OĒMA
STUDIO ASSOCIATO

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 211/2025

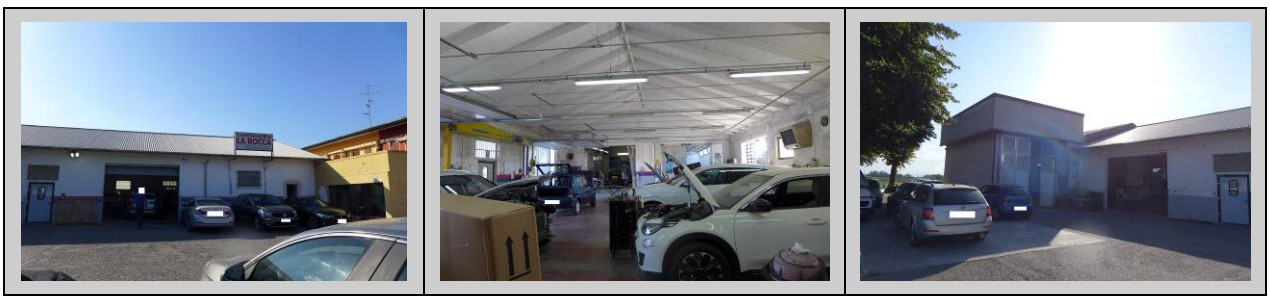
(ns. rif. 0011/2026)

Promossa da

Contro

Giudice delle Esecuzioni: Dott. Niccolò Stanzani Maserati

Esperto designato: geom. Luca Gasparini



Sede: via G. Galilei n.2/1 - I - 42124 Reggio Emilia - Tel: Centralino +39.0522.93.48.50 - Fax +39.0522.93.54.07
PEC: info@pec.studionoema.it - Email: info@studionoema.it - Web: www.studionoema.it - C.F. e P.Iva 01713860359

1. SOMMARIO

1. SOMMARIO 1
2. RIASSUNTO E DATI GENERALI 2
3. COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI 3
4. DATI CATASTALI 3
4.1 commenti alla situazione catastale 3
5. DESCRIZIONE DEI BENI 4
6. LOTTI DI VENDITA 6
6.1 lotto unico – dati catastali 7
6.2 lotto unico – descrizione commerciale 7
6.3 lotto unico – regolarità edilizia 7
6.4 lotto unico – costi di regolarizzazione e/o ripristino 13
6.5 lotto unico – occupazione dell'immobile 13
6.6 lotto unico – vincoli e oneri giuridici 13
6.7 lotto unico – diritto di prelazione 14
6.8 lotto unico – atti di provenienza dei beni 14
6.9 lotto unico – fotografie e piante 16
6.10 lotto unico – condominio 29
6.11 lotto unico – valore del bene 29
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE 29
VALORE LOTTO UNICO 33
7. STATO CIVILE DEL DEBITORE 33
8. ALTRE NOTIZIE 34
9. DEFINIZIONI 34
10. DISCLAIMER 38
11. ALLEGATI 39

2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura n° 211/2025

Esecutato:

Procedente:

Intervenuti:

- **Data conferimento incarico a mezzo PEC:** 17/04/2026
- **Giuramento c/o Cancelleria Esecuzioni tramite PCT:** 21/04/2026
- **Richiesta proroga termine consegna relazione:** --
- **Consegna della relazione tramite PCT:** 07/09/2026
- **Udienza:** 07/10/2026

LOTTO UNICO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI		**22/10/2025** – 29352/21215				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		**PIENA PROPRIETÀ**				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		**REGGIOLO (RE)** – Strada Pietro Malagoli n° 39				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		*COMUNE*	*FOGLIO*	*MAPPALE*	*SUB.*	*CATEGORIA*
			Reggiolo	21	46	1	D/7
				--	--	--	--
CONFORMITÀ CATASTALE	NO		LIEVI DIFFORMITÀ; OCCORRE AGGIORNAMENTO PLANIMETRIE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO		NECESSITÀ DI PRATICA IN SANATORIA E OPERE DI RIPRISTINO				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI-NO		IMPIANTO ELETTRICO A NORMA – IMPIANTO GAS E IDRICO DA VERIFICARE				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		APE INESISTENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI		OCCUPATO DALLA DITTA ESECUTATA				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDATO CON MOBILIO DI SCARSO VALORE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	SI		PRESENZA DI RIFIUTI DERIVANTI DALLE LAVORAZIONI DI RIPARAZIONE DELLE AUTO				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		NON VI È CONDOMINIO				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	**€. 196.000,00** - EURO *CENTONOVANTASEIMILA /00*						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	**€. 147.000,00** - EURO *CENTOQUARANTASETTEMILA/00*						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	**07/10/2026** - ore **--**						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	**CASSA DI RAVENNA** - Via Battaglione Toscano n° 1/a - Reggio Emilia						

3. COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI

L'esperto ha provveduto ad informare i legali delle parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo PEC. Agli esecutati è stata inviata comunicazione a mezzo posta prioritaria. Successivamente, si è provveduto ad effettuare l'accesso all'immobile in data 22/05/2026 e in data 01/09/2026.

4. DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dall'atto di pignoramento.

CATASTO: fabbricati

INTESTATI:

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza		Sup. Catastale		Rendita
1	Capannone	Comune di Reggiolo, Strada P. Malagoli n° 39	21	46	1	–	D/7	–	–	vani	–	mq	€ 3.462,00

TOT vani 0
TOT. Mq 0
TOT. Mc 0

Tabella 2: dati catastali come risultanti dalle visure all'attualità.

CATASTO: fabbricati

INTESTATI:

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza		Sup. Catastale		Rendita
1	Capannone	Comune di Reggiolo, Strada P. Malagoli n° 39	21	46	1	–	D/7	–	–	vani	–	mq	€ 3.462,00

TOT vani 0
TOT. Mq 0
TOT. Mc 0

4.1 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nella tabella 1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento, mentre quelli della tabella 2 sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

- Si segnalano le seguenti difformità nella planimetria catastale:

a) lievi differenze nelle altezze interne

b) eliminazione di un wc nella zona servizi

c) rimozione delle pareti nella zona forno verniciatura

d) la tettoia sul lato Est risulta tamponata sui tre lati con un portone sul fronte Sud e uno sul fronte Nord, invece che essere completamente aperta

e) non risulta accatastata una tettoia in ferro realizzata sul lato Ovest che andrà comunque rimossa

Occorrerà pertanto provvedere all'aggiornamento della planimetria.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

In comune di **Reggiolo (RE)**, Strada Pietro Malagoli n. 39, **piena proprietà** di fabbricato produttivo ad uso autocarrozzeria, il tutto meglio identificato al Catasto Fabbricati al fg. 21 mappale 46 sub. 1. Il fabbricato ultimato nel 1977, poi ampliato negli anni successivi, si sviluppa su un piano fuori terra oltre ad un piccolo magazzino al piano interrato, su un lotto della superficie catastale di 1.600 mq ed è situato in zona agricola rurale a circa 1 km dal centro del paese. L'immobile è composto da due locali autocarrozzeria, una zona forno verniciatura, una tettoia chiusa, deposito vernici, locale compressori, servizi igienici, disimpegno e un locale magazzino utilizzato come ufficio, oltre ad un piccolo magazzino interrato. La zona servizi è composta da un antibagno con lavandino, doccia e armadietti e un locale wc. L'altezza degli ambienti è di 3,00 mt circa nel magazzino/ufficio, 2,73 mt nella zona servizi igienici e 1,90 mt nel magazzino interrato; nell'autocarrozzeria vi è un'altezza minima di circa 3,85 mt e massima di circa 5,97 mt sotto tavellone, mentre nella tettoia vi è un'altezza minima di circa 4,75 mt e massima di circa 6,28 mt sotto lastra ondulata. I pavimenti sono in battuto di cemento ad eccezione dei servizi igienici e magazzino/ufficio che presentano pavimentazione in ceramica e relativi rivestimenti. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, il soffitto del magazzino/ufficio è realizzato con pannelli sandwich, i serramenti esterni sono in alluminio e vetro semplice, le porte interne sono in legno tamburato, i due portoni sul lato Est della carrozzeria sono di tipo sezionale in pvc, quello sul lato Ovest è di tipo scorrevole in ferro e vetro mentre quelli della tettoia sono di tipo a libro in ferro, vetro e pannello sandwich. L'impianto di riscaldamento nella carrozzeria è costituito da un generatore d'aria calda a parete alimentato a gas, dichiarato non funzionante dalla proprietà, che sarebbe servito da bombolone a GPL ubicato

nell'angolo Sud-Ovest del lotto, nel magazzino/ufficio vi è invece un climatizzatore a split caldo/freddo con unità motocondensante esterna, mentre nei servizi igienici non vi è riscaldamento ma solo l'impianto idrico-sanitario derivante dal contatore del fabbricato abitativo mp. 45 di proprietà di terzi[1]. In ultimo l'impianto elettrico è stato completamente rifatto nel 2010 ed è dotato di certificazione di conformità. Al piano interrato il magazzino, con accesso da una scala in ferro e legno dal locale carrozzeria, è pavimentato in battuto di cemento, le pareti e il soffitto sono al grezzo e l'altezza è di 1,90 mt. La superficie commerciale dell'immobile in oggetto è pari a circa 550 mq.

