

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 194/2025

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

Esecuzione promossa da: **AMCO – ASSET MANAGEMENTCOMPANY SPA**

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Montecchio Emilia (RE) Via U. Saba n. 6/A

Esperto designato: Ing. Giovanni Davoli



Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli

Sede Operativa: Via Largo Marco Gerra 3 Reggio Emilia, tel 0522.1845122 studiodavolipierli@gmail.com

SOMMARIO

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI.....	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	5
4-DESCRIZIONE DEI BENI.....	6
5- LOTTI DI VENDITA.....	14
5.1-LOTTO UNICO.....	14
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	14
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	15
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA	15
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	19
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	19
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	20
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	20
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	21
5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	22
VALORE LOTTO UNICO.....	23
5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA	24
6-ALTRE OSSERVAZIONI	24
6.1 LOCAZIONE	24
6.2 CONDOMINIO	24
6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE	24
6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....	25
7-ALLEGATI.....	26

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N°194/2025

Esecutato:

-

Procedente:

- **AMCO – ASSET MANAGEMENTCOMPANY SPA**
- **Data conferimento incarico:** 19/02/2026
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 01/06/26
- **Udienza:** 01/07/26
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 26316 e RP 19013 il 20/11/2025
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC¹ della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 05/03/2026 alle ore 09:00 in via telematica in videoconferenza e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia. In particolare sono stati avvertiti:

1. Il debitore Sig. , con raccomandata a/r;
2. Avv.to , per AMCO – ASSET MANAGEMENTCOMPANY SPA, creditore procedente;
3. Avv.to , per Sig. , debitore.

Il sopralluogo si è svolto in data 25/03/2026 alla presenza dell'esecutato Sig. e del custode giudiziario IVG Dott. Delrio Stefano.

Durante lo stesso sopralluogo lo Scrivente ha fatto accesso agli immobili e ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 14).

Lo Scrivente ha verificato che copia del provvedimento del GE contenente il quesito sia stato consegnato al debitore che abita nell'immobile affinché questi sia edotto degli obblighi che lo stesso è tenuto a rispettare come indicato nel quesito stesso.

¹ Vedi allegato 4

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo mail dell'esecutato e via pec all'avvocato del precedente e dell'esecutato.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA (RE) (F463)**

INTESTATO:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO CON CANTINA	Montecchio Emilia (RE)	24	-	855 sub.3	-	A/2	-	-
AUTORIMESSA	Montecchio Emilia (RE)	24	-	855 sub.26	-	C/6	-	-

² Vedi allegato 5
³

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 (supermercati) – 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.

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA (RE) (F463)

INTESTATO:

•

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	Rendita
APPARTAMENTO CON CANTINA	Montecchio Emilia (RE) Via U. Saba n. 6/A Interno 3 Piano T-1	24	-	855 sub.3	6,5 vani	A/2 di 2^ classe	Totale: 106 mq Totale escluse aree scoperte**: 97 mq	637,82 €
AUTORIMESSA	Montecchio Emilia (RE) Via U. Saba n. 6 Interno 26 Piano T	24	-	855 sub.26	15 mq	C/6 di 2^ classe	Totale: 16 mq	49,58 €

** 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).

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 5) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

Durante il sopralluogo **NON sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3), a meno di tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004.

Confini catastali: (così come come desunti dagli atti di provenienza e dall'elaborato planimetrico) L'appartamento al 1P confina con: per due lati area cortiliva, dal terzo lato area cortiliva, appartamento sub.2 e vano scala comune, dal quarto lato vano scala comune e appartamento sub.4. La cantina al PT confina con: da un lato cantina sub.17, dal secondo lato corridoio cantine, dal terzo lato sub.51, dal quarto lato autorimessa sub.32. L'autorimessa al PT confina con: da un lato autorimessa sub.25, dal secondo lato cantina sub.10, dal terzo lato autorimessa sub.27, dal quarto lato corsia autorimesse.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano primo, con una cantina ed una autorimessa pertinenziale al piano terra. Il tutto sito in Via Umberto Saba n. 6/A a Montecchio Emilia (RE).

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione posto al piano primo in condominio dotato di ascensore, con accesso da Via Umberto Saba n. 6/A, con annessa una cantina ed una autorimessa pertinenziale al piano terra del medesimo fabbricato.

Il complesso condominiale denominato "CONDOMINIO BETULLA 144" è sito in una zona semicentrale di Montecchio Emilia (RE), dotata di servizi essenziali e servita dai mezzi di trasporto pubblico.

Il complesso condominiale risulta essere stato ultimato nel 2004 con struttura in calcestruzzo armato a travi e pilastri con murature di tamponamento faccia a vista, solai interpiano in laterocemento. Il fabbricato si presenta in sufficienti condizioni manutentive e risulta allacciato alla rete elettrica, idrica, fognatura e gas.

L'appartamento in oggetto, identificato al sopralluogo all'interno 3, il cui ingresso è dal civico n.6/A dell'edificio condominiale, risulta costituito al primo piano da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, due bagni, un balcone ed un terrazzo (Hm dei vani al primo piano pari a 2.70 ml), con annesse una cantina pertinenziale al piano terra (Hm=2.50 ml) ed una autorimessa pertinenziale al piano terra (Hm=2.50 ml), entrambe nel medesimo fabbricato.

