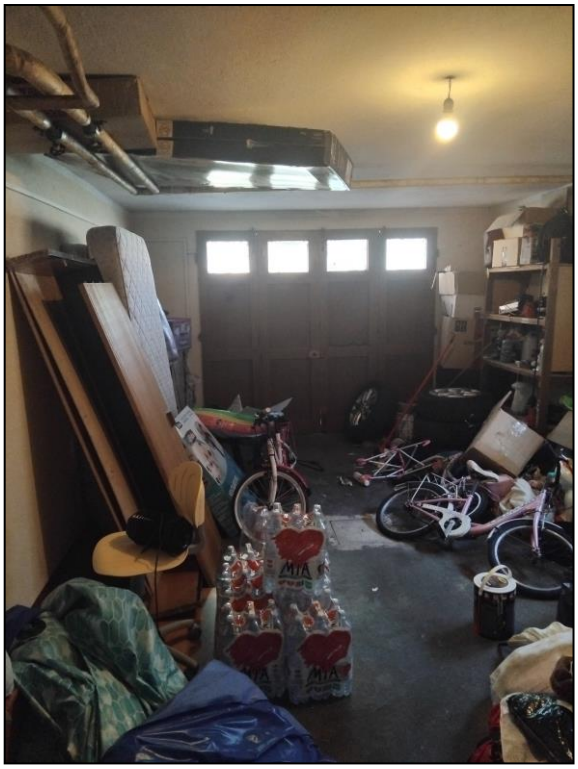
Interno 2 - cucina



Interno 3 – camera



Interno 4 - bagno



Interno 5 - autorimessa

11. CALCOLO delle SUPERFICI COMMERCIALI

11.1 - CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si assume come parametro di stima il "metro quadrato commerciale". Per i beni oggetto di stima, si ottiene la seguente superficie commerciale:

Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Piano	H (mt)	Sup. lorda (mq)	K	Sup. comm. (mq)
Appartamento sub.12						
Piano 3°		3°	2,80 circa	101,00 circa	1,00	101,00
Balcone		3°	-	7,00 circa	0,40	2,80
Autorimessa sub. 2						
		T		29,00 circa	0,50	14,50
			TOT. SUP. LORDA	**53,60**	***TOT.SUP.COM. arrotondato***	**118,30**

12. VALUTAZIONE DI MERCATO E PREZZO BASE D'ASTA

12.1 - SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

L'incarico affidato all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato alla data odierna.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli IVS (Standard Internazionali di valutazione), definisce come valore di mercato *"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

Risulta evidente che nel caso in esame non è quindi possibile riferirsi al valore di mercato come sopra esposto in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nella condizione di "dover vendere" (vendita forzata) e che pertanto non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente del valore di mercato.

Per tali motivi il più probabile valore di mercato ottenuto con procedimento comparativo con beni simili, viene percentualmente abbattuto in quanto la vendita all'asta non viene eseguita secondo le regole del mercato "convenzionale" ma nell'ambito di una vendita forzata e quindi, ad esempio, priva di garanzie sui vizi dell'opera.

La presente stima è stata effettuata con riferimento alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni in oggetto, così come definite nella tecnica estimativa, esplicitate nelle descrizioni fatte in precedenza, **considerando lo stato di manutenzione e conservazione rilevato alla data del sopralluogo, ed è stata applicata, al fine di stabilire il prezzo base d'asta, una percentuale di riduzione del valore di mercato.**

12.2 – CRITERI ADOTTATI PER IL CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE di MERCATO

Per determinare il valore corrente di mercato del compendio in oggetto è stata effettuata una comparazione facendo riferimento alla vetrina immobiliare dei valori medi degli immobili pubblicata dall'agenzia del territorio (OMI).

Inoltre la comparazione è avvenuta con beni analoghi offerti sul mercato in zone analoghe o mercati di concorrenza. A tali valori sono state apportate le dovute correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti di aggiustamento ed è stato infine stabilito il seguente valore unitario: **€ 620,00/mq**

Descrizione	Sup. comm. Mq	Prezzo mq	Valore €
Appartamento con autorimessa	118,30	620,00	73.346,00
TOTALE			**arrotondato a 73.000,00**

NOTA: nonostante le metodologie di calcolo adottate il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.

12.3 – DECURTAZIONI AL VALORE DI MERCATO

Descrizione	Valore
Valore del cespite	€ 73.000,00
Costi di regolarizzazione catastale	1.000,00
Costi di regolarizzazione edilizia	2.000,00
Spese condominiali insolute anno in corso e precedente (iporto indicativo)	al momento non presenti
TOTALE	**€ 70.000,00**

12.4 - ABBATTIMENTO FORFETARIO DEL VALORE CAUSA CONTRATTO di LOCAZIONE

Trattandosi di immobile non immediatamente libero, poiché gravato da contratto di locazione opponibile alla procedura, viene operata una **riduzione forfetaria di circa il 10% del valore di mercato di cui al precedente paragrafo**

Valore ridotto = € 70.000,00 – 10% = 63.000,00 €

PREZZO BASE D'ASTA

12.5 - ABBATTIMENTO FORFETARIO DEL VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO

Trattandosi di vendita giudiziaria viene operata una **riduzione forfetaria di circa il 17% del valore di mercato**, dovuta all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile.

Valore ridotto = € 63.000,00 – 17% = € 52.290,00 arrotondato a 52.000,00 €

OFFERTA MINIMA

12.6 - INDICAZIONE DEL VALORE di OFFERTA MINIMA

Si determina l'importo di minima offerta, così come previsto dalla Legge n. 132 del 6 agosto 2015 entrata in vigore il 21.08.2015, con ulteriore decurtazione del 25% rispetto al prezzo base d'asta.

Valore offerta minima= € 52.000,00 – 25% = € 39.000,00

13. NOTE – BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEL BENE PIGNORATO

Durante il sopralluogo è stata verificata la presenza, la consistenza e le caratteristiche dei beni mobili presenti all'interno dei beni pignorati (arredi, macchinari, veicoli, ecc…) ed il loro approssimativo valore in relazione allo stato di usura e manutenzione.

A maggior chiarimento si rimanda anche alla consultazione della documentazione fotografica allegata.

Secondo dichiarazione rilasciata dall'inquilino il mobilio attualmente presente risulta di sua proprietà e comunque si segnala che **i suddetti beni/arredi risultano di valore pressoché nullo.**

****

PRECISAZIONI e DISCLAIMER

In qualità di esperto nominato nella presente procedura esecutiva dichiaro che:

- la sottoscritta ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima;
- 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 pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione;
- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, restano a carico dell'aggiudicatario le spese condominiali di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento;
- Costi ed obblighi indicati in perizia in capo all'aggiudicatario - relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc. - sono da ritenersi meramente indicativi, riferiti alla data di redazione dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede di operazioni peritali presso i competenti uffici pubblici, sulla base delle normative edilizie e strumenti urbanistici vigenti.

  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, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia), si evidenzia 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.);
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, 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.

Nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatami, rassegno la presente relazione, confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza.
Rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.
Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 18.08.2026

L'esperto stimatore



Geom. Tiziana Farioli

14. ALLEGATI

"Allegato A" - RELAZIONE SINTETICA RIASSUNTIVA;

"Allegato B" – SCHEDA PUBBLICITA' IMMOBILIARE;

ALTRI ALLEGATI

1) Documentazione fotografica inserita all'interno della perizia + foto in CD;
2) Estratto di mappa catastale;
3) Visure catastali storiche;
4) Planimetrie catastali;
5) Atto di provenienza;
6) Pratiche edilizie;
7) Contratto di locazione.

****

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