

studio tecnico

geom. Sergio Zanni

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

telefono 0522.322882 - fax 0522.322882

e-mail: sergio@studiozanni.it

pec: sergio.zanni@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 46/2024

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

Esecuzione promossa da: **[REDACTED]**
(con avv. Marielena Benassi)

Contro **[REDACTED]**
(con avv. Simona Sturloni)

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Immobili: **Fabbricato residenziale unifamiliare con area cortiliva pertinenziale e basso servizio sito a Boretto (RE), via Vallini n.15**

Esperto designato: **geom. Sergio Zanni**



SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 46/2024

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	22/03/2024 con R.G. 6318, R.P. 4706				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	BORETTO (RE), VIA VALLINI N.15				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		BORETTO	11	23	3	A/7
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	PLANIMETRIA CATASTALE NON CONFORME NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON CONFORME - PRESENZA DI DIFFORMITA' NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ PRESENA DI ABUSI DA RIMUOVERE				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVI DELLE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, DI CUI NON SI GARANTISCE IL PIENO E CORRETTO FUNZIONAMENTO: DA VERIFICARE E ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO DELL'ESECUTATO E SUOI FAMILIARI DA LIBERARSI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CON MOBILIO DI DISCRETO VALORE				
<u>PRESENZA MATERIALI TOSSICO O NOCIVI STABILMENTE INFISSI NEGLI IMMOBILI (A CARICO ACQUIRENTE)</u>	NO	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	SI	PRESENTI MATERIALI DI VARIA NATURA CHE POTREBBERO CLASSIFICARSI QUALI RIFIUTI DA SMALTIRE				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	NO	NON PRESENTI				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 158.000,00 - Euro centocinquantottomila /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 118.500,00 - Euro centodiciottomilacinquecento/00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	11/02/2026					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CREDIT AGRICOLE ITALIA, AG. 4, VIA EMILIA ALL'ANGELO, 38, REGGIO EMILIA					



0- SOMMARIO

0- SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI	5
3- DATI CATASTALI	6
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010	7
4- DESCRIZIONE DEI BENI	8
5- LOTTI DI VENDITA	12
5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	12
5.1.2 -LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	13
5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	13
5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO	17
5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	18
5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	18
5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI.....	18
5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	19
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	19
5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI.....	19
5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	20
5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	20
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI	21
<i>INQUADRAMENTO:</i>	21
<i>FOTOGRAFIE:</i>	22
<i>ELABORATI GRAFICI:</i>	31
5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	33
5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	35
5.1.15-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI.....	35
5.1.16-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008	36
5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	36
6- STATO CIVILE DEL DEBITORE	36
7- NOTE	37
8- ELENCO DEGLI ALLEGATI	38
8.1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	38
8.2 VISURE CATASTALI	38
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI	38
8.4 ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI	38
8.5 ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE RELATIVE ALLO STATO LEGITTIMO	38
8.6 RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	38
8.7 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI.....	38
8.8 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	38
8.9 CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.	38
8.10 VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO	38
8.11 ATTO DI COMPRAVENDITA DI PROVENIENZA	38
8.12 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA - STATO CIVILE.....	38
8.13 RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO	38
8.14 ESITO NEGATIVO RICERCA TELEMATICA ATTESTATO ENERGETICO	38
8.15 ATTO REP.44840/28941 DEL 29/10/2020	38
8.16 ALLEGATI A, B	38
8.17 CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	38



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2024

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

Esecutato: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
con avv. *Simona Sturloni* pec: avv.sturlonisimona@pec.qiuffre.it

Procedente: [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
con avv. *Mariaelena Benassi* pec: mariaelena.benassi@ordineavvocatireggioemilia.it

Creditori Intervenuti: **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** CF 13756881002
Agente della Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia
Sede legale in Roma, via G.Grezar n.14
domiciliata presso Unità Locale di Reggio Emilia, via Fratelli Manfredi n.6
pec: ero.area.territoriale.re@pec.agenziaiscossione.gov.it

- Data conferimento incarico **29/09/2025** (notificato il 01/10/2025)
- Termine di consegna relazione: **12/01/2026**
- Udienza: **11/02/2026**
- Data trascrizione pignoramento: **22/03/2024** con R.G. 6318, **R.P. 4706**



2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto stimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R ¹ l'Esecutato e con lettera inviata a mezzo pec ² il rispettivo avvocato nominato, ed a mezzo pec il Creditore procedente (tramite l'avvocato nominato) ed il Creditore intervenuto, comunicando la propria nomina e l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 21 ottobre 2025 alle ore 14.00 presso lo studio dello scrivente; nello specifico sono stati avvertiti:

- L'Esecutato sig. [REDACTED] a mezzo raccomandata A/R regolarmente consegnata;
- L'avv. Simona Sturloni, legale del Debitore Esecutato, a mezzo pec regolarmente consegnate;
- L'avv. Marielena Benassi, per il Creditore procedente, a mezzo pec regolarmente consegnate;
- L'Agenzia delle Entrate - Riscossione, quale Creditore intervenuto, a mezzo pec regolarmente consegnata;
- Per conoscenza, il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, a mezzo pec regolarmente consegnata.

In data 01/10/2025, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha inviato allo scrivente, a mezzo pec ³, una copia della raccomandata A/R inviata all'Esecutato attraverso la quale è stata comunicata l'avvenuta sostituzione nella custodia dei beni pignorati e fissata la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 31/10/2025; contestualmente, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha indicato allo scrivente il nominativo del referente per la procedura in oggetto, nella persona dell'Avv. Delrio Stefano.

In data 21/10/2025 alle ore 14.00 è stato dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio dell'esperto alla presenza dell'Esecutato [REDACTED]

Nei giorni successivi si è concordato con il Custode Giudiziario e con l'Esecutato di anticipare la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 30/10/2025.

In data 30/10/2025 l'esperto, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Avv. Delrio Stefano si è recato presso gli immobili pignorati e, alla presenza dell'Esecutato sig. [REDACTED] ha potuto accedere all'immobile svolgendo regolarmente il sopralluogo di rito, durante il quale sono stati effettuati rilievi, accertamenti, misure e scatto di fotografie; il Custode Giudiziario ha contestualmente provveduto in tale sede ad identificare gli occupanti ed a fornire loro le informazioni previste dall'incarico.

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

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

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

¹ Vedi Allegato 8.7

² Vedi Allegato 8.7

³ Vedi Allegato 8.7



3- DATI CATASTALI**3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO⁴****"I b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1. [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Boretto								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Boretto, via Vallini n.15 piano T-1-2	-	11	23	3	A/7	1	10,5 vani	Totale: 260 mq Totale escluse aree scoperte (**) 212 mq	€ 1.111,67

3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA⁶**"II b" - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1. [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Boretto								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁷	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Boretto, via Vallini n.15 piano T-1-2	-	11	23	3	A/7	1	10,5 vani	Totale: 260 mq Totale escluse aree scoperte (**) 212 mq	€ 1.111,67

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

⁴ Vedi Allegato 8.8

⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/7: abitazione in villini.**

⁶ Vedi Allegato 8.2

⁷ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/7: abitazione in villini.**



3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema "I b" sono quelli desunti dall' atto di pignoramento⁸, mentre quelli indicati nello schema "II b" si riferiscono alla situazione catastale attuale⁹, alla data della presente perizia.
- La proprietà risulta regolarmente censita e si riscontra piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- L'individuazione degli immobili colpiti da ipoteca è da ritenersi chiara ed univoca.

Confini:

La proprietà immobiliare pignorata confina:

- a nord con mappale 44 di altre ragioni;
- a est con mappale 384 di altre ragioni;
- a sud con mappale 384 di altre ragioni e con mappale 22 di altre ragioni;
- a ovest con mappale 22 di altre ragioni e con mappali 433 e 434 del foglio 10 di altre ragioni.

3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010¹⁰

E' stata svolta la verifica della conformità allo stato di fatto dei dati e della planimetria catastale, ai sensi dell'art. 29 comma 1-bis, Legge n.52 del 27/02/1985, come introdotto dall'art. 19, comma 14 del D.L. n.78 del 31/05/2010; analizzando la mappa catastale¹¹, la visura e la planimetria, si rileva quanto segue.

