TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 188/2025

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

Esecuzione promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

REGGIO NELL'EMILIA (RE) Viale Ramazzini n. 29

quartiere Santa Croce

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 4
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE 5
4-DESCRIZIONE DEI BENI 5
5- LOTTI DI VENDITA 11
5.1-LOTTO UNICO 11
5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI 11
5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE 11
5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA 12
5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO 21
5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE 21
5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE 21
5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI 22
5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE 22
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 25
6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE 25
7–ALLEGATI 26

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA RGE N°188/2025

Esecutato:

-

Procedente:

-

- **Data conferimento incarico:** 04/03/2026
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 09/08/2026
- **Udienza:** 09/09/2026
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 25196 e RP 18185 il 07/11/2025
- **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 PEC[1] della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 11/03/2026 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.
2.

Il sopralluogo si è svolto in data 01/04/2026 alla presenza del custode giudiziario IVG e di un fabbro.

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

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

[1] Vedi allegato 4

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO[2]

Ia *- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI*
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (RE) (H223)

INTESTATO:

-

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***						
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria[3] e classe***	***Superficie catastale***	***Rendita***
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	REGGIO NELL'EMILIA (RE) Viale Ramazzini n. 29	126	-	**198 sub.3**	4,5 vani	A/3	-	-

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

IIa *- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI*
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (RE) (H223)

INTESTATO:

-

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***						
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria e classe***	***Superficie catastale***	***Rendita***
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE BERNARDINO RAMAZZINI n. 29 Piano 1	126	-	**198 sub.3**	4,5 vani	A/3 di 4^ classe	Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte**: 70 mq	290,51 €

*** 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**.

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 deposii di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

Durante il sopralluogo **sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le ultime planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio risalente al 1980 (vedi allegato 3), a meno di tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004, come meglio riportato nei paragrafi inerenti la regolarità edilizia ed eventuali opere di ripristino.
Le difformità rilevate consistono in:

- chiusura di una porta tra ripostiglio e sala da pranzo;
- realizzazione di una porta tra cucina e ripostiglio e diverse partizioni interne del ripostiglio al primo piano;
- diversa altezza interpiano dell'appartamento al primo piano (Hm rilevata al sopralluogo di 2.80 ml, contro i 3.00 ml indicati in planimetria);
- diversa consistenza della cantina al piano interrato e diversa posizione della porta di accesso alla cantina;
- diversa consistenza e diverse partizioni interne alla soffitta.

Si rileva che nell'ultima planimetria catastale in atti (risalente al 1980) l'orientazione del nord è rovesciata.

Confini catastali: (così come come desunti dall'atto di provenienza) La cantina confina a sud con altra ragione e corridoio, a ovest con altra ragione, a nord e est con terrapieno e cortile. L'alloggio confina a nord, ovest e sud con cortile, a est con vano scala e altra ragione. La soffitta confina a nord e est con cortile, a sud con altra ragione e corridoio, a ovest con altra ragione. Si rileva che nell'ultima planimetria catastale in atti (risalente al 1980) l'orientazione del nord è rovesciata.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione al primo piano con annessa cantina e soffitta. Il tutto sito in Viale Ramazzini n.29 a REGGIO NELL'EMILIA (RE) quartiere Santa Croce

Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione costituito da un appartamento al primo piano, una cantina al piano interrato e da una soffitta al piano sottotetto. Il tutto sito in Viale Ramazzini n.29 a REGGIO NELL'EMILIA (RE), quartiere Santa Croce.
L'edificio condominiale privo di ascensore, costituito da n. 6 unità immobiliari e n. 6 posti auto comuni, è sito in una zona centrale di Reggio Emilia (RE), quartiere Santa Croce, in prossimità della linea ferroviaria e dalla stazione dei treni, dotata di servizi essenziali e servita dai mezzi di trasporto pubblico.
L'edificio condominiale risulta essere stato edificato negli anni '40, con struttura in muratura portante e solai interpiano in laterocemento ed area cortiliva condominiale destinata in parte a verde ed in parte a parcheggio per i condomini. Le facciate sono prevalentemente in laterizio faccia a vista, con inserti intonacati e tinteggiati in alcune porzioni. Il fabbricato si presenta in condizioni manutentive complessivamente sufficienti e risulta allacciato alla rete elettrica, idrica, fognatura e gas.
L'appartamento in oggetto è costituito al primo piano da: ingresso, pranzo, una camera, cucina, ripostiglio e WC (Hm dei vani al primo piano pari a 2.80 ml, mentre nella planimetria catastale risulta pari a 3,00 ml); al piano interrato da una cantina

(Hm pari a 2,00 ml) e da una soffitta al sottotetto (Hmin = 1,68 ml, mentre nella planimetria catastale risulta Hm pari a 1,50 ml).
L'appartamento si presenta in sufficiente stato di conduzione e manutenzione con pavimenti in ceramica, rivestimenti in bagno e cucina in ceramica, rivestimento a parete in camera da letto in perlinato in legno; serramenti in legno, con doppi vetri e persiane; bagno con sanitari in ceramica con WC, bidet, doccia e vasca; porta blindata di ingresso; riscaldamento autonomo con caldaia marca "Rinnai" e ventilconvettori posti alle pareti. Sono presenti anche termostati. La cantina presenta pavimentazione in cemento con portoncino di ingresso in legno.
Gli impianti tecnologici al sopralluogo risultavano apparentemente non funzionanti, da verificare con tecnico specializzato. Si segnala che nel fascicolo edilizio non risultano reperite le conformità impiantistiche: **gli impianti risultano pertanto da verificare con un tecnico qualificato.**

