STUDIO DR

via monti urali n. 56
42122 reggio emilia
tel 0522 39.14.33
fax 0522 39.14.33
mail: drstudio@alice.it
p. iva 01873160350

Della Ragione geom. Roberto

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Esecuzione immobiliare n° 204 / 2025 R.G.

Giudice delegato: **Dott. Niccolò Stanzani Maserati**

causa promossa da:

HOIST ITALIA SRL con Avv. Dario Giona Coronella

contro:

eredità giacente [redacted]

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: geometra Roberto Della Ragione

Abitazione al P.1 con scala esterna di accesso
Autorimessa
Area scoperta esclusiva

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO RP. / RG.	SI	**11/11/2025** – 28818 / 20860 a favore di Marte Spv Srl
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	**PROPRIETÀ** – QUOTA 1/1
UBICAZIONE IMMOMILI	-	CAMPEGINE (RE) - loc. Caprara, Via P. Nenni n. 67/1
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	***COMUNE*** / ***FG.*** / ***MAPP.*** / ***SUB.*** / ***CATEGORIA***
		CAMPEGINE / 9 / 230 / 19 / A/3
		CAMPEGINE / 9 / 231 / 1 / C/6
		CAMPEGINE / 9 / 231 / 8 / F/1
CONFORMITÀ' CATASTALE	SI	NELLE TOLLERANZE E PRECISAZIONI DESCRITTE
CONFORMITÀ' EDILIZIA/URBANISTICA	NO	VEDASI PRECISAZIONI DESCRITTE
CONFORMITÀ' IMPIANTI	SI/NO	NON PRESENTI
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI	NON PREENTE
STATO OCCUPAZIONALE	-	OCCUPATO DALL'ESECUTATA
STATO DI ARREDAMENTO	SI	MOBILIO DI VALORE NON APPREZZABILE
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO	NON PRESENTI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO	NON PRESENTI ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO	NON RISULTA COSTITUZIONE DI CONDOMINIO
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	**€. 70.000,00** - EURO *SETTANTAMILA /00*	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 52.500,00** - EURO *CINQUANTADUEMILACINQUECENTO/00*	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	**16/09/2026**, posticipata al **17/09/2026**	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	**Credit Agricole Italia -** Ag.4 - via Emilia all'Angelo 38 – REGGIO NELL'EMILIA	

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

SOMMARIO

1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI

2 – COMUNICAZIONI

3 – DATI CATASTALI
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE
3.4 - CONFINI

4 – DESCRIZIONE DEI BENI

5 – LOTTI DI VENDITA
5.1 - LOTTO UNICO
5.1.1 - DATI CATASTALI
5.1.2 - DESCRIZIONE COMMERCIALE
5.1.3 - REGOLARITA' EDILIZIA
5.1.4 - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE
5.1.5 - ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE / CERTIFICAZIONE ENERGETICA
5.1.6 - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE
5.1.7 - INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE
5.1.8 - VINCOLI E ONERI GIURIDICI
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA
5.1.9 - DIRITTO DI PRELAZIONE
5.1.10 - INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE
5.1.11 - VALORE DEI BENI
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE
VALORE FINALE DEI BENI
5.1.12 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

6 – STATO CIVILE DEL DEBITORE/DEBITRICE

7 – ALTRE NOTIZIE / NOTE

8 – ELENCO DEGLI ALLEGATI
1 - PLANIMETRIE CATASTALI / ELAB. PLAN.
2 - VISURE CATASTALI
3 - ELENCO ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI IPOTECARIE
4 - CERTIFICAZIONI ANAGRAFE
5 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
6 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

Esecutati: eredità giacente [redacted]

Procedente: HOIST ITALIA S.R.L. con Avv. Dario Giona Coronella

Data accettazione incarico: 18/03/2026

Data di scadenza per il deposito presso la Cancelleria delle Esecuzioni: 18/08/2026

Udienza: 17/09/2026

Data trascrizione Pignoramento: 17/12/2025

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti e gli avvocati da esse nominati, della sua nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

Preliminarmente al tentativo di accesso presso il bene, è stata effettuata richiesta di accesso agli atti comunali per visione e assunzione dei precedenti edilizi ed è stata richiesta la planimetria catastale, nonché è stata effettuata la richiesta dell'eventuale sussistenza di contratti di locazione.