Abitazione sub.3: la consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale¹² depositata presso l'Agenzia del Territorio, per difformità nella distribuzione interna e nelle aperture del corpo accessorio, oltre a varie imprecisioni ed omissioni di carattere grafico nell'abitazione (*nel sottotetto, omissioni di porte e di lucernario, cassonetti impiantistici, ecc.*), ed errori nell'indicazione delle altezze dei locali; si evidenzia inoltre che un locale del basso servizio in corpo staccato è censito quale ripostiglio, ma la destinazione d'uso autorizzata secondo l'ultimo titolo abilitativo comunale è autorimessa; pertanto, si rende necessaria la presentazione di pratica di variazione catastale Docfa.

Si dichiara, pertanto, la NON conformità dello stato di fatto rispetto alla documentazione catastale in atti, con obbligo di regolarizzazione, in capo all'Acquirente, mediante redazione di pratica catastale Docfa.

⁸ Vedi Allegato 8.8

⁹ Vedi Allegato 8.2

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

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

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

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

¹¹ Vedi Allegato 8.1

¹² Vedi Allegato 8.3



4- DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di **fabbricato residenziale unifamiliare con area cortiliva pertinenziale e basso servizio in corpo staccato**, sito in Comune di Boretto, via Vallini n.15.

L'immobile è situato al margine della zona periferica est del centro abitato di Boretto, collocata a fianco dell'argine destro del fiume Po, in contesto residenziale confinante con la zona agricola circostante.

Il cespite pignorato è un'abitazione costituita da una porzione da terra a tetto di fabbricato d'epoca, già presente nella mappa del cd. "Catasto di Impianto" dell'anno 1888, facente parte di maggior corpo di fabbrica composto da due unità abitative indipendenti, ristrutturato a fine anni '80; il bene pignorato sorge su lotto di superficie catastale pari a 2.606 mq e pertanto risulta dotato di ampia area cortiliva esclusiva, e comprende anche una porzione di basso servizio in corpo staccato destinato in parte ad autorimessa e in parte a locali accessori (per quanto indicato nei titoli abilitativi in atti comunali).

La porzione di edificio abitativo è distribuita su tre piani fuori terra, presenta struttura portante in muratura, solai piani di tipo latero cementizio a voltini, copertura a falde inclinate con trave di colmo in c.a., travetti in c.a.p. e tavelloni laterizi; all'esterno l'edificio presenta facciate con finitura ad intonaco tinteggiato con davanzali in cemento. Il basso servizio è distribuito su un unico piano fuori terra, presenta struttura portante in muratura con copertura a falde inclinate latero cementizia finitura esterna con intonaco tinteggiato.

L'accesso ai beni pignorati viene effettuato dalla pubblica via Vallini, attraversando uno stradello asfaltato di altre proprietà gravato da servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dell'unità immobiliare in oggetto (sebbene trattasi di servitù non trascritta; al riguardo l'esecutato, nell'atto¹³ di vendita del 29/10/2020 con il quale ha alienato la porzione di edificio confinante mapp.22, ha dichiarato e garantito che tale servitù sussiste "da tempo immemore"): l'ingresso all'area cortiliva esclusiva si effettua tramite un unico cancello carrabile.

Nel complesso, l'immobile si presenta esteriormente in discreto stato conservativo, ma occorre segnalare la presenza di significative lesioni strutturali murarie in prossimità di alcune finestre e porte interne presumibilmente originatesi a seguito di eventi sismici passati, sia esterne che interne, che necessitano di indagini ed interventi di riparazione e consolidamento strutturale; oltre a localizzati segni di degrado con cavillature di intonaci e tinteggi.

L'abitazione in oggetto è suddivisa su tre piani collegati da una scala interna a due rampanti con pedate ed alzate in ceramica, e presenta la seguente distribuzione interna:

- al piano terra: ingresso con corridoio, cucina, sala da pranzo, antibagno, bagno, ripostiglio e sottoscala;
- al piano primo: tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno;
- al piano secondo sottotetto: cinque locali destinati a soffitta.

I locali principali abitabili ai piani terra e primo hanno altezze interne variabili da 2,70 a 2,80 mt. e presentano finiture tipiche dell'epoca di ristrutturazione di fine anni ottanta, nello specifico: porte esterne di ingresso in legno non blindate, con accesso tramite n.2 scalini a salire rispetto al marciapiede esterno; pavimenti in piastrelle ceramiche; pareti intonacate e tinteggiate; serramenti esterni in legno smaltati color grigio con vetrocamera, dotati di oscuranti esterni con scuri in legno laccati ad anta chiusa, davanzali interni in marmo ed esterni in cemento; porte interne tamburate lisce tinta legno; al piano terra è presente inoltre una porta a vetri a delimitazione di una zona di ingresso rispetto al restante corridoio; la cucina dispone di rivestimento in piastrelle ceramiche di altezza 150 cm circa. Le finestre del piano terra sono protette da inferriate fisse.

Il bagno al piano terra presenta pavimento e rivestimento in ceramica (di altezza 225 cm) ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari in discreto stato conservativo: lavabo, bidet, wc, piatto doccia, dotati di rubinetterie di tipo monocomando; è presente allaccio per lavatrice nell'antibagno.

Il bagno al piano primo presenta pavimento e rivestimento in ceramica (di altezza 240 cm) ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari in discreto stato conservativo: lavabo, bidet, wc, vasca, dotati di rubinetterie di tipo monocomando.

Dal vano scala del piano primo si accede al sottotetto tramite ulteriore rampa di scala con pedate in cemento bocciardato, separata dagli ambienti abitativi tramite portoncino in legno. Le soffitte presentano porte di accesso in parte in legno ed in parte in metallo, pavimentazione in battuto di cemento, pareti in muratura

¹³ Vedi Allegato 8.15



intonacate e tinteggiate e divisorie con pannellature in legno, soffitti al grezzo (ad esclusione di un locale che presenta controsoffitto in perlinato); è infine presente una piccola porta in legno di comunicazione con l'abitazione adiacente, attualmente murata.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti tecnologici, realizzati prevalentemente sottotraccia: impianto di riscaldamento autonomo costituito da caldaia pensile Immergas alimentata a gas metano, posizionata nel sottotetto, con produzione integrata di acqua calda sanitaria, corpi radianti in ghisa a colonna con regolazione con unico cronotermostato ambiente tipo on/off; impianto gas metano di rete con contatore autonomo; impianto idrico allacciato all'acquedotto cittadino con contatore autonomo (posizionato in pozzetto nell'area cortiliva dell'abitazione adiacente mapp.22); impianto elettrico con contatore autonomo; impianto telefonico; impianto citofonico e antenna tv; è presente impianto di climatizzazione a due split non funzionante.

I suddetti impianti sono privi di certificazioni di conformità ai sensi della L. 46/90 e DM 37/2008, pertanto dovranno essere verificati ed adeguati a cura e spese dell'aggiudicatario; non se ne garantisce il pieno e corretto funzionamento.

L'alloggio si presenta complessivamente in discreto stato conservativo interno, pur rimarcando la presenza delle già citate lesioni strutturali, ben visibili anche internamente; si riscontrano anche modesti segni di umidità ascendente alla base delle murature con conseguente degrado e distacco di intonaci e tinteggi, presenza di muffe diffuse in alcune stanze, puntuali segni di esfoliazione e cavillature di tinteggi e degli intonaci, oltre altri difetti.

Il basso servizio è suddiviso in due locali non comunicanti al piano terra, le cui destinazioni d'uso autorizzate secondo l'ultimo titolo abilitativo comunale sono autorimessa (impropriamente censita in Catasto come ripostiglio) e servizi (wc-doccia-lavanderia).

L'autorimessa presenta altezza interna variabile da 2,40 a 3,30 mt, pavimentazione in battuto di cemento, portone di accesso in legno a due ante, pareti intonacate e tinteggiate, soffitto allo stato grezzo; l'accesso carrabile appare tuttavia fortemente limitato dall'assenza di adeguato percorso carrabile inghiaiato e/o pavimentato, nonché dalla presenza di un cordolo rialzato in corrispondenza del porrone di ingresso.