Si segnala che, al momento del sopralluogo, è stata riscontrata una diversa ridistribuzione degli spazi interni con particolare riferimento alla zona tra cucina e ripostiglio con differente distribuzione degli spazi rispetto sia a quanto rappresentato nella planimetria catastale di primo impianto sia rispetto all'ultima planimetria catastale depositata. Si evidenzia inoltre che la cantina presenta una consistenza inferiore rispetto a quella indicata nell'ultima planimetria catastale depositata. Infine, si rileva che la soffitta posta al piano sottotetto risulta priva di delimitazione fisica e di partizione rispetto alle porzioni di proprietà degli altri condomini.

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.

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'alloggio risultavano presenti alcuni arredi ed elettrodomestici, principalmente in cucina, di apparente scarso o nullo valore.

La Sup. commerciale parametrata dell'appartamento risulta di circa 68 mq[4], costituita dalla superficie commerciale dei locali principali al primo piano di circa 65 mq, dalla cantina al piano interrato di circa 9 mq (considerata al 25%) e della soffitta al piano sottotetto di circa 8 mq (considerata al 15%).

[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)
- 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



Edificio esterno



Edificio esterno



Ingresso - 1°P



Pranzo - 1°P



Cucina - 1°P



Bagno - 1°P



Camera da letto - 1°P



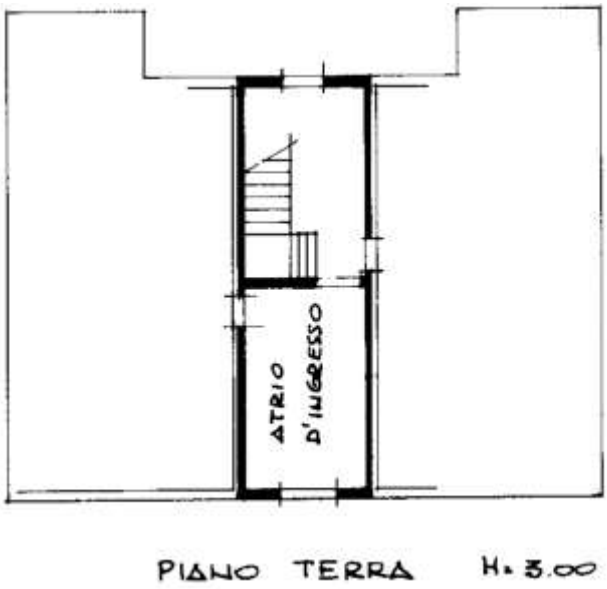
Cantina - PS1



Cantina - PS1



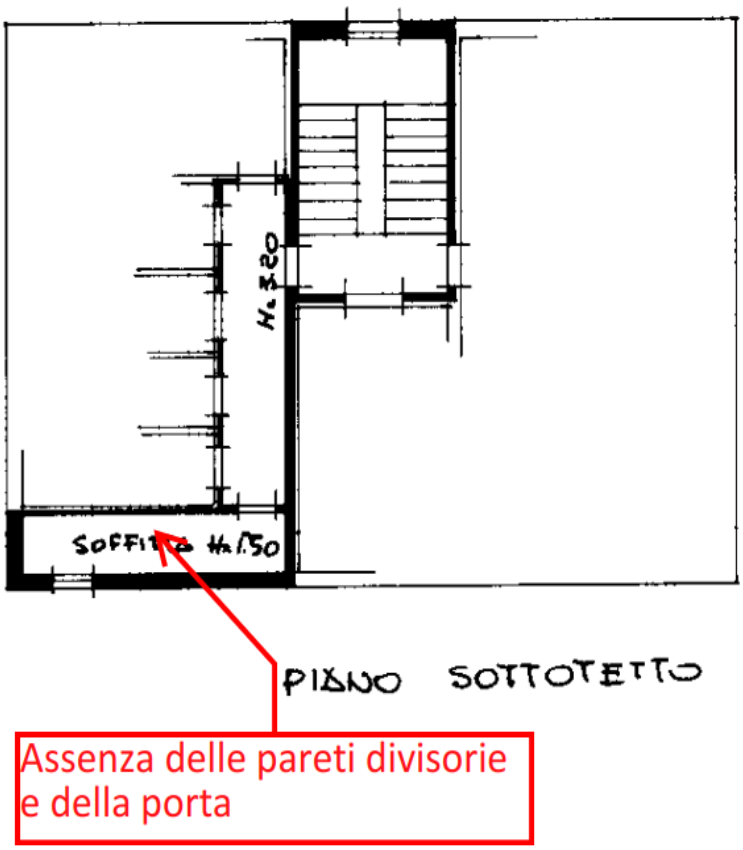
Soffitta - Sottotetto



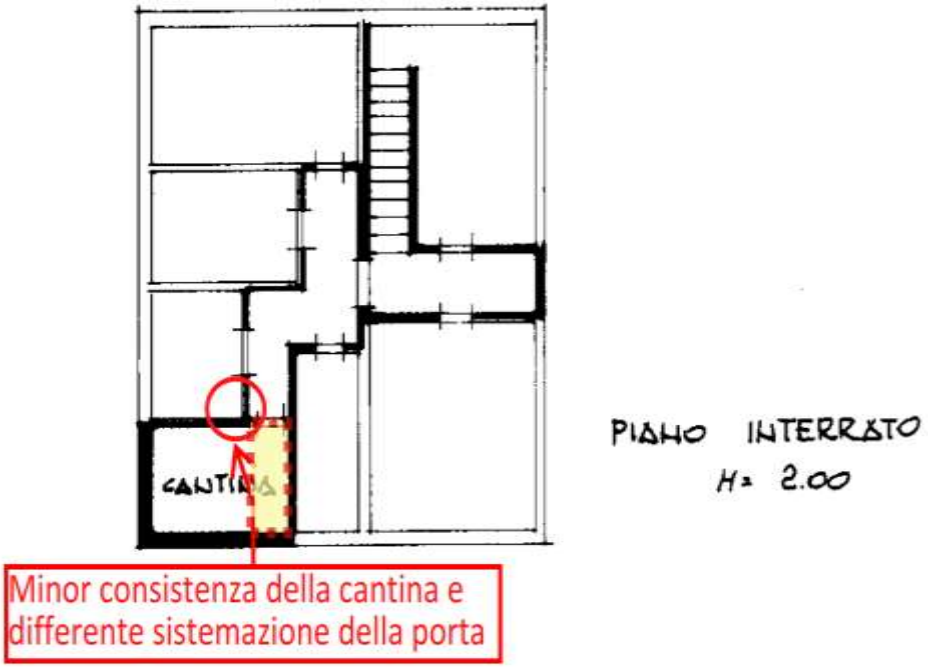
Planimetria dell'unità immobiliare al piano terra (sub. 3) – fuori scala–



Planimetria catastale dell'appartamento al primo piano (sub. 3), ultima planimetria depositata datata 1980 – fuori scala–



Planimetria catastale della soffitta al piano sottotetto (sub. 3), ultima planimetria depositata datata 1980 – fuori scala–



Planimetria catastale della cantina al piano interrato (sub. 3), ultima planimetria depositata datata 1980 – fuori scala–

5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale che prevede la messa in vendita dell'immobile con annessa cantina.

5.1-LOTTO UNICO

5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI
COMUNE DI REGGIO NELL'EMILIA (RE) (H223)