In data 15/04/2026, lo scrivente ha regolarmente effettuato il 1° tentativo di accesso con la presenza del custode nominato e dell'esecutata.

Copia della perizia verrà depositata telematicamente, nonché verrà inviata copia di cortesia in forma semplice all'esecutata, per posta ordinaria o posta elettronica qualora comunicati indirizzi mail validi.

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

3 - DATI CATASTALI

3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO [1]

Ia – *BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)*

Tipologia del bene	*Ubicazione*	**DATI CATASTALI**						
		Z.C.	*Fg.*	*Particella*	*Sub.*	*Categoria e classe* [2]	*Consistenza (vani/mq)*	*Rendita*
Abitazione	Campegine Via P. Nenni, 67/1 piano 1	/	9	230	19	A/3 cl. 1	4,5 vani	€. 185,92
Garage	Campegine Via P. Nenni, sn piano T	/	9	231	1	C/6 cl. 2	14 mq	€. 41,21
Area Urbana	Campegine Via P. Nenni, sn piano T	/	9	231	8	F/1	63 mq	/

Oltre tutto quanto da intendersi comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

INTESTAZIONE:

- [redacted] Prop. 1/2 reg. sep. beni;
- [redacted] Prop. 1/2 (deceduto / eredità giacente).

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTI RISULTANTI ALLA DATA DI PERIZIA

Identici a quanto riportato nella tabella ***Ia,***

Le unità immobiliari derivano da denunce di variazione n. 116034 del 28/09/2025, n. 261861 del 29/12/2003, n. 2219 del 11/01/2025.

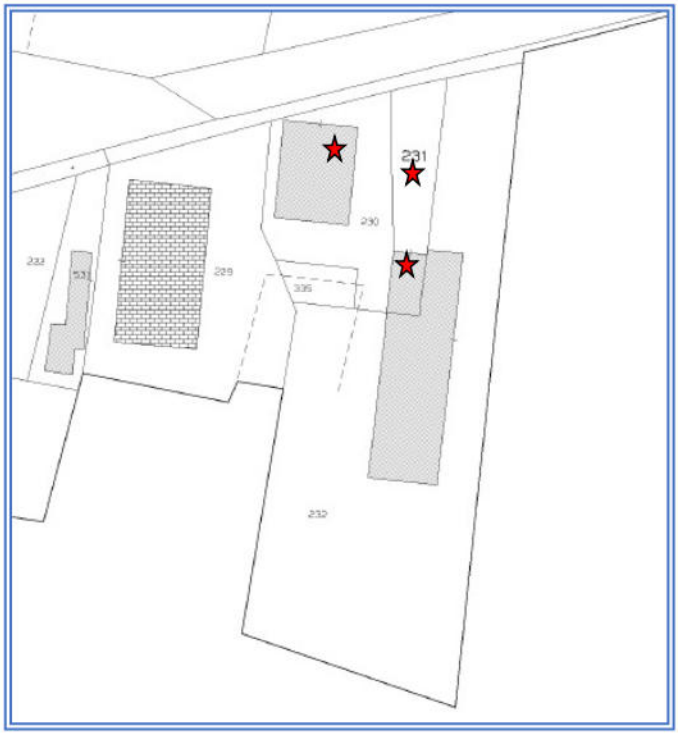
[1] allegato al fascicolo della procedura

[2] Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – **A/3: abitazioni di tipo economico** – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: **F/1: area urbana** – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