L'altro ambiente autorizzato quale "wc-doccia-lavanderia" presenta altezza interna variabile da 2,27 a 3,20 mt, con pavimento e porzioni di rivestimento ceramiche (di altezza 145 cm), soffitto con applicati pannelli di polistirolo, pareti intonacate e tinteggiate, portoncino di ingresso in legno, serramento in legno a vetro semplice; sono stati rimossi gli apparecchi sanitari e la zona lavanderia risulta dismessa; risulta presente una presa gas.

L'area cortiliva esclusiva è ampia e pianeggiante e risulta interamente recintata con rete metallica sostenuta da paline, ad esclusione di una porzione all'ingresso, delimitata da cancellata in ferro; misura una superficie approssimativamente pari a circa mq 2.480,00 (calcolata in base alla superficie catastale, dedotta del sedime dei fabbricati); l'accesso è unico, dotato di cancello a due ante in ferro; l'area si estende su tre lati dell'edificio, dispone di percorsi carrabili inghiaati, marciapiedi in cemento, e risulta per la maggior parte destinata a giardino piantumato con alberature anche di alto fusto.

L'Esecutato ha riferito che l'area cortiliva è soggetta a fenomeni di allagamento periodico derivanti dalla vicinanza con il fiume Po.

Nell'area, in prossimità del confine sud-est, è collocata una casetta in legno che non rispetta i requisiti previsti dai regolamenti comunali in tema di "dimensione dei manufatti leggeri", pertanto nella presente perizia viene considerata da rimuovere/demolire a cura e spese dell'Acquirente.

Sul fronte est del basso servizio è presente un pergolato metallico filtrante su pavimentazione in cemento, non indicato nei titoli abilitativi in atti comunali.

– O – O – O – O – O –

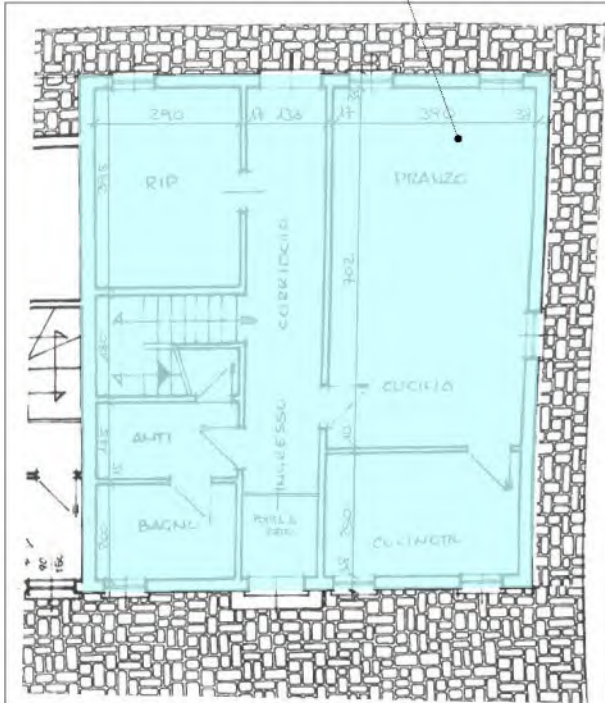
Gli immobili si presentano occupati e vissuti; sono presenti mobilio, arredi ed elettrodomestici di discreto valore, oltre masserizie ed oggetti personali, di proprietà dell'Esecutato e suoi familiari.



RILIEVO UNITA' IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI SU ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI

EDIFICIO ABITATIVO

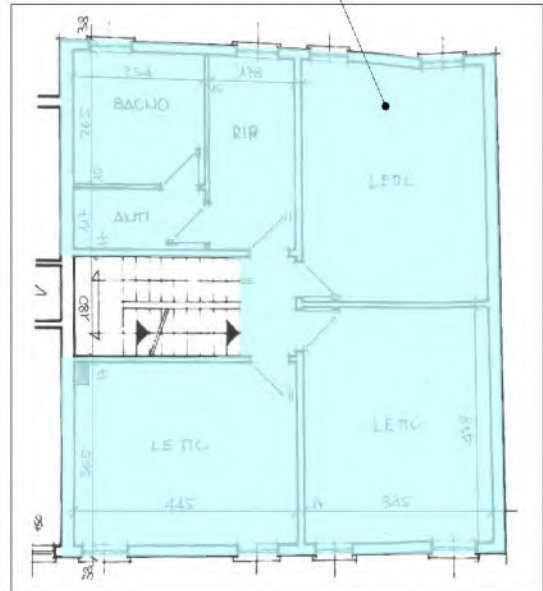
Locali principali
mq. 92,00



PIANTA PIANO TERRA

EDIFICIO ABITATIVO

Locali principali
mq. 87,00



PIANTA PIANO PRIMO

EDIFICIO ABITATIVO

Soffitte
mq. 64,00

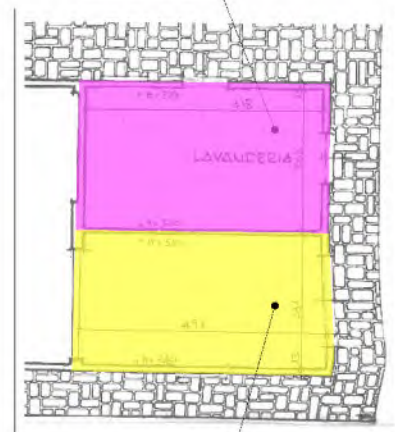


PIANTA PIANO SECONDO

Sottotetto

BASSO SERVIZIO IN CORPO STACCATO

Locali accessori
mq. 15,00



PIANTA PIANO TERRA






Autorimessa
mq. 15,00

(Estratto dell'Allegato 8.6 - fuori scala)





LEGENDA :

-  Locali principali: 100%
-  Soffitte con altezza media superiore a cm.200: 25%
-  Accessori con altezza media superiore a cm.200: 25%
-  Autorimessa
-  Area cortiliva

(Estratto dell'Allegato 8.6 - fuori scala)



La superficie commerciale parametrata dell'immobile risulta di complessivi mq¹⁴ 199,00 circa, costituita da: superficie commerciale dell'alloggio di mq 179,00 considerata al 100%; superficie della soffitta di mq 64,00 con altezza media superiore a 200 cm considerata al 25% (escluse porzioni di altezza inferiore a 150 cm), superficie dei locali accessori nel basso servizio di mq 15,00 con altezza media superiore a 200 cm considerata al 25%. L'area cortiliva misura una superficie approssimativamente pari a circa mq 2.480,00 e viene valutata a parte. L'autorimessa misura una superficie lorda pari a circa mq 15,00 e viene valutata a corpo.

5- LOTTI DI VENDITA

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

Per tali motivi, si giudica la vendita più adeguata in unico lotto, comprendente piena proprietà di abitazione su tre livelli, con basso servizio in corpo staccato e area cortiliva esclusiva.

5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Intestati:

1. [REDACTED] - Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Boretto								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ¹⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Boretto, via Vallini n.15 piano T-1-2	-	11	23	3	A/7	1	10,5 vani	Totale: 260 mq Totale escluse aree scoperte (**) 212 mq	€ 1.111,67

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

¹⁴ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- l'area cortiliva comune viene considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

¹⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/7: abitazione in villini.**



5.1.2 -LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di Boretto (RE), via Vallini n.15, piena proprietà di fabbricato residenziale unifamiliare con area cortiliva pertinenziale e basso servizio in corpo staccato.

L'abitazione è una porzione terra-tetto distribuita su tre livelli collegati da scala interna, composta da: al piano terra ingresso con corridoio, cucina, sala da pranzo, antibagno, bagno, ripostiglio e sottoscala; al piano primo tre camere da letto, disimpegno, ripostiglio, antibagno e bagno; al piano secondo sottotetto cinque locali soffitta; presente basso servizio in corpo staccato destinato ad autorimessa e locale accessorio.

Superficie commerciale complessiva pari a mq. 199,00 circa, oltre autorimessa di superficie lorda pari a circa mq 15,00 e area cortiliva pertinenziale di estensione indicativa pari a mq. 2.480,00.