L'appartamento si presenta in sufficiente stato di conduzione e manutenzione: pavimenti in ceramica e nelle camere in parquet; serramenti in legno, con doppi vetri e tapparelle in plastica; due bagni di cui uno cieco con sanitari in ceramica con WC, bidet, lavandini, doccia nel bagno cieco e vasca nel bagno con finestra; porta blindata; riscaldamento autonomo con caldaia marca Immergas Zeus Maior e termosifoni posti alle pareti. Presente impianto di climatizzazione estiva marca Toshiba, con split interni all'appartamento, che l'esecutato riferiva non funzionante al momento del sopralluogo. Presenza di contabilizzazione separata dei consumi idrici, come riferito al sopralluogo dall'esecutato e confermato anche dall'amministratore di condominio. Cantina al piano terra con pavimento in cemento e portoncino di ingresso in metallo. Autorimessa al piano terra con pavimento in cemento e portone basculante metallico.

Al momento del sopralluogo si rileva la presenza di estese manifestazioni di muffa all'interno del bagno cieco e nelle camere da letto. Si evidenziano inoltre fenomeni di degrado localizzato a carico degli intonaci, nonché criticità riscontrate sui frutti dell'impianto elettrico. Si segnalano altresì evidenti segni di umidità sulle superfici di facciata dell'edificio condominiale.

Si segnala che nel fascicolo edilizio risultano reperite le conformità impiantistiche, in particolare di: impianto elettrico, antenna TV e impianto termo-idraulico, come meglio riportato nel paragrafo relativo alla regolarità edilizia.

Fanno parte dell'appartamento la quota proporzionale dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e seguenti, come meglio riportato nell'atto di provenienza (in allegato 6) di cui si raccomanda la disamina. In particolare dall'atto di provenienza risulta ricompresa nell'assegnazione la proporzionale quota di comproprietà millesimale su tutte le parti e gli enti comuni del fabbricato al quale appartengono le unità immobiliari in oggetto, quali risultano dall'art.1117 del codice civile e dall'elaborato planimetrico (in allegato 3) ed in particolare:

- comuni a tutte le unità immobiliari costituenti il fabbricato:
 - le reti orizzontali e verticali delle fognature per acque bianche e nere fino alle diramazioni ad ogni singola unità immobiliare;
 - le reti di distribuzione della luce condominiale esterna con i relativi impianti;
 - il tetto, le canne fumarie ed i comignoli condominiali;
 - gli scarichi verticali delle fognature per acque bianche e nere;
 - l'impianto citofonico comune per singola scala;
 - l'antenna TV posta sul tetto della palazzina ed alla quale si accede tramite botola posta nel vano scala;
 - l'area cortiliva individuata con il sub. 49, sulla quale insistono anche i camminamenti ed i porticati;
 - la sala condominiale individuata con il sub. 43;
 - il locale deposito bici individuato con il sub. 44.
- sono comuni a gruppi di unità immobiliari:
 - il vano scala sub. 47 comune agli appartamenti subb. 19 e 20;
 - il locale comune al piano terra, i corridoi cantine ed il vano scala dal piano terra al quinto piano, il tutto identificato con il sub. 45, comune ai subb. dall'1 al 18 estremi compresi ed al sub. 21;
 - l'atrio d'ingresso individuato con il sub. 48, comune ai subb. dall'1 al 18 estremi compresi ed al sub. 21;
 - la corsia autorimesse sub. 46 comune ai subb. dal 25 al 42 estremi compresi.

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'abitazione risultavano presenti beni mobili di valore di proprietà dell'esecutato che si impegna a rimuovere prima di un eventuale decreto di trasferimento.

La Sup. commerciale parametrata dell'appartamento e cantina (di cui al sub.3 del mappale 855) risulta di circa 111 mq⁴, costituita dalla superficie commerciale

4

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)

dei locali principali al primo piano di circa 99 mq, dal balcone di circa 4 mq (considerato al 30%), dalla terrazza di circa 35 mq (considerato al 30%), dalla cantina al piano terra di circa 6 mq (considerata al 25%). **Autorimessa (di cui al sub.26 del mappale 855) di circa 16 mq stimata a corpo e a parte.**