INTESTATO:

-

Tipologia del bene	*Ubicazione*	***Dati catastali***						
		Fg.	***Zona cens.***	***Mappale e subalterno***	***Consistenza e superficie***	***Categoria e classe***	***Superficie catastale***	***Rendita***
ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE BERNARDINO RAMAZZINI n. 29 Piano 1	126	-	**198 sub.3**	4,5 vani	A/3 di 4^ classe	Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte**: 70 mq	290,51 €

*** 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 di civile abitazione privo di ascensore consistente in appartamento al primo piano, una cantina al piano interrato e da una soffitta al piano sottotetto. Il tutto sito in Viale Ramazzini n.29 a REGGIO NELL'EMILIA (RE) quartiere Santa Croce. L'appartamento in oggetto, di circa 68 mq di superficie commerciale parametrata, in sufficiente stato manutentivo, risulta costituito al piano primo da: ingresso, pranzo, una camera, cucina, ripostiglio e WC (Hm pari a 2.80 ml); al piano interrato da una cantina (Hm pari a 2,00 ml) e da una soffitta al sottotetto (Hmin = 1,68 ml). Riscaldamento autonomo. Gli impianti tecnologici al sopralluogo risultavano apparentemente NON funzionanti, da verificare con tecnico specializzato. Si segnala che nel fascicolo edilizio NON risultano reperite le conformità impiantistiche. L'unità immobiliare in oggetto NON risulta conforme allo stato legittimo ed alle normative edilizie ed urbanistiche vigenti del comune di Reggio Emilia; sono necessari ripristini e regolarizzazioni. Privo di attestato di prestazione/certificazione energetico alla data del 04/05/2026. Immobile libero.

5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate e dalla disamina del fascicolo edilizio effettuato in data 03/06/2026 come reperite sul portale online predisposto dal comune di Reggio Emilia inpraticare.microdisegno.com (vedi allegato 10), risultano le seguenti pratiche edilizie per l'edificio condominiale in cui è sita l'unità immobiliare in oggetto.

Dall'esame del fascicolo edilizio non risultano reperiti né il titolo edilizio originario relativo alla realizzazione del fabbricato condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, né ulteriori pratiche edilizie specificamente riferibili all'appartamento oggetto di pignoramento posto al piano primo, identificato catastalmente al sub. 3.