Immobili in discreto stato conservativo, ristrutturati a fine anni ottanta; necessita di interventi di riparazione e risanamento di alcune lesioni strutturali ed altri difetti.

Impianti tecnologici privi di certificazioni di conformità di cui non si garantisce il pieno funzionamento, da verificare ed adeguare alle vigenti normative.

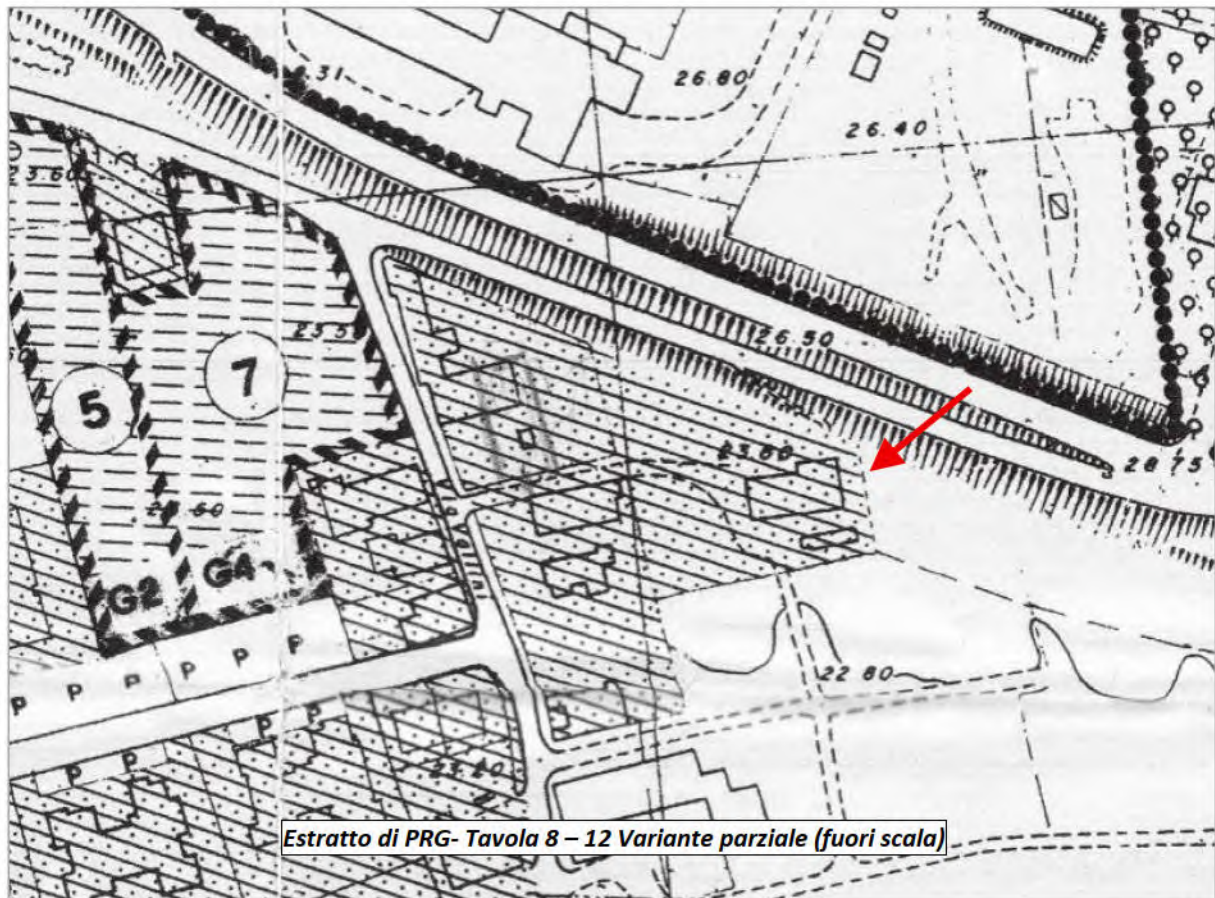
Presenti difformità rispetto agli elaborati grafici licenziati: necessitano di regolarizzazione mediante pratica edilizia per accertamento di conformità, pratica di variazione catastale e opere di ripristino per rimozione abusi non sanabili.

Gli immobili dovranno essere liberati al decreto di trasferimento dal Custode Giudiziario.

5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

5.1.3.A – CLASSIFICAZIONE SECONDO STRUMENTI URBANISTICI VIGENTI

Il RG vigente del Comune di Boretto identifica gli immobili di cui al presente lotto unico all'interno del territorio urbanizzato, classificandoli in parte in ambito "Zona B1 – Residenziali di completamento (art. 16 NTA)" (elaborato Tav.8 del PRG), ed in parte in "Zona E1 agricola normale" (art.19 NTA), e pertanto soggetti alle correlate normative urbanistico edilizie, da intendersi qui espressamente ed integralmente richiamate.



Estratto di PRG- Tavola 8 – 12 Variante parziale (fuori scala)

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

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 05/11/2025 presso il Comune di Boretto, con espressa richiesta di “ricerca e consultazione di tutte le concessioni edilizie, eventuali varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa), comprese pratiche strutturali, termotecniche, impiantistiche, condoni, autorizzazioni Soprintendenza, ecc.”, in data 02/12/2025 lo scrivente ha preso visione presso l’Ufficio tecnico comunale dei titoli abilitativi¹⁶ elencati di seguito, reperiti a cura dai competenti addetti, relativi ai cespiti pignorati (effettuando la consultazione degli atti cartacei in presenza).

Sulla base della documentazione in atti comunali e della documentazione storico-catastale, si desume che non esistano titoli abilitativi inerenti alla costruzione originaria degli immobili; trattasi di un immobile edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, già presente nella mappa del cd. “Catasto di Impianto” dell’anno 1888.

In seguito, su tale cespite risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi:

1. **Domanda di Condono Edilizio ai sensi L.47/85 pratica n.258/87 prot. 3617 presentato in data 30/05/1987** per “Modifiche interne - straordinaria manutenzione” intestata a “██████████”, con oblazione pagata pari a Lire 254.000 e tassa di abitabilità; si segnala che il Comune di Boretto non ha provveduto al formale rilascio dei provvedimenti di sanatoria ed abitabilità nei termini di legge, e non risulta abbia notificato alcun provvedimento espresso di diniego;
2. **Autorizzazione Edilizia n.147/87 prot. 5551 rilasciata in data 19/09/1987** per “Manutenzione straordinaria di sistemazione e ripristino copertura e opere di adeguamento igienico” intestata a “██████████”;
3. **Concessione Edilizia n.2/88 prot. 293 rilasciata in data 21/04/1988** per “Ristrutturazione di civile abitazione e basso servizio annesso” intestata a “██████████”; a cui hanno fatto seguito:
4. **Concessione Edilizia n.77/89 prot. 2186 rilasciata in data 16/07/1990** per “Prima Variante in corso d’opera alla C.E. 2/88” intestata a “██████████”;
5. **Concessione Edilizia n.166/89 prot. 5843 rilasciata in data 10/11/1990** per “Seconda Variante in corso d’opera alla C.E. 2/88” intestata a “██████████”; e conclusiva:
6. **Autorizzazione di Abitabilità prot. 5185 rilasciata in data 22/06/1994** a seguito di sopralluoghi del Tecnico Comunale e dell’Ufficiale Sanitario effettuati in data 17/03/1993.
7. **Comunicazione Inizio Lavori Asseverata CILA prot. 8919/2020 presentata in data 30/11/2020** per “Opere esterne di realizzazione di recinzione metallica” intestata a “██████████”.

5.1.3.C – STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI:

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

¹⁶ Vedi Allegato 8.4

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

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



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

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

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

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

Nel caso in esame, si prende quale riferimento di verifica la rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato alla Seconda Variante n.166/89 del 10/11/1990, ad eccezione del piano sottotetto per il quale si fa riferimento anche alla rappresentazione riportata nell'elaborato grafico allegato al Condono Edilizio n.258/87 del 30/05/1987.

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato di fatto degli immobili NON corrisponde pienamente a quanto rappresentato nelle tavole grafiche allegate ai sopraccitati titoli abilitativi in atti comunali**¹⁸, per la presenza di alcune difformità elencate di seguito.