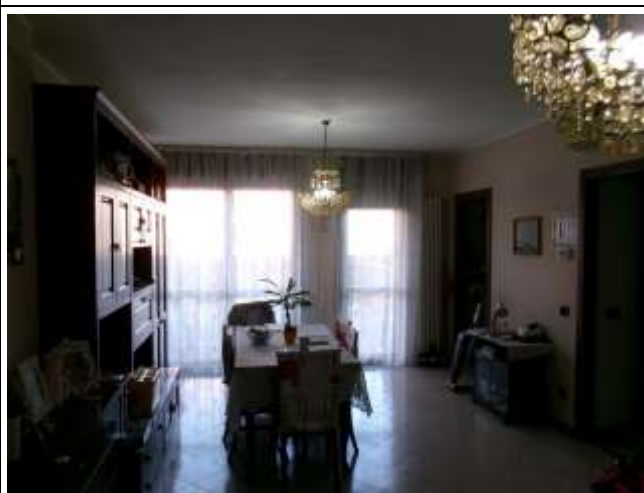
Edificio esterno



Edificio esterno



Soggiorno - 1°P



Soggiorno - 1°P

- 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



Cucina - 1°P



Bagno - 1°P



Bagno cieco - 1°P



Camera da letto - 1°P



Camera da letto - 1°P



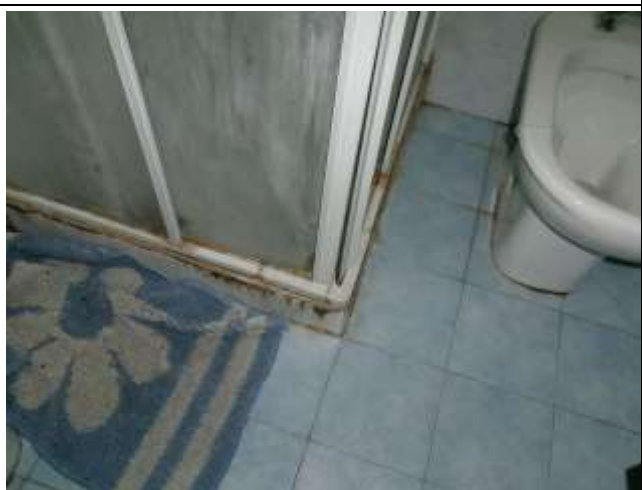
Terrazzo - 1°P



Dettaglio muffa camera da letto



Dettaglio muffa camera da letto



Dettaglio muffa nel bagno



Dettaglio muffa camera da letto



Dettaglio segni di umidità nella facciata



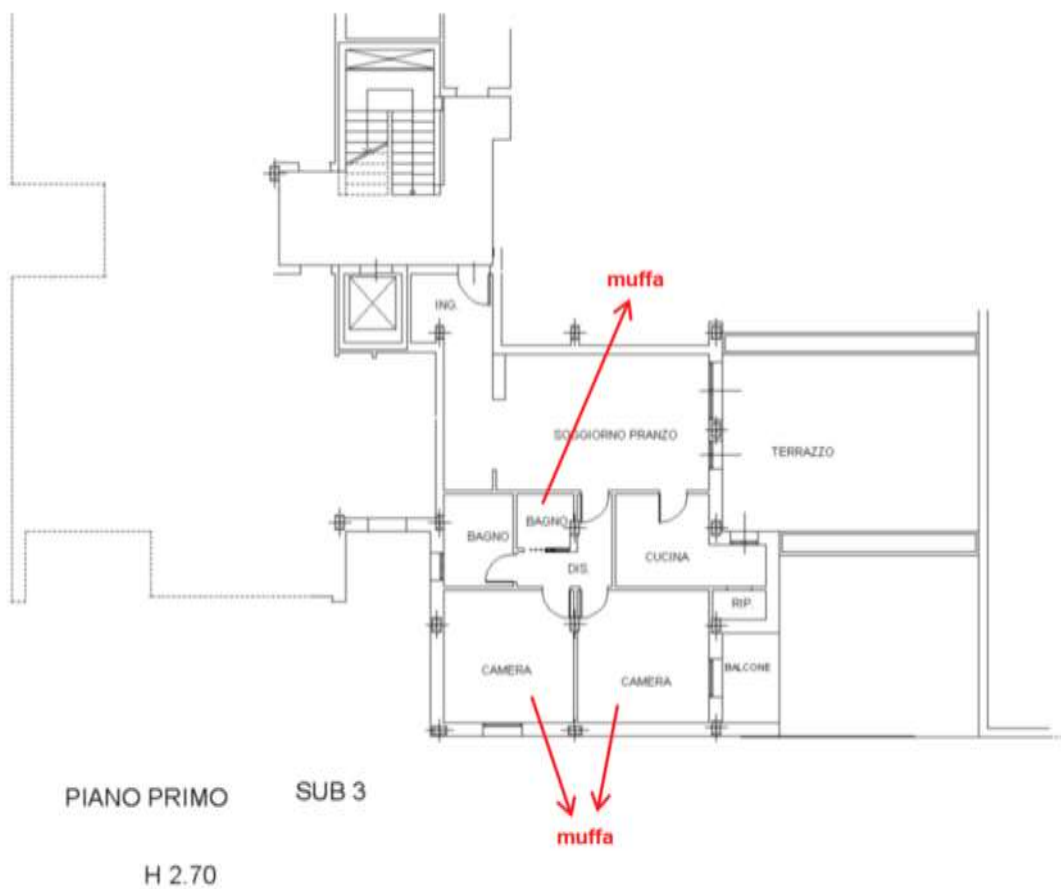
Dettaglio criticità sui frutti dell'impianto elettrico