Il fabbricato dove vi sono la zona carrozzeria, servizi e magazzino/ufficio, è stato costruito con struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, solaio del magazzino interrato in latero-cemento e copertura in travetti prefabbricati di c.a.p. con tavelloni in laterizio e manto in lamiera grecata; la porzione a Sud ove si trova il forno di verniciatura è stato realizzato invece con struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata e copertura in acciaio zincato con sovrastanti lastre in cemento-amianto. La tettoia sul lato Est è stata realizzata interamente con struttura e copertura in acciaio zincato con sovrastanti lastre in cemento-amianto e tamponamento in pannelli sandwich. I locali deposito vernici e compressori sono stati realizzati con strutture leggere in lamiera zincata e/o verniciata. Infine sul lato Ovest è stata realizzata una tettoia parzialmente aperta con struttura in acciaio zincata con copertura e tamponamento in lamiera grecata zincata.

Circonda l'immobile, su tre lati, l'area esterna di pertinenza esclusiva della superficie di circa 1.067 mq in parte pavimentata in asfalto, in parte lasciata a verde e in minima parte pavimentata in palladiana; l'area risulta interamente contornata da muretto in c.a. con recinzione in rete metallica su paline sul lato Ovest e in minima parte sul lato Sud.

Le condizioni manutentive del fabbricato sono mediocri con necessità di manutenzione straordinaria alla zona servizi igienici, all'impianto di riscaldamento e alla copertura in cemento-amianto che presenta dei piccoli fori in alcune lastre; si dovrà provvedere inoltre ad un nuovo allaccio all'acquedotto eliminando la derivazione dal fabbricato abitativo adiacente mp. 45. Si fa presente, infine, che l'accesso dalla viabilità pubblica avviene dalla Strada Malagoli mediante viottolo asfaltato ubicato sul mappale 45 di altra proprietà,

[1] Originariamente l'impianto idrico era alimentato da pozzo privato poi successivamente, per problemi di funzionamento, la proprietà ha provveduto ad effettuare una derivazione dal fabbricato abitativo adiacente mp. 45.

quindi non oggetto di pignoramento, e non risulta costituita una servitù di passaggio trascritta.

Tuttavia, il terreno mp. 46 ove insiste l'attuale fabbricato oggetto di pignoramento e il terreno antistante mp. 45 su cui insiste il viottolo di accesso, sono stati acquistati entrambi nel 1980 con medesimo atto Notaio Veneri dall'allora "XXX" e quindi posseduti dalla stessa proprietà; successivamente nel 1984 il terreno mp. 45, su cui insiste il viottolo di accesso e che comprendeva anche l'odierno mp. 140, è stato venduto ai soci XXX in comunione legale con le rispettive mogli. Lo scrivente ritiene pertanto che possano ricorrere i presupposti per l'applicazione dell'art. 1062 del Codice Civile[2].

L'unità immobiliare non è dotata di Attestato di Prestazione Energetica ed è dotata della dichiarazione di conformità del solo impianto elettrico.

Confini:

a Nord altre ragioni mapp. 140 e 45, a Est altre ragioni mapp. 48, a Sud altre ragioni mapp. 47, a Ovest altre ragioni mapp. 180.

6. LOTTI DI VENDITA

Data la conformazione delle unità immobiliari oggetto di pignoramento, si effettua la vendita in UNICO lotto.

[2] La destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta, mediante qualunque genere di prova, che due fondi, attualmente divisi, sono stati posseduti dallo stesso proprietario, e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù.
Se i due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati.

6.1 LOTTO UNICO – DATI CATASTALI

CATASTO: fabbricati

INTESTATI:

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza		Sup. Catastale		Rendita
1	Capannone	Comune di Reggiolo, Strada P. Malagoli n° 39	21	46	1	--	D/7	--	--	vani	--	mq	€ 3.462,00

TOT vani 0
TOT. Mq 0
TOT. Mc 0

Confini:

a Nord altre ragioni mapp. 140 e 45, a Est altre ragioni mapp. 48, a Sud altre ragioni mapp. 47, a Ovest altre ragioni mapp. 180.

6.2 LOTTO UNICO – DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di **Reggiolo**, Strada P. Malagoli n. 39, **piena proprietà** di fabbricato produttivo ad uso autocarrozzeria con servizi igienici, magazzino utilizzato come ufficio, zona forno verniciatura, tettoia, zona deposito vernici e sala compressori oltre a piccolo magazzino al piano interrato e annessa area cortiliva esclusiva. Impianto di riscaldamento nell'autocarrozzeria non funzionante, impianto idrico necessitante di nuovo allaccio all'acquedotto, impianto a split caldo/freddo nel magazzino/ufficio e impianto elettrico a norma. Accesso dal viottolo insistente sul mp. 45 di proprietà di terzi per il quale si ritiene che possano ricorrere i presupposti per l'applicazione dell'art. 1062 del Codice Civile. Condizioni manutentive mediocri. Superficie commerciale 550 mq circa.

6.3 LOTTO UNICO – REGOLARITÀ EDILIZIA[3]

L'immobile in oggetto è stato edificato mediante i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di Costruzione n° 15/72 prot. 2327 del 14/04/1972 per "Costruzione fabbricato ad uso civile abitazione e ricovero attrezzi agricoli"
- Autorizzazione di Agibilità n° 15/72 del 20/12/1980

[3] Vedi allegato 5.

Successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi o comunicazioni:

- Denuncia di Inizio Attività n° 46/09 prot. 9243 del 13/07/2009 per "Rifacimento servizi igienici"
- Permesso di Costruire n° 39/11 approvato ma non rilasciato per mancato ritiro da parte del richiedente, sulla base della richiesta prot. 10201 del 18/08/2011 per "Ristrutturazione per creazione di locale ad uso deposito/archivio"
- Comunicazione Inizio Lavori prot. 6634 del 28/06/2012 per "Messa in sicurezza a seguito terremoto 2012"
- Domanda per il rilascio del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. 13551 del 07/12/2013

In merito ai titoli sopra elencati è emerso che non è stato eseguito sopralluogo e non è stato rilasciato il CCEA di cui alla richiesta prot. 13551/2013, pertanto lo stesso si deve intendere attestato per silenzio-assenso.

Inoltre, la costruzione del fabbricato è stata autorizzata nel 1972 come ricovero attrezzi agricoli (vedi figura A), tuttavia nella pratica del 2009 risulta fabbricato produttivo ad uso autocarrozzeria con sagoma ampliata rispetto al progetto originario (vedi figura B).