5.1.3.D – DIFFORMITA' RISCONTRATE:

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

▪ **Fabbricato abitativo:**

- difformità degli spessori murari esterni;
- modeste difformità dimensionali delle aperture esterne;
- modeste difformità dimensionali interne dei locali;
- modeste difformità delle altezze interne;
- formazione di zona ingresso con posizionamento di serramento a vetri nel corridoio al piano terra;
- formazione di cassonetto per canna fumaria;
- difformità alla conformazione e compartimentazione della scala al piano sottotetto;
- formazione di lucernario al piano sottotetto;
- realizzazione di divisorie con pannellature di legno in soffitta;
- omessa rappresentazione di due finestrini al piano sottotetto (ma correttamente indicati nei prospetti);

▪ **Basso servizio:**

- difformità alle aperture esterne con spostamento di porta di accesso ai servizi, riduzione della finestra e allargamento di portone autorimessa
- nell'autorimessa, formazione di parete divisoria con unità confinante di altra proprietà;

¹⁸ Vedi Allegato 8.5



- rimozione degli apparecchi sanitari nella zona wc doccia;
 - altre minime difformità degli spessori murari e dimensioni dei locali;
- **Area cortiliva esclusiva:**
- realizzazione di casetta in legno con tettoie annesse, da demolire/rimuovere;
 - realizzazione di pergolato metallico in aderenza al basso servizio.

Per quanto è stato possibile verificare visivamente, le difformità sopra indicate appaiono in parte riconducibili ad opere realizzate nel corso di esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'edificio, autorizzati con i titoli abilitativi C.E. n.2/88 e successive varianti C.E. n.77/89 e 166/89 (come appare desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, e vetustà riscontrata), ed in parte realizzati in epoca successiva, in assenza di titoli abilitativi (non comprovati neppure da planimetria catastale presentata in data 16/11/1990).

Svolte le necessarie analisi e valutazioni, in relazione alle difformità rilevate sugli immobili e relativa sanabilità e/o riconducibilità a tolleranze costruttive rispetto alle vigenti normative, nonché riguardo all'attuale classificazione urbanistica dei beni, lo scrivente ritiene che le difformità riscontrate risultino così suddivisibili:

- **in parte plausibilmente classificabili quali "tolleranze costruttive"** ex art.19bis LR 23/2004;
- **in parte sanabili tramite presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità** ai sensi art.17 LR 23/2004 e s.m.i., oltre pratiche accessorie e correlate (si veda paragrafo 5.1.5).
- **in parte non sanabili, in quanto in contrasto con norme vigenti, da rimuovere tramite opportune opere edili di demolizione/rimozione** (si veda paragrafo 5.1.4).

5.1.3.E – REGOLARITA' EDILIZIA:

Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia¹⁹ dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013.

Immobile dotato di Autorizzazione di Abitabilità prot. 5185 rilasciata in data 22/06/1994.

– O – O – O – O – O –

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

¹⁹ Il giudizio di regolarità edilizia viene espresso sulla base di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo e degli atti reperiti dall'ufficio tecnico del Comune di Boretto a cura degli addetti preposti, che sono stati esibiti e consegnati in copia digitalizzata all'esperto in adempimento ad istanza regolarmente inoltrata in data 02/12/2025: con tale istanza l'esperto forniva alla Pubblica Amministrazione i seguenti criteri di ricerca: indirizzo dell'immobile, dati catastali attuali e storici, elenco attuali e precedenti proprietari, ed espressa richiesta di "ricerca e consultazione di tutte le concessioni edilizie, eventuali varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa), comprese pratiche strutturali, termotecniche, impiantistiche, condoni, autorizzazioni Soprintendenza, ecc." relative agli immobili pignorati; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti effettivamente presenti negli archivi comunali, nel caso in cui la documentazione esibita all'esperto dall'addetto comunale risultasse incompleta e/o parziale. Le valutazioni sono espresse inoltre sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e delle norme attualmente in vigore.



espresso riferimento alle indicazioni, casistiche e modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna con la stessa DGR 1744/2025 del 27/10/2025, con la Circolare PG 2025.0768361.U del 05/08/2025 illustrativa della LR 25 luglio 2025 n. 5, con la Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente *“Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...”*, e pareri emanati dalla Regione Emilia Romagna stessa, tra cui REG PG/2023/685526 del 13/02/2023.

Si informa che, in ogni caso, resta in capo all'Amministrazione Comunale competente la verifica in via definitiva delle tolleranze costruttive²⁰ e della effettiva sanabilità delle difformità rilevate, così come la determinazione delle quantificazioni di sanzioni, oblazioni e monetizzazioni dovute, anche in relazione all'incremento di valore venale degli immobili.

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

5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO

In riferimento alle difformità elencate nel precedente paragrafo 5.1.3, la casetta in legno con tettoie annesse, presente nell'area cortiliva in prossimità del confine sud-est, non rispetta i requisiti previsti dai regolamenti comunali in tema di *“dimensione dei manufatti leggeri”* (delibera del Consiglio Comunale n.40 del 02/07/2003): pertanto, è da considerarsi opera abusiva non sanabile, da rimuovere/demolire.

Si prevede pertanto l'esecuzione delle opere edili necessarie per la demolizione e smaltimento di tali manufatti, i cui costi restano integralmente a carico dell'Acquirente e si quantificano, a titolo meramente indicativo non vincolante, in modo forfettario per una somma pari ad **Euro 1.000,00** (euro mille/00).

Dette opere potranno essere previste e realizzate a seguito di presentazione della pratica di sanatoria per la regolarizzazione delle altre difformità sanabili (di cui al successivo paragrafo 5.1.5), cd. *“sanatoria con opere di adeguamento/conformazione”* (comprendenti gli *“interventi edilizi, anche strutturali, necessari per conformare le opere alla normativa urbanistica ed edilizia, tra cui la rimozione di quelle che non possono essere sanate”*, e gli *“interventi edilizi necessari al fine di assicurare l'agibilità dell'immobile”*).

Quanto al pergolato metallico presente in aderenza al basso servizio, si rileva che non è rappresentato nelle tavole grafiche in atti comunali; nel caso in cui dovesse essere considerato non ammissibile, dovrà essere rimosso, con relativi costi a carico dell'Acquirente.

Fatta salva la facoltà dell'Acquirente di ripristinare la conformità urbanistica e catastale dei beni anche secondo altre modalità, se ed ove ammissibili e comunque nel rispetto delle normative vigenti.

²⁰ *Legge Regionale n.15/2013 - art.10bis comma 2: L'asseverazione del tecnico abilitato circa lo stato legittimo dell'immobile è allegata alle istanze di permesso di costruire ed alle comunicazioni e asseverazioni edilizie disciplinate dalla presente legge, secondo quanto specificato dalla modulistica edilizia unificata, e la relativa verifica è attuata dallo Sportello unico, nell'ambito dei relativi controlli.*



5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

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

- **PRATICA EDILIZIA:** Accertamento di conformità ai sensi art.17 LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di **pratica edilizia in sanatoria con opere di adeguamento/conformazione** (per regolarizzazione delle difformità esistenti e rimozione opere non sanabili), contestuale **pratica di regolarizzazione sismica delle tolleranze costruttive e delle opere in sanatoria**, per una somma²¹ indicativamente pari ad **Euro 8.000,00** (euro ottomila/00), comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria, sanzioni e oblazioni presunte ipotizzabili. Esclusi costi per ulteriori spese tecniche e oneri eventualmente necessari per altri incarichi professionali correlati e/o inerenti pratiche accessorie alla sanatoria, nonché eventuali opere di adeguamento sismico ove necessarie, che parimenti restano in capo all'Acquirente, non quantificabili (eventuali pratiche e/o opere di adeguamento sismico, eventuale accertamento di compatibilità paesaggistica delle tolleranze costruttive e delle opere in sanatoria, ecc.).
- **PRATICA CATASTALE:** Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratica Docfa, come indicato nel paragrafo 3.4, per una somma²² pari ad **Euro 1.500,00** (euro millecinquecento/00), comprensiva di oneri di presentazione.