3.3 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema ***Ia,*** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (allegato al fascicolo della procedura), corrispondenti a quelli della situazione catastale attuale che nella loro rappresentazione planimetrica/catastale ricomprendono e individuano i beni oggetto di esecuzione.
Nelle planimetrie catastali, per quanto apprezzabile nella loro scala di rappresentazione e con le finalità di tali elaborati, non si riscontrano particolarità che possano inficiare nel calcolo della consistenza dei beni. Relativamente all'area urbana, non è presente in atti alcuna scheda planimetrica, essa è desumibile come geometria solo nell'elaborato planimetrico, pertanto anch'essa parrebbe verosimilmente rispondente graficamente, seppur priva di misure oggettive.



estratto di mappa catastale (fuori scala)

vista aerea

3.4 – CONFINI

Abitazione (mapp. 230)
a nord a salto su area cortiliva (sub.18);
a sud a salto con cortile comune (sub.16);
a est a salto con cortile comune (sub.16);
a ovest con altra u.i. (sub.21)

Area Urbana (mapp. 231)
a nord con area di altra u.i. (sub.7);
a sud con area di altra u.i. (sub.5);
a est con altro mapp. 232;
a ovest con area comune mapp. 230.

Garage (mapp. 231)
a nord con altra u.i. (sub.5);
a sud con altra u.i. (sub. 7);
a est con altro mapp. 232;
a ovest con area comune mapp. 230.

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6447c277c3e76a924ff76b218a5ee27ad

4 - DESCRIZIONE DEL BENE [3]

Trattasi di abitazione al piano primo con scala esclusiva esterna di accesso, posta in edificio sito in Via P. Nenni n.67/1 in loc. Caprara nel comune di Campegine.
La zona è decentrata rispetto al centro del Comune, collocata ad est in direzione S. Ilario, in prossimità di una area sviluppata industriale/artigianale, comoda alle principali viabilità e al casello autostradale (A1).

L'unità abitativa, per come utilizzati gli ambienti alla data del sopralluogo, è composta al piano primo da soggiorno con angolo cottura (22,00 mq circa), sala da pranzo (27,20 mq circa), disimpegno (3,80 mq circa), bagno (6,00 mq circa), letto (18,85 mq circa), oltre al balcone che funge da pianerottolo di sbarco della scala esterna di accesso (3,50 mq circa), per complessivi commerciali ragguagliati e parametrati 92,00 mq circa, presenta altezze interne che differiscono per i vari ambienti da h= 288 cm a h=313 cm sotto-trave.

Il garage (13,75 mq circa), per complessivi commerciali ragguagliati e parametrati 17,00 mq circa, presenta altezza interna di h=240 cm circa.

Per l'area urbana si assume l'estensione per come è stata censita catastalmente pari a 63,00 mq, non essendo per essa ben definiti i limiti di confine.

FINITURE:

I pavimenti sono per tutto l'alloggio con piastrelle di ceramica, i rivestimenti di bagno e angolo cottura anch'essi in ceramica in sufficiente stato di conservazione/manutenzione.
Gli infissi sono in legno taluni con vetro a camera, gli scuri esterni in legno, le porte interne sono in legno e la porta di ingresso anch'essa in legno a vetri / non blindata con scuro esterno in legno.
Le pareti e i soffitti risultano attualmente tinteggiati in scarso stato manutentivo, alcune porzioni con ammaloramento di intonaco, in talune zone vi sono marcate aree a soffitto e parete con segni di umidità.
Il garage presenta pavimentazione in cemento, il portone di accesso è di tipo metallico basculante.
L'area cortiliva esclusiva non è pavimentata, attualmente risulta inerbita.

---

[3] Le metrature indicate (sia quelle nette, sia quelle lorde) sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.
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 sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

IMPIANTI:

Gli impianti, elettrico e idraulico risultano sottotraccia, per l'unità abitativa in oggetto sono presenti radiatori in ghisa a parete nelle stanze, il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria sono garantiti mediante caldaia murale a gas.
Relativamente all'impiantistica non è stato possibile verificare l'integrale e corretto funzionamento, così come non è stato possibile eventualmente determinare le spese fisse di gestione o di manutenzione.

5 – LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione e ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire in **un unico lotto**, così come le unità immobiliari sono già rappresentate catastalmente, trattandosi di abitazione e relative pertinenze.