Figura A: elaborato Lic. Costr. 15/72

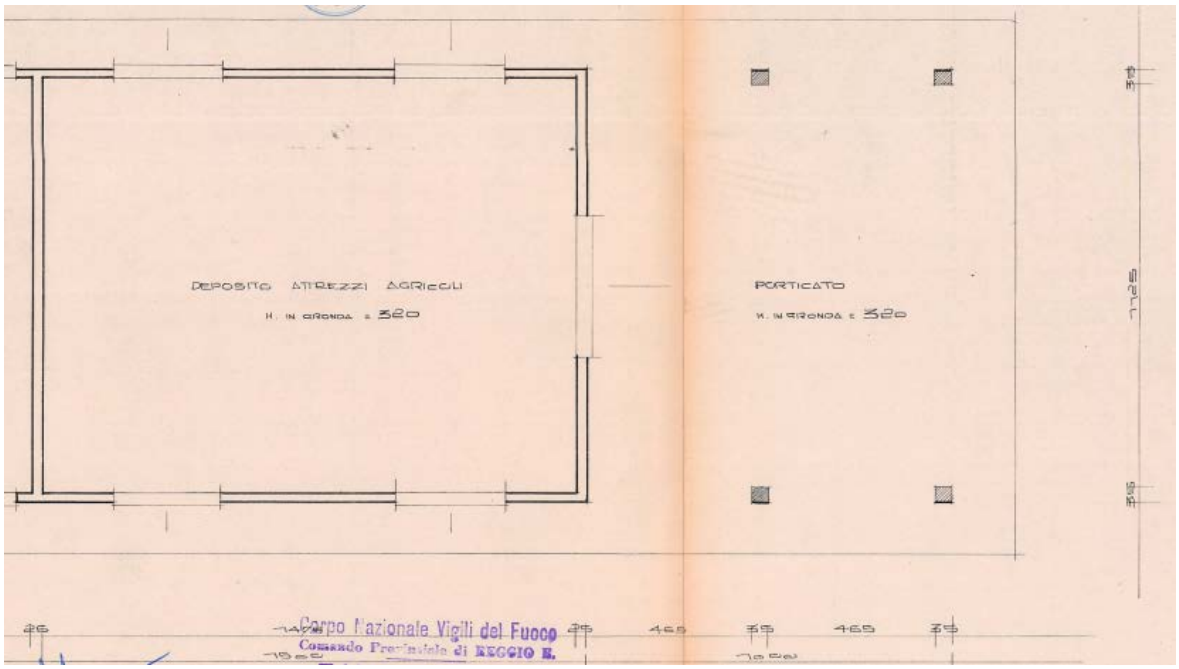
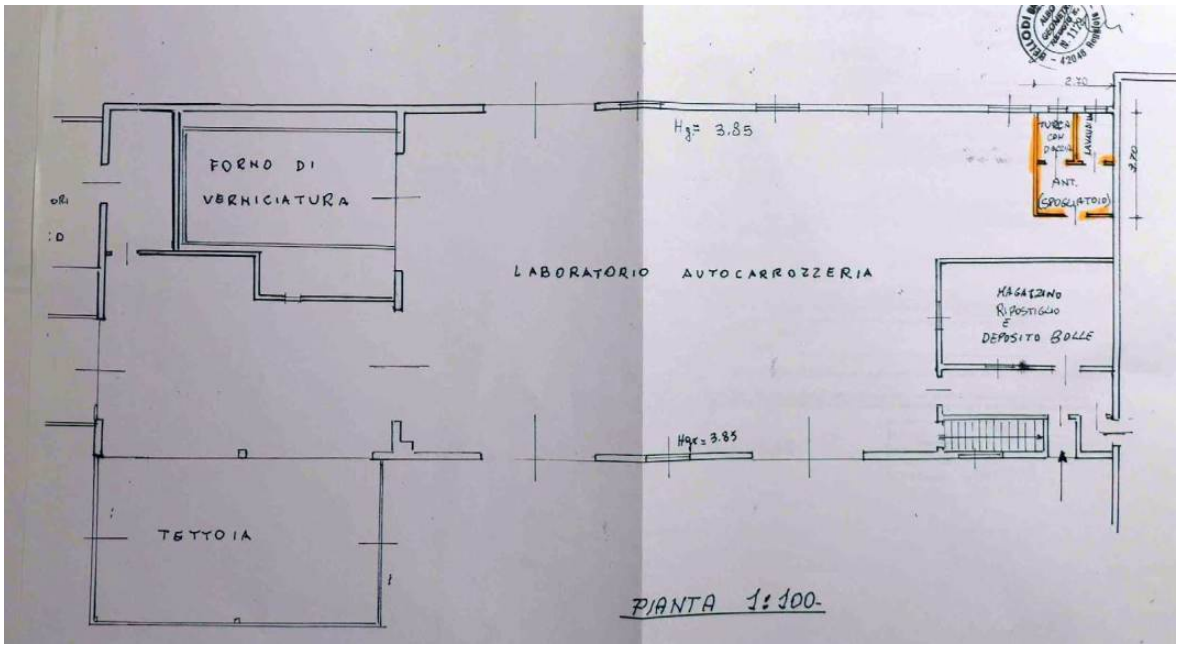


Figura B: elaborato DIA 46/09



Dall'accesso agli atti eseguito dallo scrivente sulla base della documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Reggiolo, non sono state reperite ulteriori pratiche intermedie a dimostrazione di tale cambio d'uso e ampliamento.

Si precisa, tuttavia, che nel 1980 risultava già censito al Catasto Fabbricati come laboratorio di verniciatura con servizi igienici e ufficio (vedi figura C) e successivamente nel 1996 veniva presentata una variazione planimetrica con la quale veniva rappresentata l'attuale sagoma con la presenza del magazzino interrato (vedi figura D). Si può presumere, stante il periodo, che detta variazione possa essere stata redatta in occasione di un eventuale Condono del 1994 o a completamento del precedente Condono 1985; si è pertanto provveduto a richiedere una verifica più approfondita al Comune di Reggiolo, per ricercare ulteriori pratiche e/o condoni edilizi, che purtroppo a tutt'oggi non ha portato ad alcun riscontro positivo.

Figura C: planimetria catastale di impianto del 1980

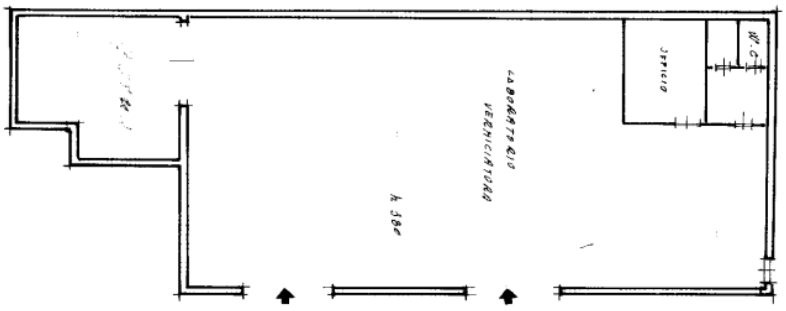
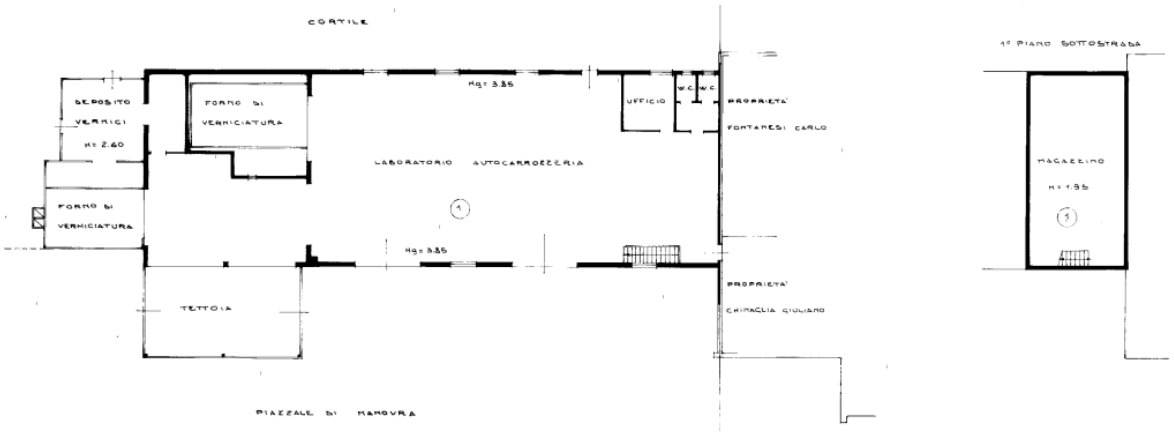


Figura D: planimetria catastale del 1996



Infine si precisa ancora che nel 2009 era stata presentata la DIA per il rifacimento dei servizi igienici dove veniva rappresentato l'immobile come si trova sostanzialmente ad oggi (vedi precedente figura B) e nel 2011 era stato presentato un Permesso di Costruire per ristrutturazione edilizia per la creazione di un locale ad uso deposito/archivio, il quale era stato approvato ma non rilasciato per il mancato ritiro da parte del richiedente (vedi figure E-F); nella fase di istruttoria e approvazione di tale titolo non è stato contestato alcun abuso edilizio sulla base degli elaborati presentati.