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

– O – O – O – O – O –

È fatta salva la facoltà dell'Acquirente di effettuare il ripristino della conformità urbanistico edilizia e catastale dei beni anche secondo altre modalità rispetto a quanto indicato ai paragrafi 5.1.3, 5.1.4 e 5.1.5, se ed ove ammissibili e comunque nel rispetto delle normative vigenti; il tutto, in ogni caso, integralmente a spese dell'Acquirente, sia per opere edili ed impiantistiche di adeguamento, sia per spese tecniche, oneri, sanzioni e monetizzazioni.

5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dal debitore e suo familiare, nello specifico dall'Esecutato [REDACTED] e dalla madre sig.ra [REDACTED] nata a Parma (PR) il [REDACTED]/1935. Il tutto come dichiarato dell'Esecutato in sede di sopralluogo e come attestato dal certificato²³ di residenza e stato di famiglia acquisito presso l'Ufficio Anagrafe dal Comune di Boretto.

L'immobile è da considerare, pertanto, **da liberarsi al decreto di trasferimento a cura del Custode Giudiziario.**

5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

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

²¹ L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri, diritti di segreteria e sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica in sanatoria e secondo i calcoli effettuati dall'Ufficio Tecnico comunale.

²² L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri di presentazione ed eventuali sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

²³ Vedi Allegato 8.12



5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto²⁴ di compravendita di provenienza a ministero Notaio Lea Maria Dolores Scafa, Rep.48898/2046 del 16/12/1987, trascritto a Reggio Emilia in data 04/01/1988 ai nn. 49/39, e precedenti Atti in esso richiamati o citati nell'allegato Certificato sostitutivo²⁵ ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso;
- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto²⁶ a ministero Notaio Augusto Chittini Rep.44840/28941 del 29/10/2020, trascritto a Reggio Emilia in data 06/11/2020 al n. RP 15070, con il quale sono state costituite una **servitù di passaggio a favore del bene pignorato fg.11 map.23/3 per l'accesso all'area ove sono ubicati i contatori delle utenze, per i necessari controlli periodici, collocati sulla proprietà fg.11 map.li 22/6 e 22/7**, ed una **servitù di condotta gravante sul bene pignorato fg.11 map.23/3 a favore del fabbricato di altra proprietà fg.11 map.li 22/6 e 22/7, tesa a mantenere le condotte fognarie a servitù di tale immobile, come già esistenti in fatto (con precisazione che ogni eventuale onere di manutenzione, ordinaria e straordinaria, nonché di ripristino dello stato di fatto, resta a totale carico dei titolari di tale unità)**.
- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano altri atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nella presente relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco dell'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sui beni in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli desunte dal certificato sostitutivo prodotto in atti²⁷ alla data del 27/03/2024, e successive visure ipotecarie di integrazione ed aggiornamento alla data del 09/01/2026²⁸, così riassunte:

- **IPOTECA GIUDIZIALE:** iscritta a Reggio Emilia in data 13/06/2022 ai nn. 14084/2478, per complessivo importo di € 20.000,00 a favore di ██████████ nata a ██████████ (RE) il ██████████/1967, codice fiscale ██████████ contro ██████████ nato a ██████████ (RE) il ██████████/1963, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 di proprietà.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE:** trascritto a Reggio Emilia il 22/03/2024, ai nn. 6318/4706 a favore di ██████████ nata a ██████████ (RE) il ██████████/1967, codice fiscale ██████████ contro ██████████ nato a ██████████ (RE) il ██████████/1963, codice fiscale ██████████ per la quota di 1/1 di proprietà.

5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

Il cespite è assoggettato a vincolo paesaggistico in quanto ricade all'interno della fascia di 150 metri del fiume Po, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c) del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs. 42/2004), relativo a "i fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna".

Il vincolo implica la necessità di autorizzazione paesaggistica per trasformazioni territoriali, sebbene tutti i titoli abilitativi in atti comunali relativi al bene in esame, elencati al precedente paragrafo 5.1.3, non ne siano corredate.

²⁴ Vedi Allegato 8.11

²⁵ Vedi Allegato 8.9

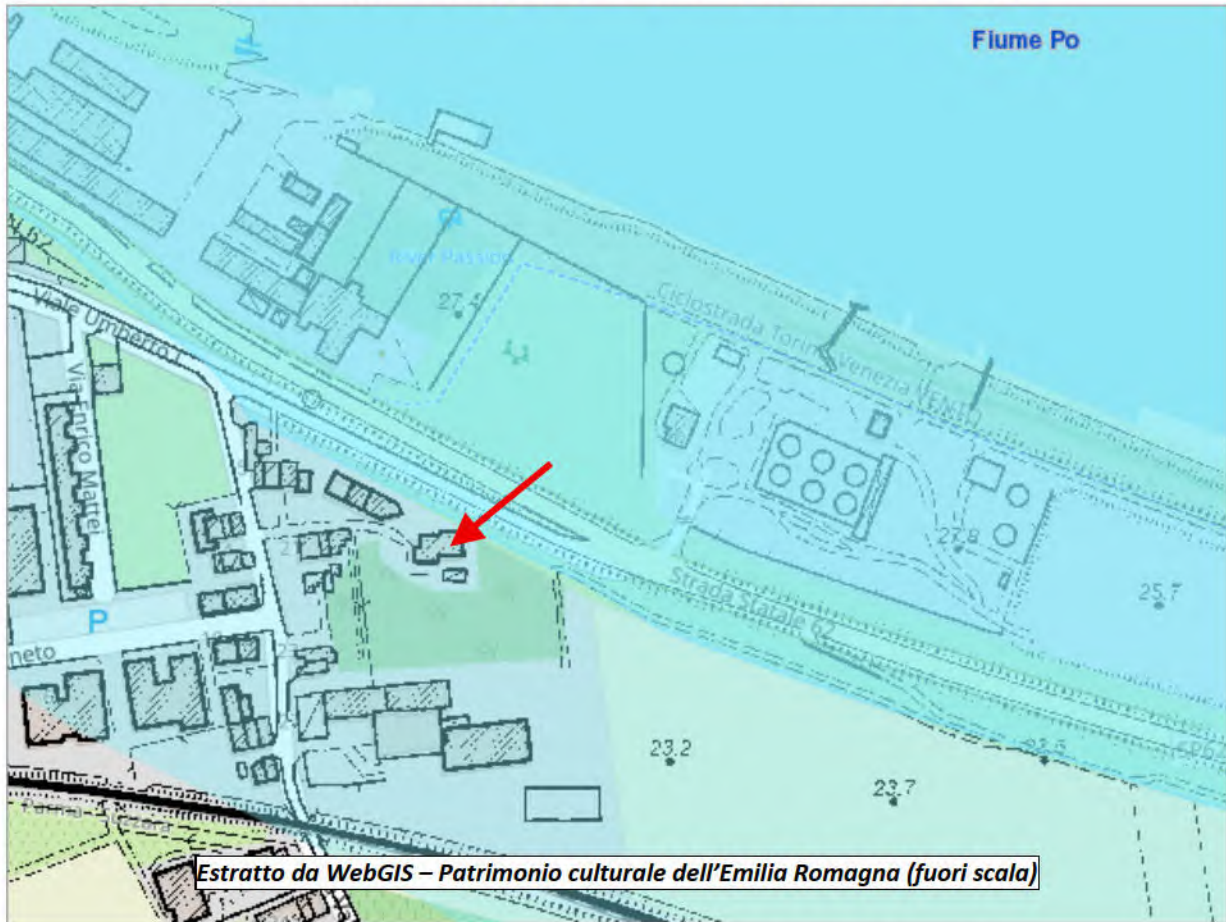
²⁶ Vedi Allegato 8.15

²⁷ Vedi Allegato 8.9

²⁸ Vedi Allegato 8.10



Si allega un estratto cartografico dal sito web <https://www.patrimonioculturale-er.it/webgis/> :



5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Trattasi di porzione di edificio terra-tetto che costituisce un'unità immobiliare abitativa autonoma unifamiliare con area cortiliva esclusiva; per quanto è stato possibile verificare, non fa parte di un "Condominio", né risulta nominato un Amministratore pro tempore.