5.1 – LOTTO UNICO

5.1.1 – DATI CATASTALI

Tipologia del bene	*Ubicazione*	**DATI CATASTALI**						
		Z.C.	*Fg.*	*Particella*	*Sub.*	*Categoria e classe* [4]	*Consistenza (vani/mq)*	*Rendita*
Abitazione	Campegine Via P. Nenni, 67/1 piano 1	/	9	230	19	A/3 cl. 1	4,5 vani	€. 185,92
Garage	Campegine Via P. Nenni, sn piano T	/	9	231	1	C/6 cl. 2	14 mq	€. 41,21
Area Urbana	Campegine Via P. Nenni, sn piano T	/	9	231	8	F/1	63 mq	/

Oltre tutto quanto da intendersi comune ai sensi dell'art. 1117 c.c.

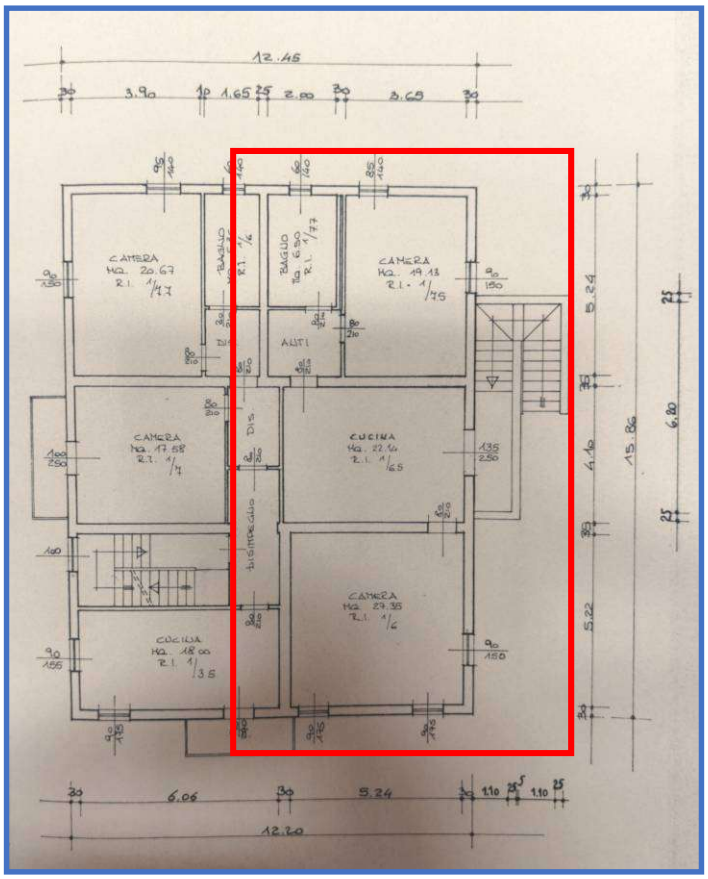
BENE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