Figura E: elaborato stato di fatto PDC 39/11.

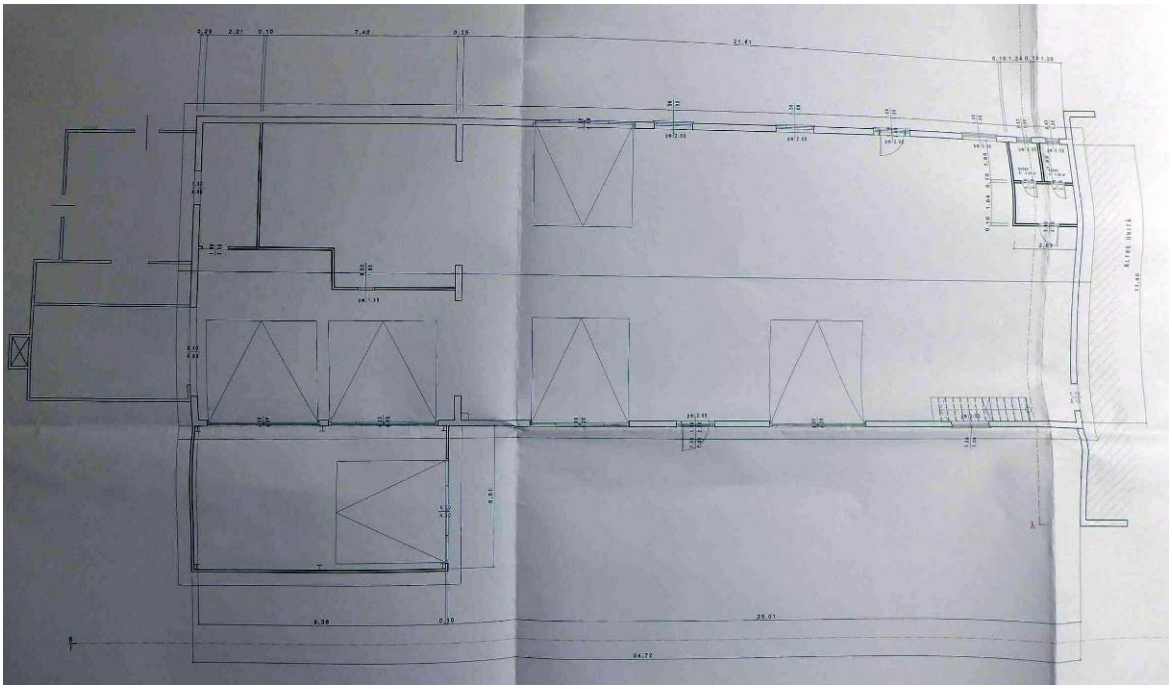
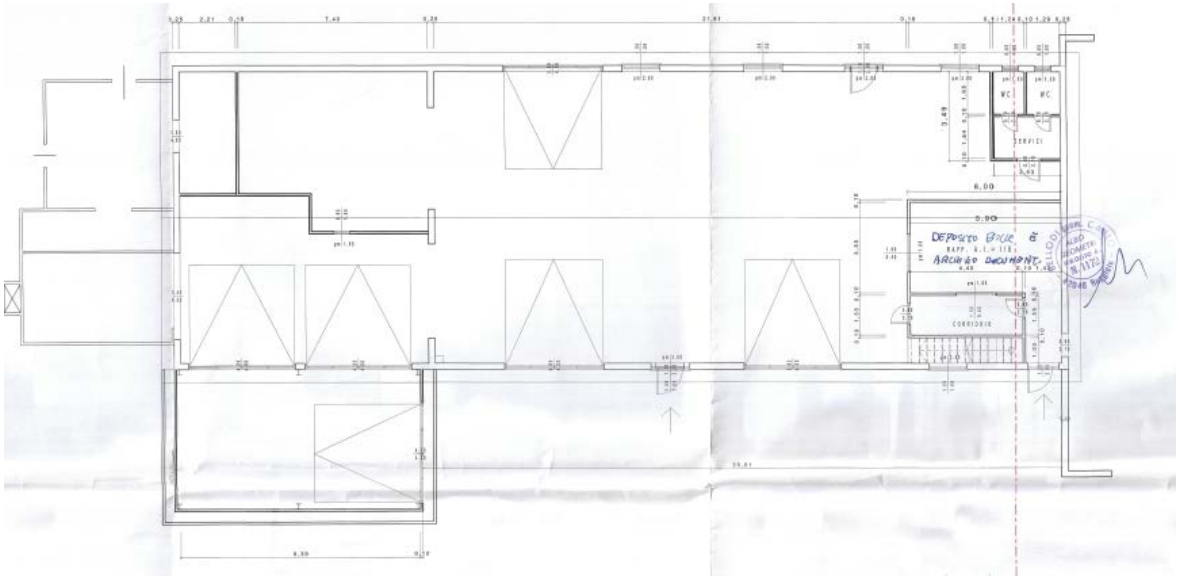


Figura F: elaborato stato di progetto PDC 39/11.



In conclusione lo stato di fatto della sagoma esterna del fabbricato risulta pressochè corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati ai titoli sopra elencati; quale stato legittimo, *fatto salvo l'eventuale rinvenimento di ulteriori pratiche edilizie non fornite durante l'accesso agli atti*, lo scrivente perito estimatore ritiene che occorra ricostruire una miscellanea tra l'elaborato grafico dello stato di fatto del PDC 39/11 (approvato ma non rilasciato a seguito di istruttoria tecnica dell'amministrazione comunale competente e a seguito del quale non è stato contestato alcun abuso edilizio), l'elaborato grafico della CIL 6634/2012 e la planimetria catastale del 1996.

Tale condizione sarà tuttavia da concordare con l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggiolo prima della presentazione di qualsiasi pratica edilizia.

Dal sopralluogo effettuato, raffrontato lo stato di fatto rilevato con gli elaborati grafici dei titoli sopra elencati reperiti mediante accesso agli atti e le planimetrie catastali storiche, sono state riscontrate le seguenti difformità:

a) realizzazione di una tettoia in acciaio sul lato Ovest delle dimensioni di circa 9,70 mt x 2,65 mt con altezza da 4,20 mt a 4,50 mt e di una struttura precaria in ferro di circa 5 mt x 4 mt;

b) realizzazione all'interno dell'autocarrozzeria di un deposito/archivio attualmente utilizzato come ufficio;

c) demolizione delle pareti divisorie (presumibilmente in muratura) nella zona forno verniciatura e tamponamento di un passaggio verso la tettoia con un pannello

sandwich;

d) lievi differenze nelle dimensioni del blocco servizi igienici e delle partizioni interne;

e) realizzazione di una porta d'ingresso nella muratura portante sul lato Est indicativamente nel 2020/2021 (periodo Covid) come dichiarato dalla proprietà;

f) realizzazione di un portone sul lato Sud della tettoia ubicata sul lato Est del fabbricato;

g) differenza nelle dimensioni di finestre e portoni;

h) l'altezza massima del locale carrozzeria è pari a circa 5,97 cm sotto tavellone e l'altezza minima è pari a 3,85 mt, invece di H_{max} 6,78 mt e H_{min} 4,22 mt come da stato attuale del PDC 39/11, H_{max} 6,26 mt e H_{min} 4,22 mt come da stato di progetto del PDC 39/11, nonché H_{max} 5,90 mt e H_{min} 3,80 mt come da progetto architettonico della CIL 6634/2012;

i) l'altezza dei servizi igienici è pari a 2,73 mt invece di 2,90 mt e l'altezza del magazzino interrato è pari a 1,90 cm invece di 2,00 mt;

j) lunghezza esterna del fabbricato principale originario ad uso carrozzeria di circa 25,05 mt e larghezza esterna di circa 12,00 mt invece di 25,00 x 12,00 mt come da Lic. Costr. 15/72, oppure 24,80 mt x 11,90 mt come da stato attuale del PDC 39/11 oppure 25,15 x 12,33 come da progetto architettonico della CIL 6634/2012.

Le opere di cui alla lettera *a)* non sono sanabili, essendo che il fabbricato è posto all'interno di zona agricola nella quale è prevista una distanza minima di 10 mt dai confini e che questa non è attualmente rispettata; pertanto, occorre la rimessione in pristino mediante la rimozione della struttura.