In ogni caso si precisa che, qualora esistenti, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 06/11/2025 lo scrivente ha inoltrato via pec all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia la richiesta²⁹ di verifica della sussistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso in cui l'esecutato compaia quale "soggetto proprietario - locatore - contro o dante causa", relativamente agli immobili colpiti da pignoramento.

In data 12/11/2025, tramite comunicazione pec prot.145758/2025, l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia ha attestato³⁰ che non risultano in vigore contratti di locazione e/o comodati d'uso inerenti agli immobili pignorati.

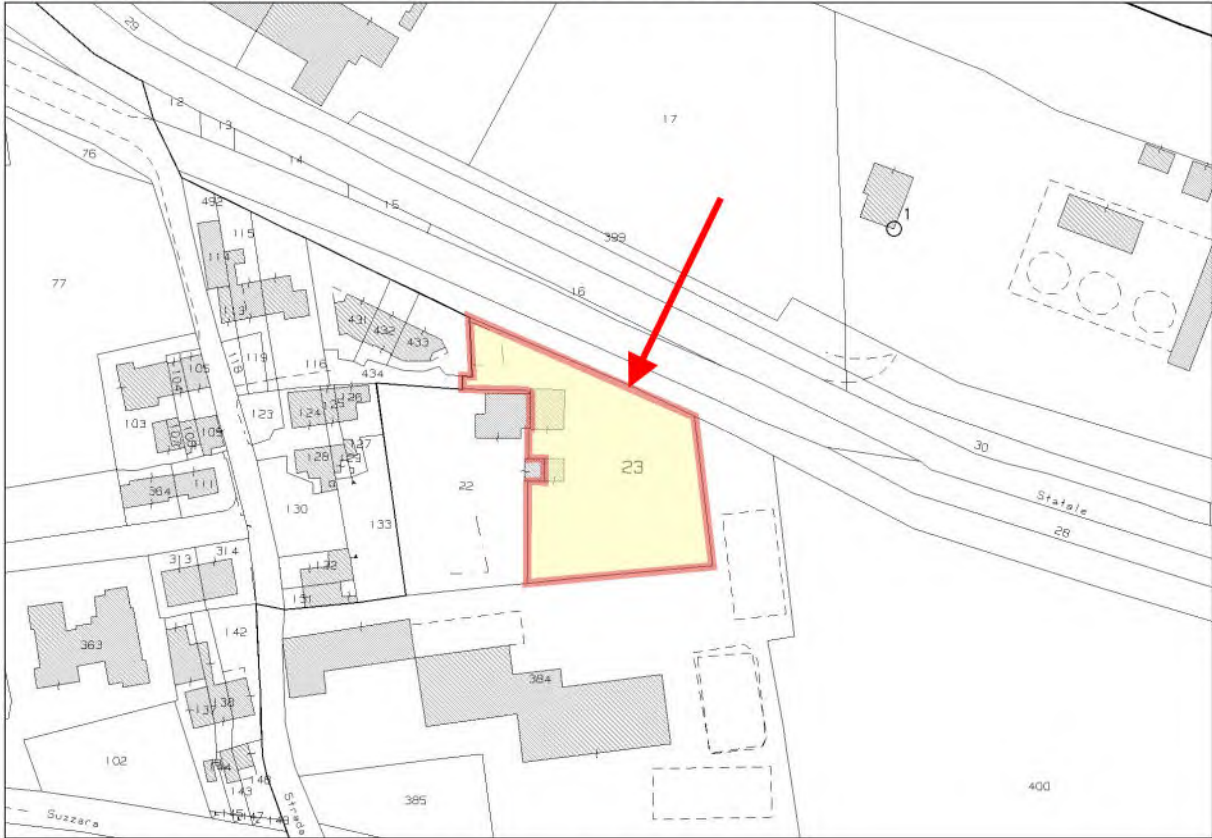
²⁹ Vedi Allegato 8.13

³⁰ Vedi Allegato 8.13

5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:



FOTOGRAFIE:

Esterno 1: Fabbricato abitativo – Prospetto sud



Esterno 2: Fabbricato abitativo – Prospetto Est



Esterno 3: Fabbricato abitativo – Prospetto nord



Interno 1: Sala da pranzo – p.terra



Interno 2: Corridoio – p.terra



Interno 3: Bagno – p.terra



Interno 4: Ripostiglio – p.terra



Interno 5: Scala – p.terra



Interno 6: Camera da letto – p.primo



Interno 7: Letto – p.primo



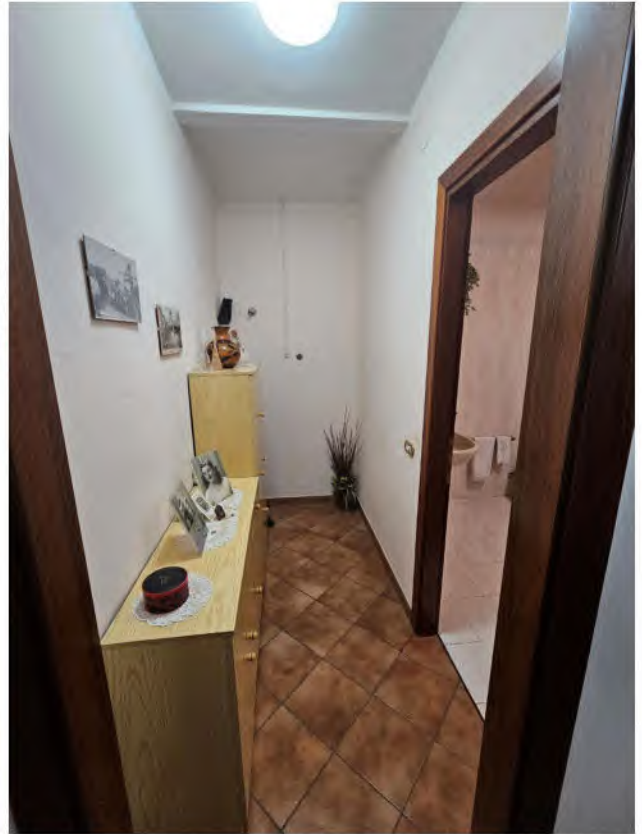
Interno 8: Bagno – p.primo



Interno 9: Disimpegno – p.primo



Interno 10: Antibagno – p.primo



Interno 11: Soffitta – p.secondo sottotetto



Interno 12: Soffitta – p.secondo sottotetto



Interno 13: Soffitta – p.secondo sottotetto



Interno 14: Scala – p.secondo sottotetto



Esterno 4: Basso servizio – prospetti nord/est



Esterno 5: Basso servizio – prospetti sud/est



Interno 15: Basso servizio – locale autorimessa



Interno 16: Basso servizio – locale accessorio lavanderia



Esterno 6: Area cortiliva



Esterno 7: Area cortiliva



Esterno 8: Area cortiliva – casetta in legno da demolire



ELABORATI GRAFICI:

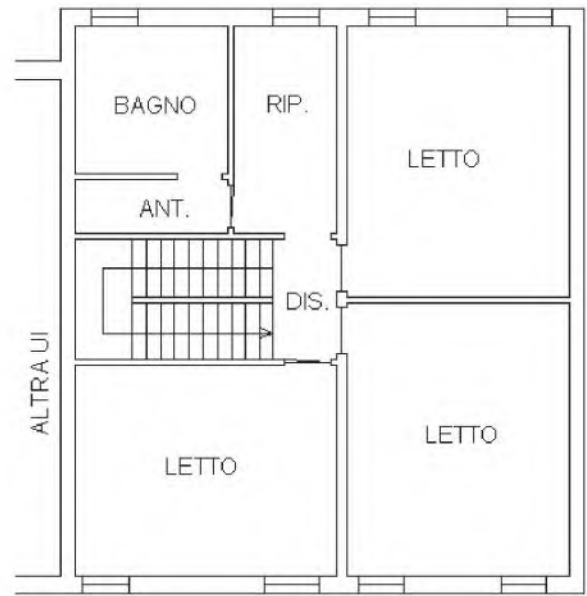
Si riporta un estratto della rappresentazione grafica sulla base della planimetria catastale in atti; tali disegni sono meramente indicativi, fuori scala, e non riportano le difformità riscontrate e descritte nei precedenti paragrafi.