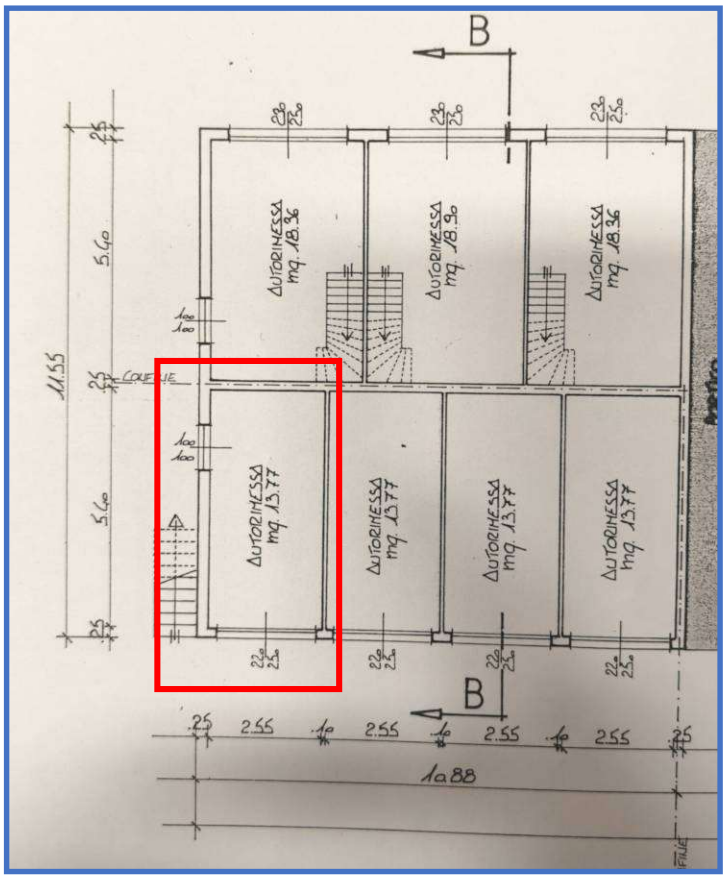
[4] Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – **A/3: abitazioni di tipo economico** – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – **C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse** – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: **F/1: area urbana** – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

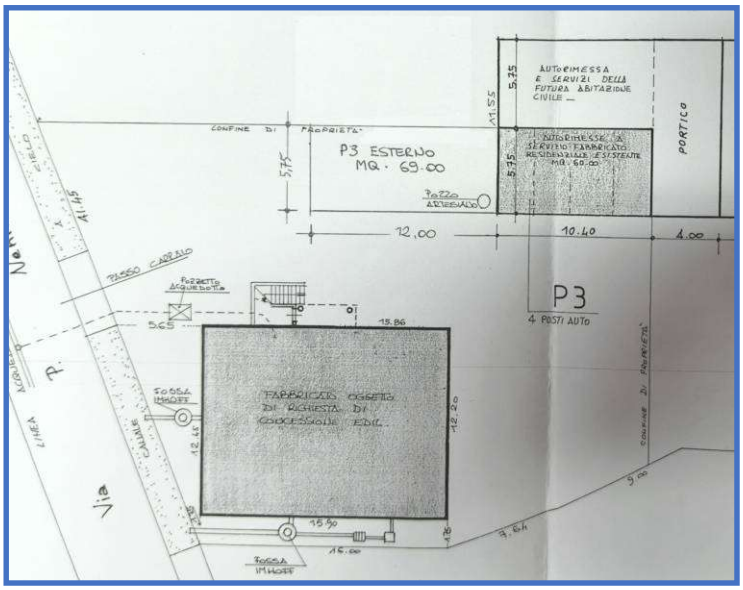
Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

5.1.2 – DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di un appartamento al piano primo con scala di accesso esterna esclusiva e balcone che funge da pianerottolo di sbarco, l'alloggio è composto da soggiorno con angolo cottura, sala da pranzo, disimpegno, bagno, letto per complessivi arrotondati e ragguagliati circa 92,00 mq commerciali, oltre a garage in corpo staccato per complessivi arrotondati e ragguagliati circa 17,00 mq commerciali e area esclusiva (non in aderenza all'abitazione) di circa 63,00 mq, in Via P. Nenni n. 67/1 - località Caprara nel comune di Campegine.







Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

5.1.3 – REGOLARITA' EDILIZIA [5]

I documenti resi disponibili dall'Ufficio Tecnico del Comune, in merito alla richiesta di accesso agli atti relativi alle unità immobiliari oggetto della presente, risultano:

- Conc. Edilizia n. 50/79 prot. 2806/1979, rilasciata il 11/06/1979;
- Conc. Edilizia n. 96/1999 prot. 7277/1999, rilasciata il 10/02/2000 – comunicazione di fine lavori prot. 3068 del 11/03/2002 con data dichiarata del 06/03/2002 – non risulta presentata l'abitabilità;
- Aut. Edilizia n. 78/2000 prot. 5745 del 12/05/2000, rilasciata il 27/05/2000;
- Conc. Edilizia n. 86/2001 prot. 7818 del 04/06/2001, rilasciata il 19/12/2001;
- D.I.A. n. 82/2003 prot. 14602 del 20/11/2003;
- Abitabilità presentata con prot. 15512/2003, rilasciata con n. 16/2004 prot. 9149/2004 in data 23/07/2004 – relativa alle pratiche edilizie 86/2001 e 82/2003.