Per quanto riguarda le difformità di cui alle lettere *b)-c)-d)-e)* occorre presentare una pratica edilizia e sismica in sanatoria con pagamento della relativa sanzione amministrativa e del rimborso forfettario del deposito strutturale.

Per quanto riguarda le difformità di cui alle lettere *f)-g)-h)-i)-j)* lo scrivente perito estimatore ritiene verosimilmente plausibile che possano ricondursi a meri errori di misurazione e/o di restituzione grafica in quanto le strutture e le finiture interessate, quali copertura-tamponamenti esterni-serramenti, appaiono realizzate con ragionevole certezza durante la costruzione del fabbricato, così come si può desumere dalla tipologia e dalle caratteristiche di materiali e finiture dell'immobile.

Per quanto riguarda le difformità di cui alla lettera *j)*, in merito alle lievi differenze rispetto al titolo originario Lic. Costr. 15/72, lo scrivente perito estimatore ritiene che possano essere ricondotte alle tolleranze costruttive di cui all'art. 19 bis comma 1 LR 23/2004 e all'art. 34 bis comma 1 DPR 380/2001.

6.4 LOTTO UNICO – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO

I costi di ripristino per la rimozione della tettoia in acciaio e della struttura precaria sul lato Ovest ammontano a circa 1.600 €.

I costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia, sismica e catastale ammontano a circa 10.000 €.

6.5 LOTTO UNICO – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile risulta attualmente occupato dalla ditta esecutata.

6.6 LOTTO UNICO – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risulta provvedimento di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura; per dettagli **si veda la relazione notarile e la documentazione ipotecaria all'allegato 4**:

- Ipoteca volontaria iscritta in data 11/02/2010 al n. 688 R.P. e al n. 3109 R.G. a favore di
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 10/03/2017 al n. 922 R.P. e al n. 5114 R.G. a favore di
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 21/12/2021 al n. 5177 R.P. e al n. 30776 R.G. a favore di
- Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta in data 24/05/2024 al n. 1794 R.P. e al n. 11368 R.G. a favore di
- Ipoteca giudiziale iscritta in data 10/07/2025 al n. 3083 R.P. e al n. 15522 R.G. a favore di
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 22/12/2025 al n. 21215 R.P. e al n. 29352 R.G. a favore di

6.7 LOTTO UNICO – DIRITTO DI PRELAZIONE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

6.8 LOTTO UNICO – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- i beni sono pervenuti alla ditta *XXX* per mutazione della veste sociale da *XXX* in virtù di scrittura privata autenticata a ministero Notaio Gianluigi Martini del 24/09/2009, repertorio 124157/20651 trascritta a Reggio Emilia in data 05/10/2009 al n. 12962 R.P. e al n. 22697 R.G.

- i beni sono pervenuti alla ditta *XXX* per mutazione della ragione sociale da *XXX* in virtù di scrittura privata autenticata a ministero Notaio Gianluigi Martini del 22/06/2005, repertorio 112828/16062 trascritta a Reggio Emilia in data 14/07/2005 al n. 11185 R.P. e al n. 19976 R.G.

- i beni sono pervenuti alla ditta *XXX* per regolarizzazione societaria da *XXX* in virtù di atto a ministero Notaio Lea Maria Dolores Scafa del 29/12/1984, repertorio 32607/1389 trascritto a Reggio Emilia in data 28/01/1985 al n. 974 R.P. e al n. 1141 R.G.

- i beni sono pervenuti alla ditta *XXX* per atto di compravendita a ministero Notaio Carlo Veneri del 12/11/1980, repertorio 8333/4222 trascritto a Reggio Emilia in data 22/11/1980 al n. 10232 R.P. e al n. 13723 R.G. per acquisto fattone dal Sig. XXX.

- i beni sono pervenuti al Sig. XXX per atto di compravendita a ministero Notaio Carlo Veneri del 05/06/1972, repertorio 1922 trascritto a Reggio Emilia in data 22/06/1972 al n. 4908 R.P. e al n. 5995 R.G. per acquisto fattone dai Sig.ri XXX.

6.9 LOTTO UNICO – FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



Figura 2: viste esterne del fabbricato.







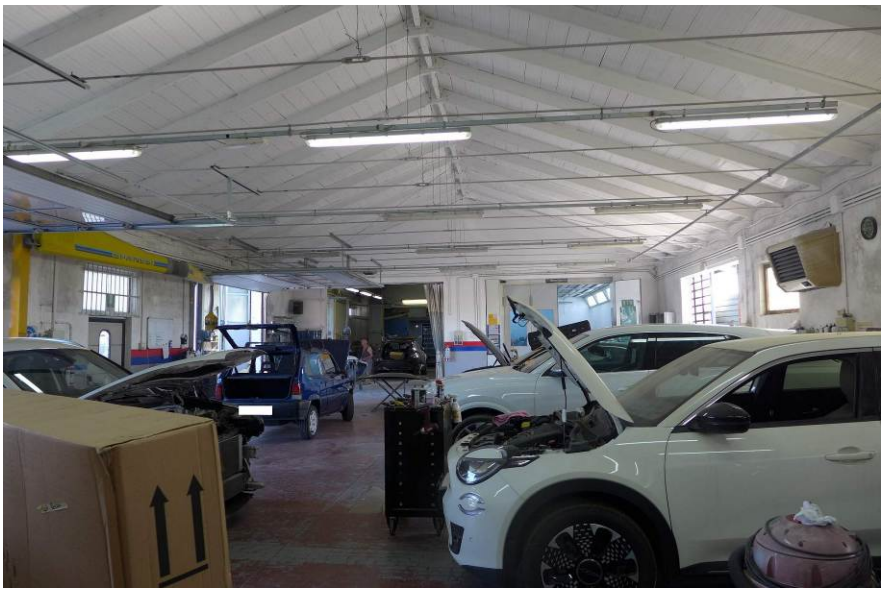








Figura 3: viste interne del fabbricato.





















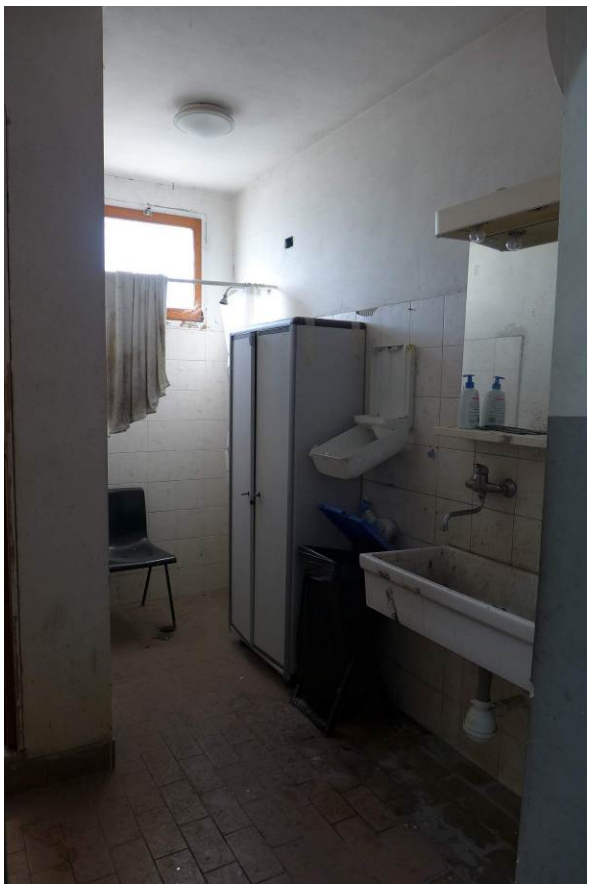


Figura 4: viste dell'area esterna.









Figura 5: viste del viottolo d'ingresso sul mp. 45.





Figura 6: viste della tettoia in acciaio e della struttura precaria in ferro da rimuovere.