EDIFICIO ABITATIVO



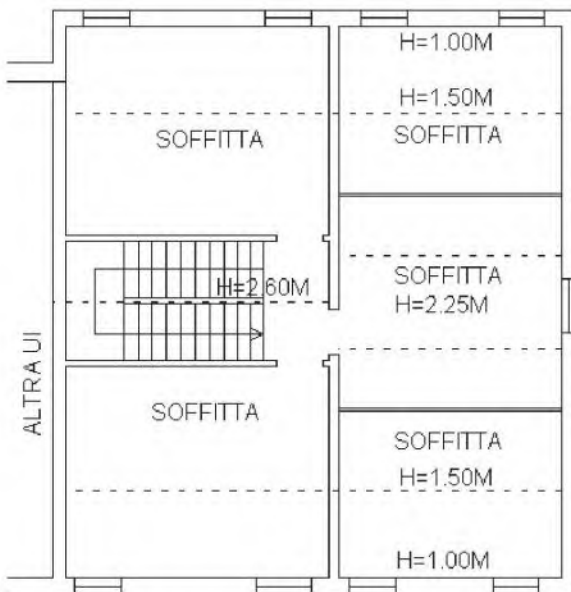
PIANTA PIANO TERRA

EDIFICIO ABITATIVO



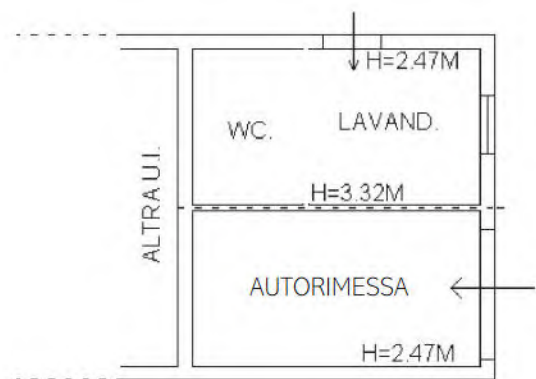
PIANTA PIANO PRIMO

EDIFICIO ABITATIVO



PIANTA PIANO SECONDO
Sottotetto

BASSO SERVIZIO IN CORPO STACCATO



PIANTA PIANO TERRA



AREA CORTILIVA ESCLUSIVA



5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'esperto richiede una *valutazione estimativa ai sensi ex art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.*, volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato, nelle condizioni in cui si trovano; tale valore è definito dagli Standards Internazionali di Valutazione come *"il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione"*.

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

CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

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

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

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

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

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



HIGHEST AND BEST USE (HBU):

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

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

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

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

VALORE LOTTO UNICO

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

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Locali principali p.terra	mq. 92,00	1,00	mq. 92,00		
Locali principali p.primo	mq. 87,00	1,00	mq. 87,00		
Soffitta p. secondo Hm > 2,00 m	mq. 64,00	0,25	mq. 16,00		
Basso servizio: locali accessori	mq. 15,00	0,25	mq. 3,75		
			mq. 198,75	€ 880,00	€ 174.900,00
Basso servizio: autorimessa			valutazione a corpo		€ 7.500,00
Area cortiliva esclusiva			valutazione a corpo		€ 28.000,00
Totale Valore commerciale Lotto Unico					€ 210.400,00

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima - detrazioni

Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti	-€	42.080,00
Costi per opere edili di rimozione abusi non sanabili (paragrafo 5.1.4)	-€	1.000,00
Costi per Pratica edilizia di regolarizzazione (sanatoria) (paragrafo 5.1.5)	-€	8.000,00
Costi per Pratica variazione catastale (paragrafo 5.1.5)	-€	1.500,00
Totale Valore base d'asta Lotto Unico		€ 157.820,00



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

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

Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 158.000,00 (Euro centocinquantottomila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: € 118.500,00 (Euro centodiciottomilacinquecento/00)

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

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

5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Come desunto dal Certificato sostitutivo ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti, i beni di cui al lotto unico sopra indicato, risultano appartenere per la piena proprietà all'Esecutato ██████████ nato a ██████████ (RE) il ██████████/1963, codice fiscale ██████████ in virtù di Atto³¹ di compravendita a ministero Notaio Lea Maria Dolores Scafa, Rep.48898/2046 del 16/12/1987, trascritto a Reggio Emilia in data 04/01/1988 ai nn. 49/39, per acquisto dalla sig.ra ██████████ nata a ██████████ (Germania Federale) il ██████████ 910, codice fiscale ██████████

Sono da intendersi qui espressamente ed integralmente richiamati i contenuti della ricostruzione storico ventennale effettuata dal Notaio Dott. Giuseppe VINO nel Certificato sostitutivo³² ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti.

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

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

Rifiuti: non presenti, salvo si intenda smaltire alcuni mobili e/o elettrodomestici quali rifiuti.

Altri materiali: sono presenti mobili, arredi ed elettrodomestici di discreto valore, oltre masserizie ed altri oggetti personali, di proprietà dell'Esecutato e suoi familiari.

³¹ Vedi Allegato 8.11

³² Vedi Allegato 8.9



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

L'immobile in oggetto è dotato di impianti tecnologici descritti nei precedenti paragrafi.

In sede di sopralluogo non è stato possibile verificare il funzionamento di tutti gli impianti; pertanto, non se garantisce il pieno e corretto funzionamento.

In particolare, si evidenzia che è presente impianto di climatizzazione a due split non funzionante.

All'epoca di ristrutturazione dell'edificio (anni 1988-1991), le certificazioni di conformità di alcuni impianti tecnologici, redatte ai sensi della L. 46/90, sono state depositate presso l'Ufficio Tecnico comunale in allegato alla richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità; tuttavia, tali certificazioni non appaiono più valide alla luce delle modifiche successivamente eseguite.

Gli impianti tecnologici sono da considerarsi privi delle certificazioni di conformità ai sensi DM.37/2008 e dovranno essere verificati ed adeguati a cura e spese dell'Acquirente.

Restano pertanto a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica, riparazione, adeguamento, messa a norma (ove necessario) e certificazione di legge.

5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica³³.

6- STATO CIVILE DEL DEBITORE

Come attestato dal Certificato di residenza, di stato di famiglia, di stato civile³⁴, e dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio³⁵ prodotti in atti, e successivamente acquisiti anche dallo scrivente, l'esecutato [REDACTED] è di **stato civile libero**.

L'esecutato ha contratto matrimonio in data 19/01/1991 in Boretto (RE) con [REDACTED] nata a [REDACTED] (RE) il [REDACTED]/1967, rif. atto n.1 anno 1991 parte II Serie A, e risulta **di stato libero** a seguito di provvedimento del Tribunale di Reggio Emilia in data 14/11/2019 n. cronol.6258/2019 del 18/11/2019 - RG n.2366/2019, con il quale è stata omologata la **separazione consensuale** fra i coniugi, e successiva Sentenza del Tribunale di Genova n.725 del 16/06/2023 con la quale è stata dichiarata la **cessazione degli effetti civili del matrimonio**.

³³ Vedi Allegato 8.14

³⁴ Vedi Allegato 8.12

³⁵ Vedi Allegato 8.12



7- NOTE

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



8- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 Estratto di mappa catastale
- 8.2 Visure catastali
- 8.3 Planimetrie catastali
- 8.4 Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.5 Estratto tavole grafiche in atti comunali
- 8.6 Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.7 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 8.8 Atto di pignoramento immobiliare
- 8.9 Certificato sostitutivo art. 567 c.p.c.
- 8.10 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 8.11 Atto di compravendita di provenienza
- 8.12 Certificato di stato di famiglia e residenza - Stato civile
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto
- 8.14 Esito negativo ricerca telematica Attestato Energetico
- 8.15 Atto Rep.44840/28941 del 29/10/2020
- 8.16 Allegati A, B
- 8.17 CD-Rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

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

Reggio Emilia, lì 11.01.2026

L'esperto stimatore

geom. Sergio Zanni

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