Al fine di fornire un quadro ricognitivo dei titoli edilizi astrattamente riferibili al medesimo compendio immobiliare e utili alla valutazione della legittimità edilizia dell'unità in esame, **si riepilogano di seguito le pratiche edilizie rinvenute nel fascicolo, ancorché riferite all'intero fabbricato condominiale e ad altre unità immobiliari comprese nel medesimo fabbricato:**

FABBRICATO CONDOMINIALE

- **Autorizzazione per silenzio assenso a 90 giorni N.4480/1992 di PG del 17/02/1992** PS-1143/1992 a nome per "manutenzione straordinaria opere esterne fabbricato" per realizzazione pavimentazione in autobloccanti, relative al fabbricato condominaile in VIALE RAMAZZINI 29 Fabbricato: 209133

- **Controllo edile N.9273/2002 di PG del 04/05/2002** PS 3477/2002 per "presunto abuso" in fabbricato in VIALE RAMAZZINI 29 con doc. fotografica allegata

- **Ingiunzione di ripristino N.18723/2002 di PG del 11/09/2002** PS 3477/2002 per "opere realizzate in difformità" in fabbricato in VIALE RAMAZZINI 29

- **Concessione edilizia N.22743/2002 di PG richiesta il 31/10/2002** PS-8997/2002 a nome per "SANATORIA PER RIVESTIMENTO ESTERNO" di un fabbricato in VIALE RAMAZZINI 29 Fabbricato: 209133

- **Provvedimento N.136031/2017 di PG del 22/12/2017** per "Provvedim. su PG 2002/9273", per avvio procedimento

- **Provvedimento N.111634/2018 di PG del 05/09/2018** per "Provvedim. su PG 2002/9273" per richiesta proroga

- **Provvedimento N.114483/2018 di PG del 11/09/2018** per "Concessione di proroga- Provvedim. su PG 2002/9273"

- **Permesso di Costruire N.155966/2019 del 02/03/2019 prot. del 26/08/2019** (come da richiesta N.20021/2019 di PG del 06/02/2019) **a nome** per "Sanatoria AMPLIAMENTO", con allegata relazione tecnico illustrativa e asseverazione tecnico, grafici e doc. fotografica.

- **Agibilità – Sccea N.123197/2020 del 29/07/2020 a nome CONDOMINIO VITTORIA** per "SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI CONFORMITÀ EDILIZIA E DI AGIBILITÀ SU PG 155966/19"

- **Verbale di sopralluogo N.202744/2020 del 04/12/2020**

- **Comunicazione N.221285/2020 del 29/12/2010** per "conclusione procedimento amministrativo"

ALTRE UI facenti parte del medesimo fabbricato condominiale

- **Concessione edilizia 573/1983 di PG** (domanda 08/01/1983) PS-68/1983 a nome rilasciata il 04/02/1983 per "sistemazioni interne ristrutturazione e risanamento di un altro appartamento sito al piano terra nella stessa palazzina, in VIALE RAMAZZINI, 23, Fabbricato: 209133, con grafici allegati.

- **Asseveramento 35225/1987 di PG del 21/12/1987** PS-10581/1987 a nome Per "ASSEVERAMENTO INIZIO OPERE INTERNE A PARTIRE DAL 22/12/87" all'interno di un altro appartamento sito al secondo piano (identificato al sub.7) nella stessa palazzina, in VIALE RAMAZZINI 29 Fabbricato: 209133, con grafici allegati e planimetria catastale allegata

- **Asseveramento 24063/1990 di PG del 11/09/1990** PS-6445/1990 a nome per "ASSEVERAMENTO INIZIO OPERE INTERNE A PARTIRE DAL 20/09/90" all'interno di un appartamento sito al secondo piano (identificato al sub.7) nella stessa palazzina in VIALE RAMAZZINI 29 Fabbricato: 209133, con planimetria catastale allegata.

- **Asseveramento 20208/1992 di PG del 27/07/1992** PS-5765/1992 a nome per " ASSEVERAMENTO INIZIO OPERE INTERNE a PARTIRE DAL 28/07/92" all'interno di un appartamento sito al secondo piano (identificato al sub.5) nella stessa palazzina in VIALE RAMAZZINI 29 Fabbricato: 209133, con grafici allegati e planimetria catastale allegata

- **Asseveramento N.6478/1994 di PG del 04/03/1994** PS-1555/1994 a nome per "ASSEVERAMENTO INIZIO OPERE INTERNE A PARTIRE DAL 07/03/94" all'interno di un appartamento sito al piano terra (identificato al sub.1) nella stessa palazzina in VIALE RAMAZZINI 29 Fabbricato: 209133, con grafici allegati e planimetria catastale allegata

- **Denuncia di inizio attività N. 7696/1998 di PG del 11/03/1998** PS-1634/1998 a nome per "OPERE INTERNE" all'interno di un appartamento sito

al secondo piano (identificato al sub.7) nella stessa palazzina in VIALE RAMAZZINI 29 Fabbricato: 209133, con grafici allegati e planimetria catastale allegata