5.1.4 – EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZZIONE

Le rappresentazioni cartografiche dell'unità immobiliare abitativa, per quanto desumibile dagli elaborati agli atti e nell'osservanza delle sole indicazioni metriche riscontrabili, appaiono rispondenti nelle distribuzioni dei locali e destinazioni d'uso (si precisa che la così dichiarata "camera" con affaccio a sud, alla data del sopralluogo risultava utilizzata come sala da pranzo).

Si rilevano ugualmente minime precisazioni geometriche da segnalare per le finiture, in raffronto alle varie rappresentazioni cartografiche dell'unità abitativa, che "potrebbero" anche essere refusi grafici delle stesse suddette rappresentazioni.

Oltre alle minime differenze nelle misurazioni interne seppur considerabili in tolleranza, non avendo reperito l'abitabilità relativa alla pratica del 1999 che ha interessato le opere dell'alloggio, e non avendo altri riscontri utili si ritiene che le particolarità rilevate debbano essere opportunamente giustificate mediante una pratica edilizia in sanatoria.

Sinteticamente, si rilevano differenti quote delle bucature con affaccio a nord (finestre fronte strada) e la finestra lato est della camera a sud risulta tamponata dall'interno mentre dal lato esterno è presente lo scuro, nonché l'altezza interna della stanza stessa risulta non corretta.

[5] Vedi allegato 6

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

Per quanto riguarda il garage esso risulta planimetricamente rispondente agli elaborati grafici agli atti, le dimensioni del portone di accesso risultano sensibilmente differenti, così come l'altezza interna.

Per quanto riguarda l'area cortiliva esclusiva, (per la quale le estensioni/dimensioni risultano desumibili solo graficamente dall'elaborato planimetrico catastale), "parrebbe" che porzione di essa nella pratica edilizia del 2001 sia con destinazione a parcheggio privato, in quanto per una lunghezza di 12 m in prosecuzione del corpo garage – con direzione nord – risulta area destinata a P3.

Relativamente alle pertinenze risultano approvate le pratiche del 2001 e del 2003, con relativa abitabilità rilasciata per la quale non è specificata la modalità di rilascio.

Pertanto si ritiene che le opere rilevate possano essere sanate mediante la presentazione di una pratica in sanatoria per la quale si stima un costo complessivo di competenze tecniche, accessori e sanzioni pari a €. 5.000,00 nonché comprensivo di eventuali aggiornamenti catastali se e come dovuti.

5.1.5 – ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non risulta nessuna certificazione agli atti registrata sul portale

5.1.6 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava occupata dall'intestataria esecutata.

5.1.7 – INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE

Non risultano contratti registrati.

5.1.8 – LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano domande giudiziali;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei capitoli.

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti, da cancellarsi a cura della procedura, gravanti sul bene. Per i dettagli si veda la relazione notarile allegata alla procedura.

- ISCRIZIONE del 16/02/2006 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 4939 Pubblico ufficiale BIGI ENRICO Repertorio 94983/23337 del 06/02/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- TRASCRIZIONE del 10/06/2009 - Registro Particolare 8361 Registro Generale 13790 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3574 del 23/05/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

- TRASCRIZIONE del 17/12/2025 - Registro Particolare 20860 Registro Generale 28818 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 6095 del 11/11/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La documentazione relativa alle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti da cancellarsi a cura della procedura è inserita agli atti [6].

5.1.9 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto si è potuto constatare non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

5.1.10 – INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'esecutata comunica che non esiste amministratore e le eventuali spese di gestione delle parti comuni vengono ripartite tra gli abitanti delle unità interessate. Non è stata fornita ulteriore precisazione nel merito.