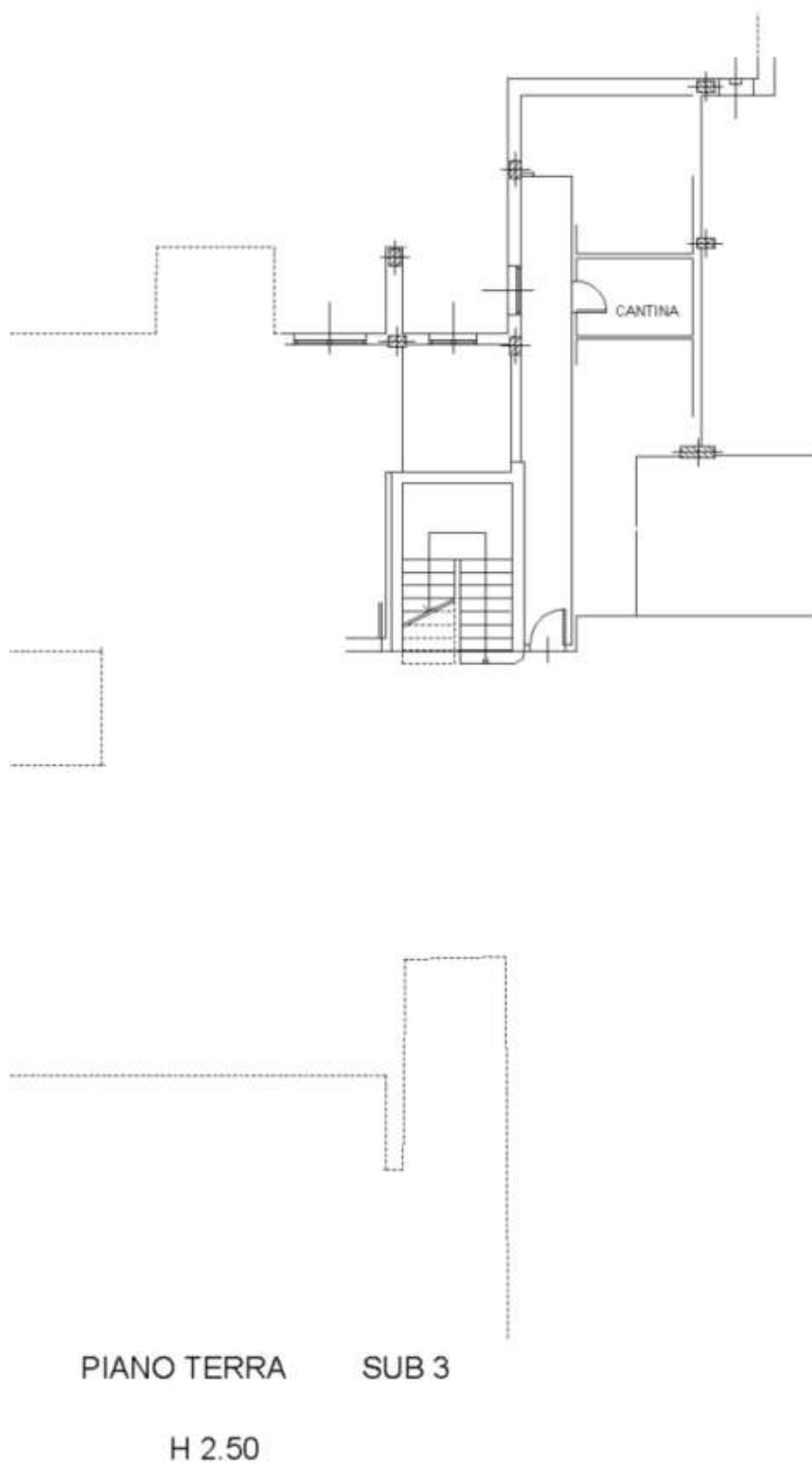
Cantina - PT



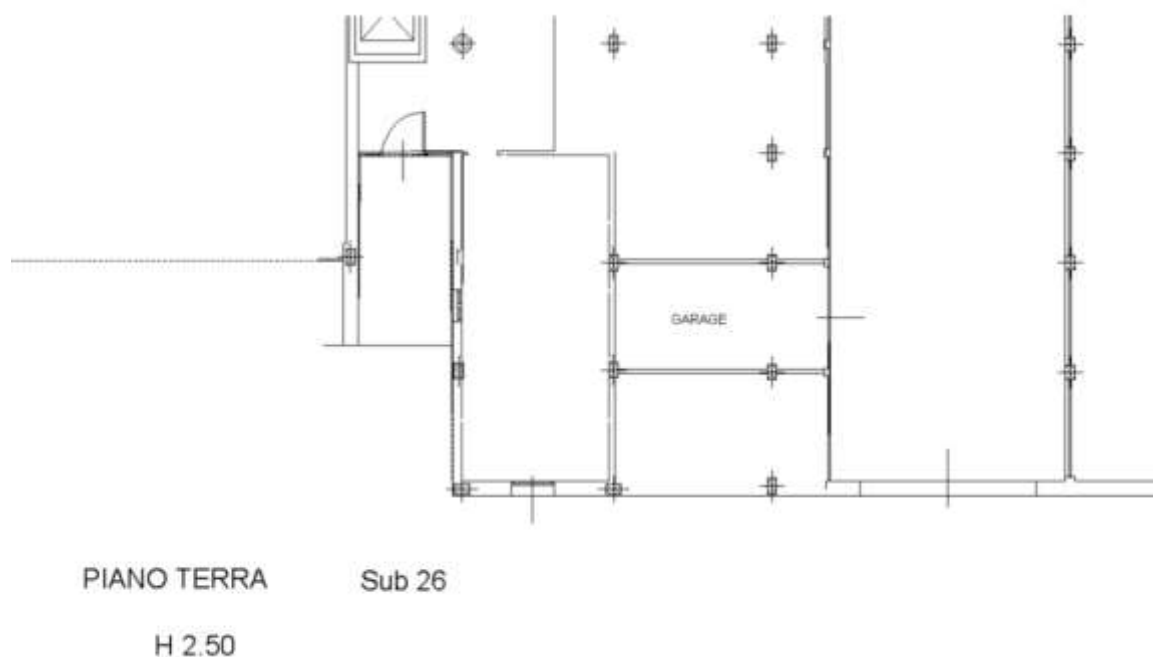
Autorimessa - PT



Planimetria dell'appartamento al primo piano (sub. 3) – fuori scala–



Planimetria della cantina al piano terra (sub.3) – fuori scala -



Planimetria dell'autorimessa al piano terra (sub.26) – fuori scala -

5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale che prevede la messa in vendita dell'appartamento al piano primo, unitamente ad una cantina ed una autorimessa pertinenziale al piano terra del medesimo fabbricato.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI MONTECCHIO EMILIA (RE) (F463)

INTESTATO:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						Rendita
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Superficie catastale	
APPARTAMENTO CON CANTINA	Montecchio Emilia (RE) Via U. Saba n. 6/A Interno 3 Piano T-1	24	-	855 sub.3	6,5 vani	A/2 di 2 ^a classe	Totale: 106 mq Totale escluse aree scoperte**: 97 mq	637,82 €
AUTORIMESSA	Montecchio Emilia (RE) Via U. Saba n. 6 Interno 26 Piano T	24	-	855 sub.26	15 mq	C/6 di 2 ^a classe	Totale: 16 mq	49,58 €

** 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).

5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di porzione di fabbricato condominiale residenziale denominato "BETULLA 144" dotato di ascensore consistente in un appartamento al primo piano, con cantina e autorimessa pertinenziale al piano terra, il tutto sito in Via U.Saba n.6/A a MONTECCHIO EMILIA (RE). L'appartamento in oggetto, all'interno 3, di circa 111 mq di superficie commerciale, in sufficiente stato manutentivo, risulta costituito al primo piano da: ingresso, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, ripostiglio, due camere da letto, due bagni, un balcone ed un terrazzo. Tracce di infiltrazioni sia all'interno dell'appartamento che sulle facciate dell'edificio condominiale e