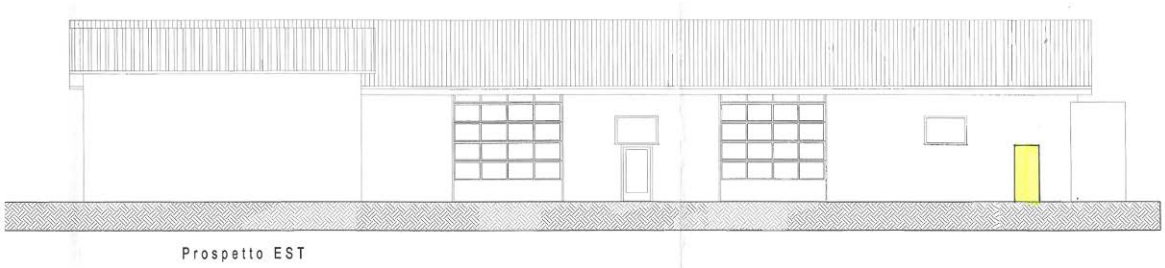


PIANTE[4]

Figura 7: piante piano terra e interrato.



Figura 8: prospetto Est e sezione.



[4] Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

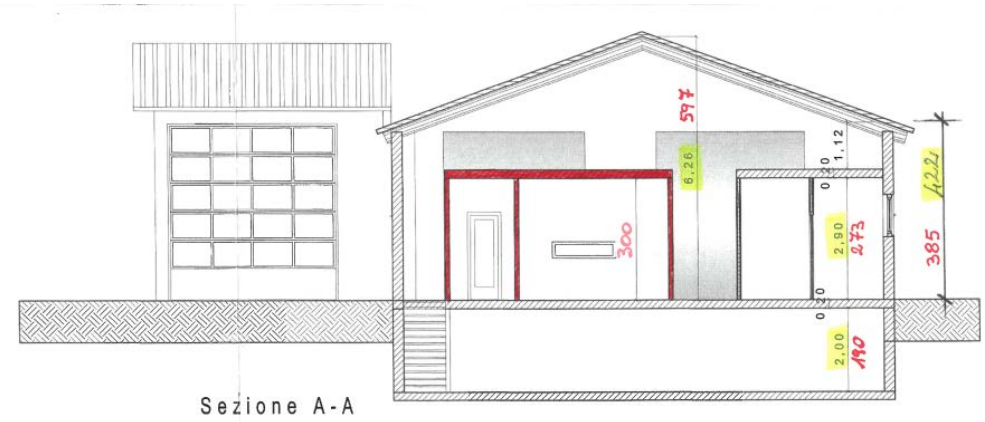


Figura 9: planimetria catastale attuale.

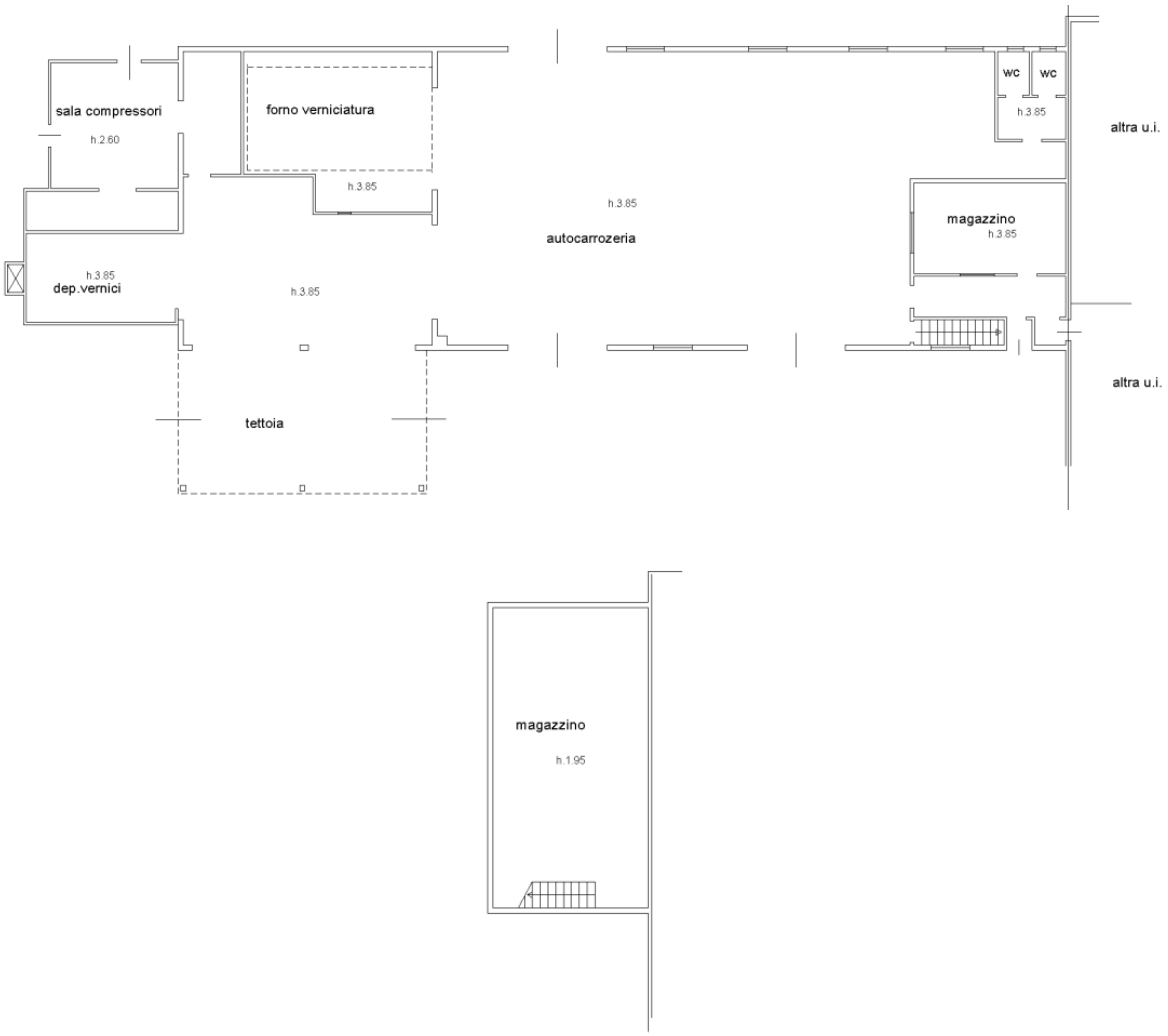


Figura 10: planimetria catastale del 1996.