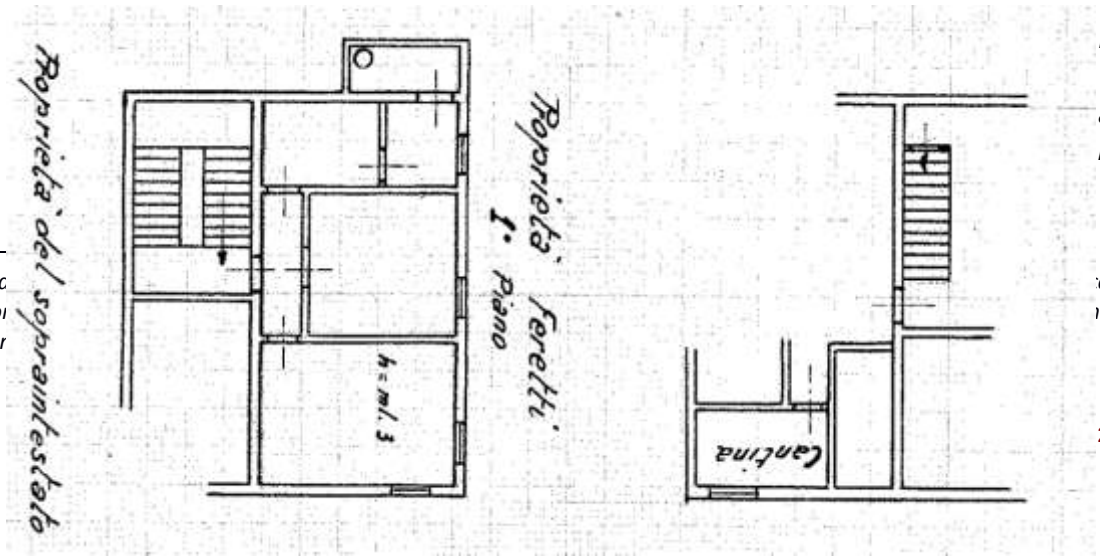
- **Denuncia di inizio attività N.25355/2001 di PG del 15/11/2001** PS-8718/2001 a nome per "OPERE INTERNE" all'interno di un appartamento sito al primo piano (identificato al sub.4) nella stessa palazzina in VIALE RAMAZZINI 29 Fabbricato: 209133, con grafici allegati e planimetria catastale allegata

- **Comunicazione Inizio Lavori N.40120/2014 di PG del 18/11/2014** PS-7320/2014PS-8997/2002 a nome per "CIL Manutenzione straordinaria e opere interne art.7 comma 4 lett.a LR 15/2013 OPERE INTERNE" all'interno di un appartamento sito al piano terra (identificato al sub.1) della stessa palazzina in VIALE RAMAZZINI 29 Fabbricato: 209133, con grafici allegati e planimetria catastale allegata

- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività N.267968/2022 del 17/11/2022** a nome per" SCIA LR 15 Sanatoria Soggetta ad Esame Obbligatorio - SANATORIA PER RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI E FUSIONE DI U.I. IN DATA 10-05-1990 IN VIA RAMAZZINI 29" in alloggio sito al piano secondo e sottotetto di cui al sub.11, con relazione tecnico illustrativa, allegati grafici e planimetrie di primo impianto, con grafici allegati e planimetria catastale allegata e planimetria di primo impianto.

Dalle ricerche effettuate e dalla disamina del fascicolo edilizio[5], non essendo reperibile né il titolo edilizio originario relativo alla realizzazione del fabbricato condominiale in cui è ubicata l'unità immobiliare in oggetto, né ulteriori pratiche edilizie specificamente riferibili all'appartamento oggetto di pignoramento posto al piano primo, identificato catastalmente al sub. 3, **si ritiene, in analogia a quanto considerato per altre u.i. facenti parte del medesimo fabbricato, che lo stato legittimo dell'alloggio al 1P e della cantina al PS1 sia quello corrispondente alla planimetria di primo impianto del 1940**, che risulta datata 15/03/1940 di seguito riportata in estratto.

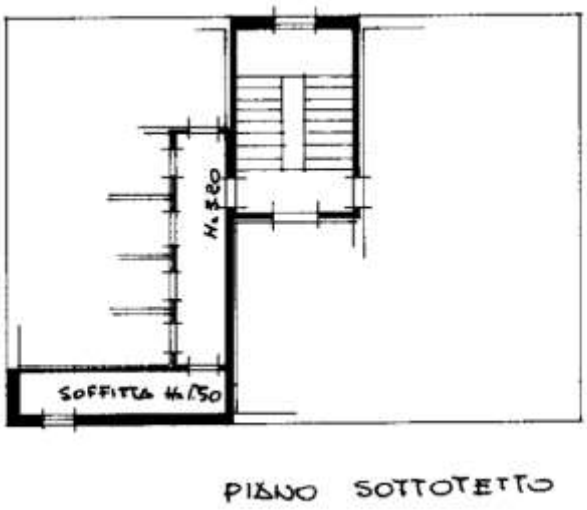
Pl a n i



[5] *La … ei messi a disposizio… …che conseguer…*

metria catastale di primo impianto - anno 1940 – ritenuta "ultimo stato legittimo" per alloggio e cantina sulla base delle valutazioni esposte.

Per la porzione di solaio pertinenziale, si ritiene che lo stato legittimo sia quello corrispondente all'ultima planimetria catastale in atti dal 1980 che risulta depositata dal geom. titolare della ditta precedente proprietaria dell'immobile. Risultano coerenti con la lettura dei passaggi di proprietà e la SCIA N.267968/2022 del 17/11/2022 a nome per "SCIA LR 15 Sanatoria Soggetta ad Esame Obbligatorio - SANATORIA PER RECUPERO SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI E FUSIONE DI U.I.IN DATA 10-05-1990 IN VIA RAMAZZINI 29" inerente l'alloggio sito



al piano secondo e sottotetto di cui al sub.11 della medesima palazzina.