presenza di muffa all'interno. Unità immobiliari pressoché conformi alle normative edilizie ed urbanistiche del comune di Montecchio Emilia. Conformità edilizia e agibilità attestata nel 2007. Riscaldamento autonomo. Aria condizionata non funzionante al sopralluogo. Risultano depositate le certificazioni impiantistiche. Privo di attestato di prestazione/certificazione energetico al 04/05/2026. Immobile occupato dall'esecutato con il suo nucleo familiare tra cui due minorenni.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA

La palazzina in cui sono site le Ui in oggetto è inserita nel **Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato P.P.15** per la cui realizzazione la Cooperativa LA BETULLA ha stipulato con il Comune di Montecchio Emilia convenzione attuativa con atto Notaio dott. Guido Corradi in data 07/04/2000 n. rep. 74613/12464, registrato a Reggio Emilia il 21/04/2000 al n. 2155 ed ivi trascritto il 28/04/2000 al n. 9308 R.P.

La palazzina in cui è sito l'immobile in oggetto è stato edificato in forza di:

- **Concessione edilizia n. 296/2002 del 23/03/2002** per "costruzione di fabbricato residenziale condominiale nel PP15 per n.20 alloggi nel lotto L1 iniziativa B.144", con allegata relazione illustrativa, tavole grafiche in particolare Tav.3 (piante piani terra e primo), TAV.5 prospetti e TAV.6 sezioni.

Risulta depositata comunicazione di inizio lavori del 15/04/2002 a prot. 5732 del 15/04/2002.

- **successiva D.I.A. in variante prot. 1844 del 04/02/2004** per "variane alla CE n.296 del 23/03/2002" per varianti in corso d'opera, con allegate tavole grafiche in particolare TAV.3 (piante di variante piani terra e primo) e Tav.3GR (pinate Giallo/Rosso piani terra e primo).

Risulta depositata comunicazione di fine lavori in data 29/04/2004 e dichiarazione congiunta di fine lavori relativi all'isolamento termico L.10/91 del 03/05/2004.