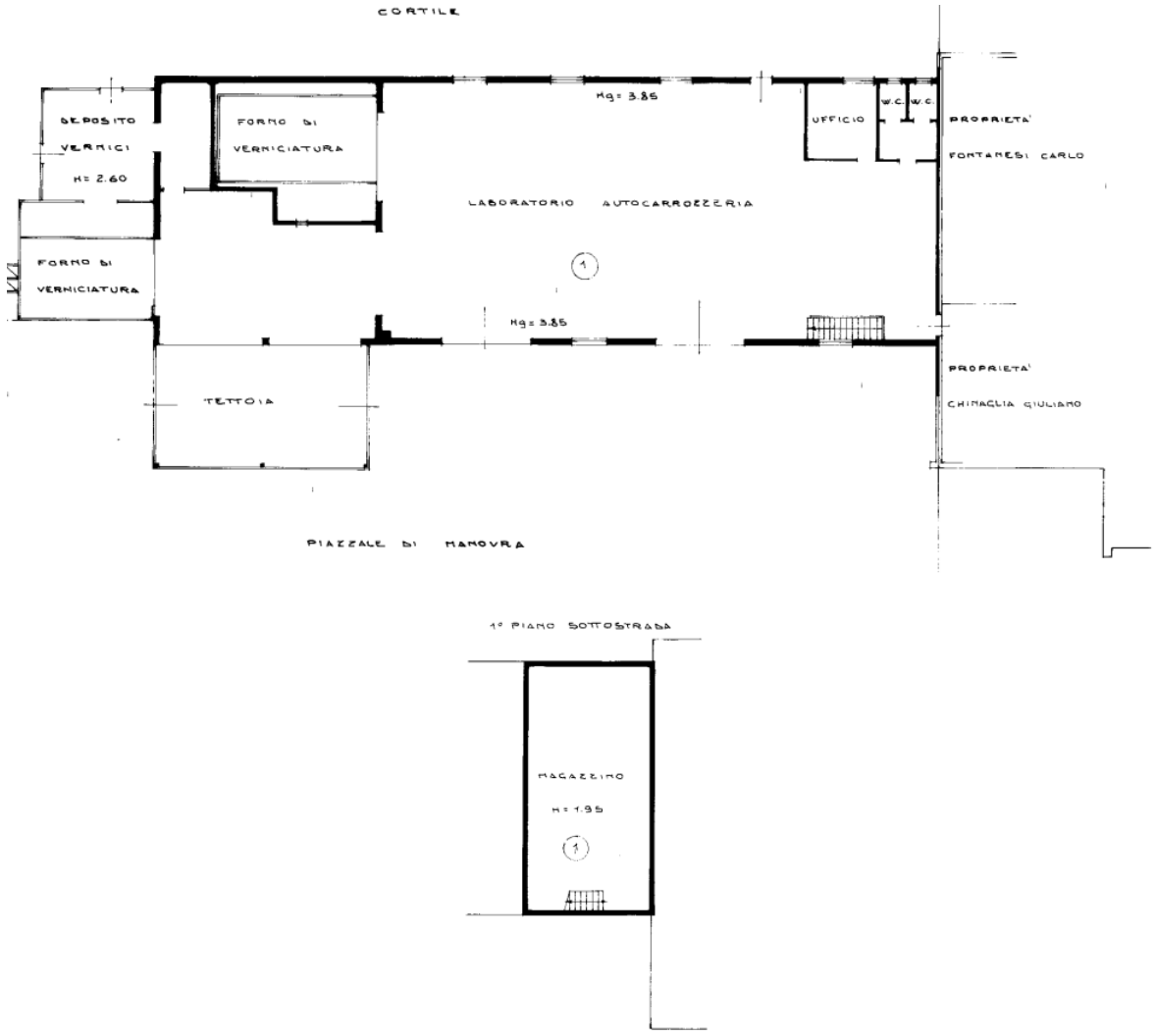
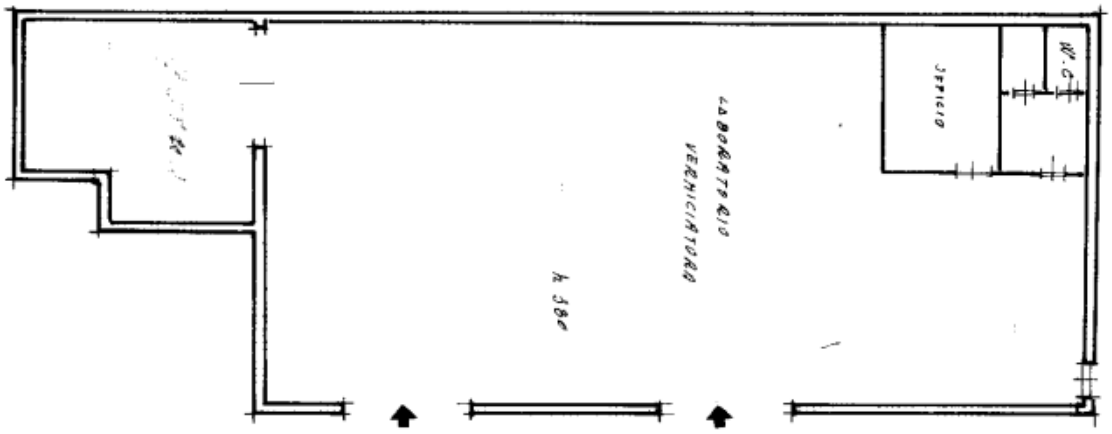


Figura 10: planimetria catastale del 1980.



6.10 LOTTO UNICO – CONDOMINIO

Non vi è condominio.

6.11 LOTTO UNICO – VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto dal GE all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi. Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli IVS 2007 – s1 (Standard Internazionali di valutazione), definisce come valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione". Risulta evidente che nel caso di specie non è quindi possibile riferirsi al valore di mercato come sopra esposto in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nella condizione di "dover vendere" (esecuzione forzata) e che pertanto non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente del valore di mercato. La definizione di valore di mercato assume anche che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Per tali motivi il più probabile valore di mercato, ottenuto nel caso in oggetto mediante calcolo del valore di ricostruzione deprezzato che tenga conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come descritte nel precedente capitolo 5, viene percentualmente abbattuto per tenere conto che la vendita (all'asta) non viene eseguita secondo le regole del valore di mercato come sopra riportato ma nell'ambito di una vendita forzata e quindi, ad esempio, priva di garanzie sui vizi dell'opera.

Il principio del costo di ricostruzione, ovvero di sostituzione o rimpiazzo, stabilisce che un acquirente non è disposto a pagare per un immobile esistente un prezzo maggiore del costo di produzione di un altro sostituto che presenta la stessa utilità funzionale, bensì è disposto a pagare una somma pari al valore del terreno sul quale è possibile edificare tale costruzione e al

costo di ricostruzione diminuito del livello di deprezzamento raggiunto dall'immobile esistente.

Valore del bene mediante costo di ricostruzione deprezzato

Per lo svolgimento della stima sono state attuate metodologie, analisi e ricerche di mercato descritte nei paragrafi successivi.

A. *Ricerca dei valori: Costo di ricostruzione a nuovo*

Per la stima del costo di ricostruzione a nuovo si è fatto riferimento ai valori degli attuali costi di costruzione ricavati per rilevamento diretto; inoltre sono stati considerati i valori medi del costo di costruzione desunti da recenti pubblicazioni statistiche, tra cui l'applicativo CNAPPC-CRESME predisposto dal Consiglio Nazionale dell'Ordine degli Architetti.

B. *Ricerca dei valori: Deprezzamento*

Per la stima del deprezzamento maturato, si sono tenuti in considerazione il deperimento fisico, il deperimento funzionale e l'obsolescenza economica e tecnologica della costruzione, rapportati al ciclo di vita utile del fabbricato stesso facendo opportuna distinzione tra parte edilizia e parte impiantistica, in quanto quest'ultima risente maggiormente dell'obsolescenza funzionale e tecnologica; trattandosi di fabbricati produttivi suddivisi in porzioni edificate presumibilmente in anni differenti, si è provveduto per ognuna di esse a calcolare il relativo deprezzamento considerando una Vita Utile per la parte edilizia pari a 75 anni e per la parte impiantistica pari a 40 anni. Si è poi applicato[5] il procedimento previsto *dall'Unione Europea degli Esperti Contabili (UEC)* nel seguente modo:

$$D_t\% = \{ [(t/n \times 100 + 20)^2] / 140 - 2{,}86 \}$$

dove

t = tempo di vita effettiva del fabbricato o impianto dalla costruzione alla data della stima

n = vita utile del fabbricato, considerato nella presente stima pari a 75 anni, o dell'impianto pari a 40 anni

[5] Marco Simonotti, "Metodi di stima immobiliare"; Tecnoborsa,"Codice delle Valutazioni Immobiliari";

C. *Ricerca dei valori: Stima del terreno*

Il valore del lotto di terreno, che secondo gli strumenti urbanistici si trova in zona agricola, è stato determinato sulla base dei valori agricoli medi redatti dalla Commissione Provinciale istituita c/o la Provincia di Reggio Emilia.

Il valore considerato è quello del "Seminativo Irriguo", come i terreni adiacenti, pari a 46.600 €/ha ovvero 4,66 €/mq che si arrotondano a 5,00 €/mq.

D. *Stima dei beni: metodo del costo di ricostruzione deprezzato*

Sulla base degli elementi così ottenuti, si può procedere alla stima del valore dei beni secondo l'attuale destinazione d'uso, svolta tramite applicazione del criterio del costo di ricostruzione deprezzato, basato sulla stima del valore di mercato del terreno edificato sommato al costo di ricostruzione del fabbricato sovrastante, tenuto conto del deterioramento fisico e delle varie forme di obsolescenza intervenute.