Ultima planimetria catastale in atti - anno 1980 – ritenuta "ultimo stato legittimo" per la soffitta sulla base delle valutazioni esposte

Dalla disamina del fascicolo edilizio (vedi allegato 10), nonché dal confronto tra i grafici dello stato legittimo, individuati in seguito alle considerazioni sopra riportate, e lo stato di fatto visionato al sopralluogo, coi limiti descritti, si può concludere che **l'unità immobiliare oggetto di pignoramento NON risulta conforme allo stato legittimo,** tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis L.R. 23/2004[6]. In particolare, per quanto si è potuto verificare al sopralluogo, rispetto allo stato legittimo:

[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 percento 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

- **l'appartamento al primo piano NON risulta conforme** allo stato legittimo corrispondente alla planimetria di primo impianto del 1940, per diversa partizione interna del ripostiglio (vano posto in adiacenza al WC) e per altezza interna ai vani pari a 2.80 ml invece che 3.00 ml indicati in planimetria;

- **la cantina al piano interrato risulta NON conforme** allo stato legittimo corrispondente alla planimetria di primo impianto del 1940, per diversa consistenza (minor consistenza) e diversa collocazione della porta;

- **il solaio al piano sottotetto risulta NON conforme** allo stato legittimo corrispondente alla planimetria catastale del 1980, per assenza di partizioni interne rappresentate graficamente e non presenti al sopralluogo.

Le ultime schede catastali del 1980 NON risultano conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo ed allo stato legittimo[7], tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis c.1 L.R. 23/2004 per:

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.

[7] ***Agenzia delle Entrate - Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. 36607***
e) Variazioni delle unità immobiliari censite perle 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'ambita delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali Io spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando fa 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

- mancata indicazione grafica di una porta presente al sopralluogo tra cucina e ripostiglio

- indicazione grafica della porta tra ripostiglio e pranzo indicata in planimetria e non presenta al sopralluogo;

- errata indicazione dell'altezza interna all'appartamento pari a 2.80 ml, rispetto ai 3.00 ml indicati in planimetria;

- mancata indicazione grafica della partizione interna al ripostiglio presente al sopralluogo (si ritiene conveniente ripristinare lo stato legittimo come da planimetria catastale del 1940);

- diversa consistenza della cantina al piano seminterrato come visionata al sopralluogo rispetto all'indicazione grafica della planimetria catastale del 1940 (si ritiene conveniente sanare lo stato di fatto, previo consenso con le proprietà adiacenti);

- assenza delle murature divisorie della soffitta al sopralluogo rispetto a quelle indicate nella planimetria catastale del 1980 (si ritiene conveniente ripristinare lo stato legittimo come da planimetria catastale del 1980);

Occorre quindi depositare nuova planimetria catastale in seguito alla pratica di sanatoria effettivamente presentata e successivo rilievo di dettaglio dello stato di fatto.

Occorre ripristinare lo stato legittimo dell'alloggio e della soffitta rimuovendo la parete divisoria all'interno del ripostiglio e realizzando opportune pareti divisorie nel solaio come meglio indicato nel paragrafo corrispondente 5.1.4 inerente le eventuali opere di ripristino.

Occorre contestualmente procedere alla regolarizzazione delle difformità riscontrate al sopralluogo, a meno dei ripristini indicati al punto precedente, tramite la presentazione di idonea pratica edilizia in sanatoria per sanare l'effettiva altezza interna all'alloggio pari a 2.80 ml, rispetto ai 3.00 ml legittimi, ed alla regolarizzazione dello stato di fatto relativo alla cantina di minor consistenza rispetto allo stato catastale (sia di primo impianto 1940 sia ultima planimetria in atti 1980), come meglio indicato nel paragrafo corrispondente 5.1.5 inerente le eventuali costi di regolarizzazione.

Non risultano depositate certificazioni impiantistiche di cui alla Legge 46/90 e s.m.i.

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.).

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 Reggio Emilia ad oggi valido è il **Piano Urbanistico Generale (PUG) approvato con** delibera I.D. 91 dell'8 maggio 2023, con efficacia a decorrere dal 21 giugno 2023.V L'ultima variante del Regolamento edilizio approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 190 del 29 settembre 2025.

In base al PUG, le unità immobiliari in oggetto risultano classificati come: **Ambiti di riqualificazione strategica (Art. 9.1)** e l'immobile in oggetto come **Edificio di valore storico-tipologico e testimoniale (Architettura primo '900) (art 7.3),** come da tavola estratta:





Estratto da tav. SQ_D2 del PUG

In base al Quadro conoscitivo diagnostico del PUG SQ_D.1 – Indirizzi Disciplinari, l'unità immobiliare rientra negli ambiti di riqualificazione strategica all'art.9.1, in particolare ambito 9.1F_ Ambito Va Talami Via Gioia:

Art. 9.1 Ambiti di riqualificazione strategica

(QCD) Sono ambiti di riqualificazione individuati nel contesto urbano che riguardano ampie porzioni di tessuto, nelle quali sono presenti insediamenti dismessi o in via di dismissione, dove il Piano prospetta operazioni di complessiva trasformazione. Si tratta di programmi rilevanti e complessi che richiedono di definire prioritariamente le linee-guida e gli obiettivi di interesse collettivo da raggiungere, le condizioni per una forte sinergia fra interventi pubblici e privati, all'interno dei quali l'Amministrazione Comunale deve definire le regole, le finalità e le modalità attuative.