Risulta **attestata la conformità edilizia e agibilità a prot.7113/12012 del 07/08/2007 dalla scheda tecnica descrittiva** dell'immobile posto in Montecchio Emilia al CF al Fg 24 mappale 855 in Via U. Saba n.6 e 6/A, essendo decorso il termine di novanta giorni dalla richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità presentata il 03/05/2004 in atti al n.7113 di protocollo. Alla richiesta di conformità edilizia ed agibilità risultano allegate le conformità impiantistiche, il

certificato di collaudo, le schede catastali aggiornate, la dichiarazione di deposito dichiarazione conformità alla L.46/90 del 03/05/2004.

Dalle ricerche effettuate e dalla disamina del fascicolo edilizio⁵, ricevuto via pec in data 09/04/2026 come inviato dall'ufficio tecnico del comune di Montecchio Emilia (RE) (vedi allegato 10), nonché dal confronto tra gli elaborati di progetto e lo stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, si può affermare che **le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultano pressoché conformi agli ultimi grafici assentiti**, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis L.R. 23/2004⁶. In particolare, dalla disamina del fascicolo edilizio (vedi allegato 10) e per quanto si è potuto verificare al sopralluogo, l'appartamento al primo piano, la cantina e l'autorimessa al piano terra risultano pressoché conformi ai grafici come riportati nella Tav.3 allegata alla D.I.A. prot. 1844 del 04/02/2004 per "variante alla CE n.296 del 23/03/2002" (piante piani terra e primo) e come da Tav.6 allegati alla CE n.296 del 23/03/2002 (sezioni). In particolare nella TAV.3 allegata alla DIA prot. 1844 del 04/02/2004 la cantina al PT è identificata come "C3", il garage al PT come "G12" e l'appartamento al 1P come alloggio "C". Le altezze legittimate dei vani al PT risultano pari a 2.50 ml e quelle dei vani al 1P pari a 2.70 ml, come dalle sezioni riportate nella Tav.6 allegata alla CE n.296 del 23/03/2002.

⁵ La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Lo Scrivente non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

⁶ **Art. 19 bis Legge Regionale 23/2004**

Tolleranze costruttive:

1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo. 1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:

a) il minore dimensionamento dell'edificio;
b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;
c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;
d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;
e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati grafici progettuali secondo le modalità definite nell'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell' Art. 12, comma 4, lettera a) della Legge Regionale n. 15/2013.

Le schede catastali risultano pressoché conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo ed all'ultimo stato legittimato⁷, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis c.1 L.R. 23/2004 .

Risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i. in particolare:

- dichiarazione conformità impianto elettrico a prot.40/04 del 25/03/2004 (in particolare per l'alloggio n.3);
- dichiarazione di conformità antenna TV del 08/04/2004;
- dichiarazione di conformità impianto termo-idraulico: riscaldamento, idrico-sanitario e gas del 30/03/2004.

Alla data del 04/05/2026 non risulta rilasciato un attestato di certificazione/prestazione energetica sull'immobile in oggetto, come da allegato 11.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento urbanistico del comune di Montecchio Emilia (RE) ad oggi valido è il Piano Strutturale Comunale (PSC) approvato con Delibera di Consiglio Comunale (C.C.) n. 24 del 07/04/2014 e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Delibera di C.C. n.25 del 07/04/2014; prima variante al RUE approvata con DC n.72 del 22/12/2015 e seconda variante al RUE approvata con DC n.73 del 22/12/2015; variante specifica RUE approvata con DC n.84 del 30/12/2021.

⁷

Agenzia delle Entrate - Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. 36607

e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione:

Considerata la delicatezza e la rilevanza connesse all'obbligo di effettuare la dichiarazione di conformità introdotto dalla normativa in parola, si ritiene opportuno formulare alcune specifiche considerazioni in merito alla portata e all'ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l'obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane. L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita 5. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando la superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).

In base al PSC-RUE, le unità immobiliari in oggetto risultano classificati come:
Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto recente (AUC.3) - Art. 6.1.6, come da tavola estratta:



TERRITORIO URBANIZZATO

AMBITI CONSOLIDATI A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

-  Ambiti urbani consolidati di impianto storico del Capoluogo (AUC.1) (edificati prima del 1930)
-  Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto novecentesco (AUC.2) - Art. 6.1.5
-  Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto recente (AUC.3) - Art. 6.1.6

Estratto da TAV.1 SUD del RUE

In base al RUE vigente nel Comune di Montecchio emilia (RE), all'art.6.1.6:

Art. 6.1.6 - Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto recente (edificati dopo il 1980) (AUC3) - Parametri urbanistico-edilizi e ambientali; destinazioni d'uso

1. Gli Ambiti urbani consolidati del Capoluogo, di impianto recente (edificati dopo il 1980) (AUC3) sono contraddistinti da una sostanziale saturazione dell'edificato. Tale saturazione deriva da un processo di urbanizzazione definito in larga misura da strumenti urbanistici attuativi approvati, che hanno generalmente prodotto conseguenti effetti di sostanziale

omogeneità morfologico-funzionale e architettonica dei tessuti urbani.