5.1.11 – VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Il valore di mercato è definito come il punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

[6] Vedi Allegato 3

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli Standard Internazionali di Valutazione, definisce come valore di mercato….*"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", tale valore inoltre non deve essere comprensivo delle spese di transazione (notaio, imposte, ecc…) e di quelle di trascrizione.*

Trattandosi di stima mono parametrica, ai fini della vendita forzata, per lo scopo i concetti estimativi adottati si riferiscono alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, all'epoca di costruzione, allo stato di conservazione/manutenzione, alla salubrità dei locali e del contesto, alle caratteristiche strutturali e tipologie materiali impiegati, alla razionalità distributiva dei locali, al grado di finiture interne, nonché all'ubicazione e alle dotazioni /distanze dai servizi primari.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, a corpo e non a misura, in considerazione di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi, già evidenziate nei precedenti capitoli; inoltre la stessa viene effettuata per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e per comparazione a beni (se esistenti) compravenduti in zona in tempi recenti, nonché parametrandola con le quotazione degli osservatori immobiliari consultabili, della zona.

Oltre alle caratteristiche proprie dei beni, la valutazione viene espressa con riferimento all'andamento del mercato immobiliare, per tipologia e caratteristica/modalità di vendita e per l'incidenza che possono avere le incongruenze/irregolarità.

VALORE FINALE DEI BENI

Abitazione	
(con mq parametrati e ragguagliati)	
92,00 mq x 850,00 €/mq	€. 78.200,00
Area cortiliva 63 mq	
63 mq – a corpo	€. 3.800,00
Garage	
17,00 mq – a corpo	€. 12.000,00
(con mq parametrati e ragguagliati)	
	€. 94.000,00

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

a dedurre

a)	20% abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti	- €. 18.800,00
b)	costi e adempimenti per pratica in sanatoria ed ev. agg. catastali	- €. 5.000,00

per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si determina il

VALORE BASE D'ASTA = €. 70.000,00
(euro settantamila/00)

in applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina quale

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = €. 52.500,00
(euro cinquantaduemilacinquecento/00)

5.1.12 - ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE [7]

I beni hanno la seguente provenienza, (come elencato nella certificazione notarile, allegata agli atti dell'esecuzione), che di seguito si riassume brevemente solo per quanto concerne l'ultimo atto di acquisto (del debitore / debitrice).

Atto a ministero Dott. Enrico Bigi del 06/02/2006 rep. 94982/23336, trascritto a Reggio Emilia in data 16/02/2006 ai nn. 4938/2550 e 4937/2549.

6 – STATO CIVILE DEL DEBITORE / DEBITRICE [8]

La Sig.ra [redacted] unico componente dello stato di famiglia risulta di stato libero per decesso del coniuge [redacted] in data 20/04/2020, come da certificato anagrafico allegato.

7 – ALTRE NOTIZIE / NOTE

I cespiti presenti internamente al bene stimato risultano di non apprezzabile valore.

8 – ELENCO ALLEGATI

1 - PLANIMETRIE CATASTALI / ELAB. PLAN.
2 - VISURE CATASTALI
3 - ELENCO ISCRIZIONI / TRASCRIZIONI IPOTECARIE
4 - CERTIFICAZIONI ANAGRAFE
5 - ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
6 - DOCUMENTAZIONE EDILIZIA

[7] Vedi Allegato 5
[8] Vedi Allegato 4

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad

Confidando di avere operato al meglio della mia professionalità ed esperienza per quanto relazionato e riferito alla data indicata di perizia, rimango a disposizione per qualsiasi spiegazione e/o richiesta di integrazione di quanto fin qui svolto.
Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 16/08/2026

L'esperto stimatore
Della Ragione Geom. Roberto
(documento firmato digitalmente)

Firmato Da: ROBERTO DELLA RAGIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6d47c277c3e76a924f76b218a5ee27ad