Il PUG individua prioritariamente 13 ambiti strategici da sottoporre a riqualificazione tramite AO tutti localizzati nei diversi Luoghi che compongono la Strategia:

-9.1A_ Ambito di riqualificazione Zona Nord, prossimo al quartiere storico di S.Prospero, interessato da profonde trasformazioni infrastrutturali e funzionali;

-9.1B_Ambito via Filzi - via Galliano- Stazione Santo Stefano, nel quartiere storico di Gardenia;

-9.1C_ Ambito CAP-MAPRE;

-9.1D_Ambito ex Giglio–Conchiglia, lungo il tratto ovest della via Emilia, comparto produttivo parzialmente dismesso;

-9.1E_Ambito Mirabello - Melato, lungo il tratto est della via Emilia, caratterizzato da importanti attrezzature di interesse pubblico;

-9.1F_Ambito via Talami-via Gioia, caratterizzato da impianto produttivi dismessi inseriti nel quartiere storico di Santa Croce;

-9.1G_Ambito ex Casa di Riposo ad Ospizio, nel quartiere storico di Ospizio;

-9.1H_Ambito Ex centrale Enel, di via Vanini;

-9.1I_Ambito Quartiere Stazione- ex Enocianina;

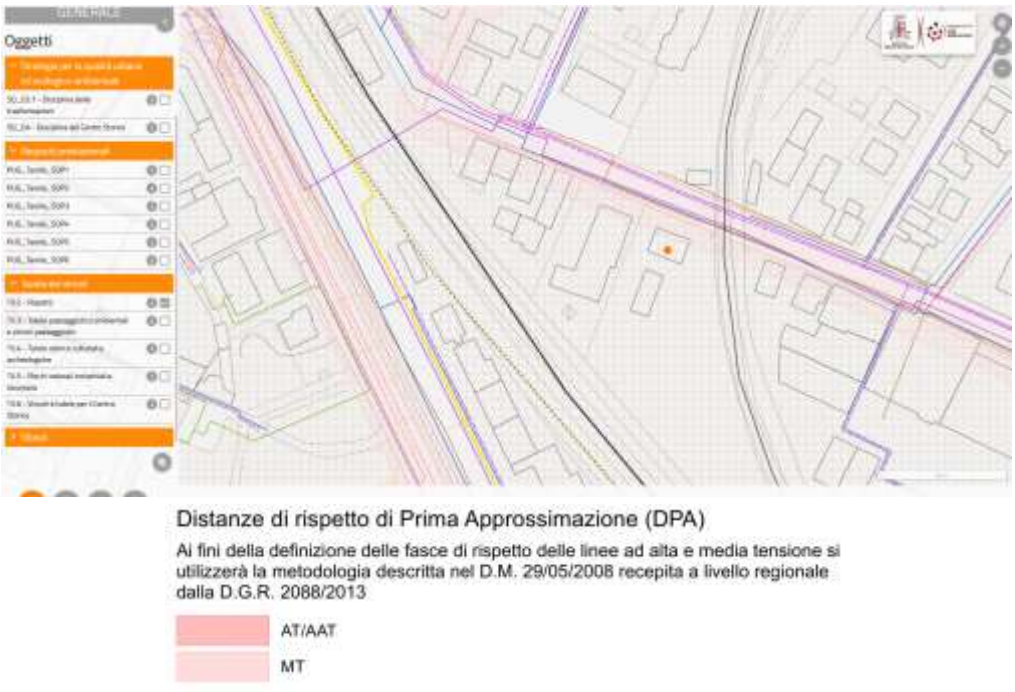
-9.1L_Ambito Ex Caserma Zucchi, nella città storica;

-9.1M_Ambito Ex OPG - ex Omni, nella città storica;

-9.1N_Ambito Ex carceri di San Tommaso, nella città storica;

-9.1O_Ambito Ex Poliambulatori via Monte San Michele, nella città storica.

In base al PUG, le unità immobiliari in oggetto risultano parzialmente soggette a vincoli-rispetti **DPA MT,** come da tavola estratta:



Estratto da tav. TV.2 – Rispetti - del PUG

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

Sono da prevedersi opere di ripristino per riportare lo stato di fatto corrispondente a quello legittimo, così come individuato: nell'alloggio rimozione della parete divisoria all'interno del ripostiglio; nella soffitta realizzazione delle partizioni interne con opportune tamponature previo accordo col condominio e le proprietà adiacenti. Il tutto per una **spesa indicativa e forfettaria dei ripristini pari a 3.000 euro.**