2 Destinazioni d'uso. Negli ambiti consolidati AUC3 sono ammessi i seguenti usi urbani: U1, U2, U3, U4, U6, U7, U10, U11, U12, U18, U19, U21, U22, U23, U24, U25, U26, U27. Gli usi U5, U9, e U20 sono ammessi esclusivamente a seguito di apposito studio di sostenibilità sotto il profilo territoriale e ambientale (traffico indotto, eventuali interferenze ambientali, disponibilità delle dotazioni territoriali necessarie, ecc.). Mix funzionale ammissibile: fino a max 20% per altri usi complementari alla residenza (U1-U2-U3).

3. Modalità di attuazione: intervento diretto, supportato da atto unilaterale d'obbligo o convenzione attuativa, per la realizzazione delle dotazioni territoriali mancanti o carenti nello stato di fatto. Nel caso di cambio d'uso di interi edifici è richiesta la convenzione attuativa per la regolamentazione ed il controllo delle trasformazioni proposte.

4. Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

- a) Indice di utilizzazione fondiaria:
 - Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (conferma PRG):
 - $U_f = 0.40 \text{ mq/mq}$
 - Aree di nuova edificazione (ANE) ad intervento diretto (nuova previsione):
 - $U_f = 0.30 \text{ mq/mq}$
 - Aree di recupero a intervento diretto: secondo i parametri dell' All. 3 7 al RUE;
 - Piani urbanistici attuativi (PUA): Si veda l'Art. 6.1.9;

In tutte le rimanenti aree: sono possibili ampliamenti una tantum del 20%, fino al massimo alla concorrenza dell'indice massimo di ambito (0.30 mq/mq) Si applicano inoltre agli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente gli incentivi di cui all'Art. 6.1.3.

- b) Altezza massima dell'edificio ($H_{\max}$) = 10.5 ml o altezza esistente
- c) Rapporto di copertura (Q) = max 40%
- d) Indice di dotazione arborea / vegetazionale = min 20%
- e) Indice di permeabilità (IP) = min 25%. A tale valore si somma un ulteriore 5% per le aree situate in Aree con classi di infiltrazione potenziale comparativa alta indicate in cartografia di PSC 'Carte dei vincoli e tutele: Tutele paesistiche e ambientali – Tav. 2 Nord e Sud.

Il Comune di Montecchio Emilia, insieme agli altri comuni dell'Unione Val d'Enza (Bibbiano, Campegine, Canossa, Gattatico, San Polo d'Enza e Sant'Ilario d'Enza), sta lavorando alla redazione di un **Piano Urbanistico Generale (PUG) intercomunale**. Risulta costituito l'ufficio di piano per la predisposizione del PUG intercomunale dell'Unione Val D'Enza come da delibera n.98 del 07/10/2025.

Dalle ricerche effettuate sul portale online wegGIS inerente il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna (beni architettonici e paesaggistici), l'immobile in oggetto non risulta tra immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, come da ultima perimetrazione verificata dal CTS.

5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risulta **occupato dall'esecutato Sig. con il suo nucleo familiare tra cui due minorenni** (di anni 14 e di anni 7).

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Montecchio Emilia (RE) l'esecutato Sig. risulta residente in VIA U. SABA 6/A a Montecchio Emilia (RE), come riportato in allegato 9, con la seguente famiglia anagrafica così composta:

•

STATO CIVILE⁸

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Dall'atto di provenienza dell'immobile in oggetto (in allegato 6) "atto di assegnazione di alloggi" rep. n. 83914/15947 Notaio Dott. Guido Corradi in data 22/07/2004, trascritto a Reggio Emilia in data 03/08/2004 RG al n.21617 RP al n. 12601, risulta che:
 - *"la palazzina in oggetto è inserita nel Piano Particolareggiato di Iniziativa Pubblica denominato PP15 per la cui realizzazione la Cooperativa LA BETULLA ha stipulato con il comune di Montecchio Emilia convenzione attuativa con atto Notaio Guido Corradi del 07/04/2000 n.rep. 74613/12464 trascritto a Reggio Emilia il 28/04/2000 al n.9368 RP"*
 - *"ai sensi di quanto disposto dall'art.4 e seguenti della detta convenzione attuativa le aree sulle quali insistono le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a collaudo avvenuto di queste ultime, dovranno essere cedute dalla Cooperativa al Comune di Montecchio";*
 - *"la manutenzione ordinaria del verde pubblico e dei relativi arredi è stata posta a carico dei soggetti attuatori e loro aventi causa, intendendosi per manutenzione ordinaria:*
 - *lo sfalcio delle superfici prative;*
 - *la pulizia e la raccolta rifiuti (incluso lo svuotamento dei cestini);*
 - *la potatura di rimonda (asportazione del seccume) di alberi ed arbusti;*
 - *la concimazione;*
 - *l'irrigazione di soccorso ad alberi ed arbusti.*

Si precisa che le spese da sostenere per la manutenzione sopra descritta sono a carico del condominio B144 nella misura di 122,222 millesimi."

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.