Si svolge la stima nel seguente modo:

STIMA DEL COSTO DI RICOSTRUZIONE DEPREZZATO				
Descrizione	**mq**	**Costo ricostruzione a nuovo €/mq**	**% deprezzamento**	**Totale**
Fabbricati				
1. Autocarrozzeria, magazzino/ufficio e servizi con struttura in muratura e copertura in c.a.+tavelloni - anno 1980	319	€ 700,00	45,00%	€ 122.815,00
2. Zona carrozzeria e forno verniciatura con struttura in muratura e copertura in acciaio e lastre in cemento-amianto - anno ipotizzato 1990 circa	120	€ 700,00	30,00%	€ 58.800,00
3. Tettoia con struttura in acciaio e pannello sandwich e copertura in acciaio con lastre in cemento-amianto - anno ipotizzato 1990 circa	55	€ 700,00	30,00%	€ 26.950,00
4. Zona compressori e zona deposito vernici - anno ipotizzato 1990 circa	58	€ 120,00	30,00%	€ 4.872,00
Totale costo di ricostruzione deprezzato - Fabbricati				€ 213.437,00
Impianti				
5. Gas - anno ipotizzato 1990 circa	319	€ 15,00	84,00%	€ 765,60
6. Idrico sanitario - anno 2009	319	€ 15,00	25,00%	€ 3.588,75
7. Elettrico - anno 2010	494	€ 40,00	23,00%	€ 15.215,20
Totale costo di ricostruzione deprezzato - Impianti				€ 19.569,55
Deprezzamenti				
8. Deprezzamento per inadeguatezza alle norme sismiche				€ -
Totale deprezzamenti				€ -
Aree				
9. Sistemazione aree esterne	1.067	€ 20,00		€ 21.340,00
10. Valore terreno	1.600	€ 5,00		€ 8.000,00
Totale aree				€ 29.340,00
Totale complesso immobiliare				**€ 262.346,55**

Pertanto, a seguito di quanto sopra esposto, si è così determinato il valore di mercato all'attuale stato d'uso, apportati gli opportuni arrotondamenti, pari a 260.000 € (duecentosessantamila/00).

Tutto ciò considerato, si procede alla determinazione del valore a base d'asta e offerta minima per la vendita forzata.

I valori riportati sono da intendersi comunque a corpo e non a misura e sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva.

VALORE LOTTO UNICO

La valutazione deve intendersi ad immobile disponibile sul libero mercato; trattandosi di vendita forzata all'asta da cui ne deriva minore appetibilità, assenza di garanzia per vizi occulti, assenza di garanzia per eventuali passività ambientali presenti, presenza di difformità edilizie, tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si applica una detrazione forfettaria pari al 20% del valore oltre ai costi di regolarizzazione urbanistico-edilizia-sismica-catastale e ai costi di ripristino.

Tabella 1: determinazione del valore del bene.

Descrizione	Superficie commerciale in mq	Valore unitario	Valore totale
Fabbricato produttivo ad uso autocarrozzeria	--	--	€ 260.000,00
TOTALE			**€ 260.000,00**
Abbattimento forfettario 20%			-€ 52.000,00
Detrazione spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia-sismica-catastale			-€ 10.000,00
Detrazione costi di ripristino			-€ 1.600,00
TOTALE VALORE BASE D'ASTA			**€ 196.400,00**
TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO			**€ 196.000,00**
OFFERTA MINIMA PARI AL 75%			**€ 147.000,00**

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **valore finale base d'asta del lotto = 196.000 € (centonovantaseimila/00)**
- **offerta minima pari al 75% = 147.000 € (centoquarantasettemila/00)**

7. STATO CIVILE DEL DEBITORE[6]

Omesso in quanto trattasi di società.

[6] Vedi allegato 6.

8. ALTRE NOTIZIE

Nell'area cortiliva esterna sono presenti diversi sacchi contenenti rifiuti nonché parti di autovetture, quali fiancate-portiere-paraurti, il tutto proveniente dalle lavorazioni di riparazione che dovranno essere smaltiti dall'esecutata in conformità alle normative vigenti; vi sono inoltre diverse autovetture in disuso nell'area sul lato Ovest.

9. DEFINIZIONI

Anteponiamo ai ragionamenti estimativi le definizioni di base a cui occorre fare riferimento e che sono state la base dei criteri adottati nella stima.

Valore di mercato della piena proprietà: il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato come sopra definito, non utilizzabile direttamente nella determinazione del valore dei beni sottoposti a vendita forzata, viene utilizzato come base valutativa per la successiva determinazione del valore base d'asta in dette condizioni di vendita.

Superficie commerciale: la superficie commerciale (SUP), misurata in mq è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

- 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 parte ed eventualmente anche a corpo

Superficie fondiaria: superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq).

Superficie territoriale: somma delle superfici fondiarie e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie utile abitabile: per superficie utile abitabile, cosi come descritta dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.

Superficie Complessiva: per superficie complessiva, così come definita dalla Delibera Assembleare n° 279/2010 "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi" recepita dal Regolamento Urbanistico Edilizio del comune in oggetto, si intende una misura convenzionale che dipende dalla sua superficie utile (*SU*) e dalla sua superficie accessoria (*Sa*), rispettivamente definite ai punti 18-19 della delibera, e che si calcola applicando la seguente formula:

$$SC = SU + 60\% Sa$$

La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, secondo quanto specificato al punto 20 della delibera.

La superficie utile *Su* è data dalla superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori al primo piano fuori terra
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a 2,70 mt
- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998

La superficie accessoria *Sa* è data dalla superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a 1,80 mt. Si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti) quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze
- le tettoie con profondità superiore a 1,50 mt
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purchè abbiano altezza inferiore a 2,70 mt
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a 1,80 mt
- le autorimesse e i posti auto coperti
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe
- le pensiline
- le tettoie con profondità inferiore a 1,50 mt
- i tetti verdi praticabili
- i lastri solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni
- i pergolati a terra
- gli spazi con altezza inferiore a 1,80 mt
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di areazione, le condotte, le intercapedini tecniche)

Superficie esterna lorda (SEL): la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi ed è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.
- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nella presente perizia è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, cosi come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi
- i pilastri/colonne interne
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo

Nella determinazione della superficie principale (S1) non si include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte
- i balconi, terrazzi e simili
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.

10. DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto estimatore.
- Il presente documento è stato redatto esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura e l'attenzione possibili.
- 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'attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, sia che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali.
- L'esperto estimatore non ha alcun interesse verso i beni oggetto del presente documento.
- L'esperto estimatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto estimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto del presente documento.
- Salvo diversa indicazione la data delle valutazioni coincide con la data riportata in calce al presente documento.
- I valori espressi nel presente documento 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.
- La verifica della regolarità edilizia contenuta nel presente documento è stata effettuata sulla base della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Reggiolo; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per la redazione del presente documento e quelli effettivamente presenti negli archivi comunali, qualora la documentazione resa consultabile al tecnico incaricato dovesse risultare parziale e/o incompleta.
- In merito alle tolleranze descritte nel presente documento, si è fatto espresso ed integrale riferimento ai contenuti e alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia Romagna nella Circolare PG.2018.0410371 del 05/06/2018 avente ad oggetto "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive…" e alla successiva Circolare n. 768361 del 05/08/2025.
- In merito alle tolleranze descritte nel presente documento, si precisa che l'accertamento in via definitiva delle stesse e la valutazione del pieno rispetto dei requisiti di cui all'art. 19 bis L.R. 23/2004 e all'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, rimane in capo all'Amministrazione Comunale competente; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali e diverse interpretazioni normative nonché alla Circolare PG.2018.0410371 del 05/06/2018 e alla Circolare n. 768361 del 05/08/2025.
- Ai fini della conformità catastale, le valutazioni e le analisi contenute nel presente documento sono state effettuate sulla base della documentazione reperita in modalità telematica presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento ai contenuti e alle modalità interpretative di cui alla Circolare n° 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
- Si deve intendere espressamente esclusa ogni attività di verifica, valutazione ed accertamento inerente alle parti comuni condominiali.
- Dal valore di stima sono espressamente esclusi gli arredi, le attrezzature, i macchinari, il forno di verniciatura e gli impianti mobili, ed in ogni caso tutti gli oggetti e/o rifiuti presenti all'interno degli immobili.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta di una valutazione professionale.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, al netto delle passività ambientali eventualmente presenti che non sono state oggetto di specifica verifica.

- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, sulla base della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile e del complesso nel quale si trovano i beni in oggetto, nonché senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti da cancellarsi a cura e spese della procedura.
- Gli ALLEGATI al presente documento sono parte integrante dello stesso e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- E' tassativamente vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

11. ALLEGATI

1. PLANIMETRIE CATASTALI (ATTUALE E STORICHE)
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI STORICHE
4. RELAZIONE NOTARILE E VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
5. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA
6. ATTO DI PROVENIENZA

Reggio Emilia, 07/09/2026

L'eperto designato
Geom. Luca Gasparini