5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Si ipotizza la regolarizzazione delle difformità riscontrate e non ripristinate nelle unità immobiliari in oggetto per sanare: nell'alloggio regolarizzare l'effettiva altezza interna all'appartamento pari a 2.80 ml, rispetto ai 3.00 ml legittimi; nella cantina a pianto interrato regolarizzare la diversa (minor) consistenza e diversa distribuzione, previo accordo col condominio e le proprietà adiacenti. Il tutto tramite una pratica in sanatoria, che potrà essere verificata e determinata, anche in riferimento ai costi ed alle sanzioni, solo dopo un contraddittorio con l'ufficio tecnico comunale. Risulta inoltre necessario un aggiornamento della planimetria catastale con l'indicazione grafica dello stato di fatto dopo i lavori di ripristino e le regolarizzazioni indicate. Si ipotizzano **costi di regolarizzazione quantificati forfettariamente in 5.000 €**, comprensivi di oneri e spese tecniche, salvo verifica e applicabilità delle disposizioni di cui alla legge 105/2024 di conversione del decreto-legge 69/2024, più conosciuto come "Decreto Salva Casa 2024".

5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano libere da persone ed in stato di totale abbandono.

STATO CIVILE[8]

5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

8 Vedi allegato 9

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 09/06/2026 (vedi allegato 8), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- Pignoramento immobiliare trascritto a Reggio Emilia il 07/11/2025 ai n.ri RG 25196 RP 18185, a favore di CONDOMINIO VITTORIA, contro 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'edificato 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:

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	REGGIO NELL'EMILIA (RE) VIALE BERNARDINO RAMAZZINI n. 29 Piano 1	126	-	**198 sub.3**	4,5 vani	A/3 di 4^ classe	Totale: 70 mq Totale escluse aree scoperte**: 70 mq	290,51 €

superficie comm. mq 68 x 1.600,00

Valore dell'alloggio - a corpo - € 108.800,00

Valore risultante complessivo - a corpo - € 109.000,00

- Nessuna decurtazione per lo stato d'uso e di manutenzione (l'immobile è stato valutato nello stato di fatto al sopralluogo)

- 3.000 € per opere di ripristino (Per i dettagli si rimanda al paragrafo 5.1.4 "eventuali opere di ripristini"**)**

- 5.000 € per le spese di regolarizzazione (Per i dettagli si rimanda al paragrafo 5.1.5 "costi di regolarizzazione")

- 1.823,77 € per le spese insolute condominiali relative all'anno in corso – "CONDOMINIO VITTORIA" (Per i dettagli si rimanda all'apposito paragrafo 6.2 "condominio")

Valore complessivo – per arrotondamento € 99.000,00

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 relative ai ripristini/regolarizzazioni come evidenziata in perizia, dell'incertezza sugli insoluti condominiali a carico dell'esecutato, 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. Nell'abbattimento d'asta effettuato risultano ricomprese anche le incertezze circa: l'ultimo stato assentito, la natura, l'iter ed il costo comprensivo di oneri e sanzioni relativo agli interventi di regolarizzazione e di ripristino della regolarità edilizia indicati nei rispettivi paragrafi; il funzionamento degli impianti da controllare con tecnico abilitato ed eventuali opere di adeguamento degli allacci alle reti di pubblica fornitura (gas, acqua, elettricità).

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento **€ 80.000,00**

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

Offerta minima € 60.000,00

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 09/03/2026, 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 soffitta oggetto di esecuzione risultano siti nel "CONDOMINIO VITTORIA" che risulta amministrato dallo studio C. AMMINISTRA SRL (mail: amministra@consorzioamministra.it). Dalle informazioni fornite dall'amministratore di condominio (in allegato 13) risulta che:

- Le spese ordinarie annuali di competenza dell'unità immobiliare in oggetto, si attestano intorno a € 1.700,00 annui con consumo di acqua fredda al minimo (escluso gas da cucina e gas metano per riscaldamento e acqua calda che sono contratti individuali e non sono incluse nel bilancio condominiale). L'acqua fredda sanitaria è condominiale è il dato annuo può cambiare in base allo stile di vita la media storica è di 50 metri cubi all'anno per un costo medio annuo di € 2,40 al metro cubo = Totale stimato € 120,00. L'importo dell'acqua fredda è compreso nelle spese condominiali ordinarie dell'appartamento.
- Sulla base della documentazione fornita dall'amministratore di condominio, ad oggi non vi sono spese di carattere straordinarie deliberate.
- **Le spese insolute per l'anno in corso (l'esercizio ordinario si è chiuso il 31/03/2026) ammontano a € 1.823,77.** L'amministratore comunica che il debito pregresso accumulato dalla posizione relativa al sig. in almeno 5-6 esercizi ammonta a € 9.061.20, quindi il debito totale al 31/03/2026 ammonta a € 10.884,97 (escluse spese legali per il recupero degli insoluti condominiali e le altre azioni messe in campo dal Condominio per la nomina del curatore dell'eredità giacente, ecc.)
- il riscaldamento è autonomo (gas metano). I consumi non sono contabilizzati. L'amministratore informa che l'appartamento in oggetto (relativo al sig.) è l'unico ad avere ancora il contatore del gas interno all'appartamento.
- 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

L'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto è stato compilato a cura dello Scrivente sulla base delle informazioni disponibili, vedi 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 assenza di 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 09/06/2026)
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' 17/06/2026

L'esperto estimatore designato

Ing. Giovanni Davoli