⁸

Vedi allegato 9

- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 07/05/2026 (vedi allegato 8), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Reggio Emilia il 03/08/2004 ai n.ri RG 21618 RP 5512, a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata a garanzia di mutuo fondiario, contro Sig. per capitale di € 155.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 310.000,00 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- **Ipoteca In Rinnovazione ipoteca volontaria** iscritta a Reggio Emilia il 16/07/2024 ai n.ri RG 15837 RP 2614, a favore di Banca Popolare Di Vicenza Società Cooperativa Per Azioni A Responsabilità Limitata a garanzia di mutuo fondiario, contro Sig. per capitale di € 155.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 310.000,00 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 20/11/2025 ai n.ri RG 26316 RP 19013, a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENTCOMPANY SPA, contro Sig. per la quota di 1/1 proprietà.

5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

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 del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell’immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

APPARTAMENTO CON CANTINA	Montecchio Emilia (RE) Via U. Saba n. 6/A Interno 3 Piano T-1	24	-	855 sub.3	6,5 vani	A/2 di 2 [^] classe	Totale: 106 mq Totale escluse aree scoperte**: 97 mq	637,82 €
-----------------------------	--	----	---	-----------	----------	---------------------------------	---	----------

superficie comm. mq 111 x 1.300,00

Valore dell'alloggio - a corpo - € 144.000,00

AUTORIMESSA	Montecchio Emilia (RE) Via U. Saba n. 6 Interno 26 Piano T	24	-	855 sub.26	15 mq	C/6 di 2 [^] classe	Totale: 16 mq	49,58 €
-------------	---	----	---	------------	-------	---------------------------------	---------------	---------

Valore dell'autorimessa - a corpo - € 10.000,00

Valore risultante complessivo - a corpo - € 154.000,00

L'immobile è stato valutato nello stato d'uso e manutenzione visionato al sopralluogo fatta eccezione per le seguenti decurtazioni:

- **4.000,00 € di decurtazione per l'eliminazione della muffa presente sulle pareti** (è stato previsto il trattamento delle pareti interessate con prodotto antimuffa e la ritinteggiatura interna dell'immobile.)
- **1.377,03 € per le spese insolute condominiali relative alle ultime due gestioni** – (Per i dettagli si rimanda all'apposito paragrafo 6.2 "condominio".)

Valore complessivo – per arrotondamento € 149.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, anche in relazione alle incertezze sugli insoluti condominiali a carico dell'esecutato, all'incertezza circa i segni di infiltrazioni in facciata e l'eliminazione della muffa presente sulle pareti, in generale della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 120.000,00

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

Offerta minima € 90.000,00

5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che di seguito si riassume brevemente.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che qui si intende integralmente riportata.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 LOCAZIONE

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate come da pec ricevuta in data 02/03/2026, NON risultano contratti di locazione registrati presso l'AdE in riferimento all'esecutato relativo agli immobili oggetto di esecuzione (vedi allegato 12).

6.2 CONDOMINIO

L'appartamento con cantina e l'autorimessa oggetto di esecuzione risultano siti nel "CONDOMINIO BETULLA 144" che risulta amministrato dallo studio CUTILLO MARIAROSARIA (mail: info@gestionire.com). Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio (in allegato 13) risulta che:

- Le spese ordinarie annuali, sulla base dello storico delle ultime gestioni e sulla base della documentazione fornita dall'amministratore, si attesta intorno a € 750,00 annui.
- Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore di condominio, ad oggi non vi sono spese di carattere straordinarie deliberate.
- **Le spese insolute relative alle ultime due gestioni ammontano complessivamente ad € 1.377,03:** € 737,78 per l'anno in corso 2026, ed € 639,25 per l'anno precedente 2025.
- Impianto idrico e di riscaldamento completamente autonomi.
- Si allega copia del regolamento condominiale (in allegato 13).

L'ammontare delle spese condominiali e delle rate insolute è da intendersi indicativo e riportato sulla base dei dati forniti dagli amministratori di condominio durante le operazioni peritali; per conoscere dettagliatamente il conteggio definitivo ad una certa data occorre prendere contatto con gli amministratori sopra indicati.

6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE

Lo Scrivente ha richiesto al momento del sopralluogo la sottoscrizione dell'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto, compilato a cura dall'esecutato Sig. , in allegato 15.

6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte nell'ipotesi che non vi siano costi di bonifica e/o smaltimento riconducibili a rifiuti e/o contaminazioni occulte o comunque non apprezzabili in sede di sopralluogo.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.

7-ALLEGATI

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali storiche
3. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
4. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
5. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione
6. Atti di provenienza dei beni
7. Certificato sostitutivo notarile
8. Documentazione ipocatastale (agg. al 07/05/2026)
9. Certificati anagrafici e stato civile
10. Documentazione edilizia
11. Assenza di attestato di certificazione/prestazione energetica
12. Verifica Agenzia delle Entrate – assenza contratti di locazione
13. Documentazione condominiale
14. Rilievi metrici
15. Allegati a, b, c

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

Albinea (RE), li' 13/05/2026

L'esperto estimatore designato

Ing. Giovanni Davoli