

studio tecnico

geom. Sergio Zanni

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

telefono 0522.322882 - fax 0522.322882

e-mail: sergio@studiozanni.it

pec: sergio.zanni@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 180/2023

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

Esecuzione promossa da:

contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE ed allegati

Immobili: **Appartamento con cantina ed autorimessa
sito a Fabbrico, in via Trieste n.51, int. 5**

Esperto designato: **geom. Sergio Zanni**



SCHEMA RIASSUNTIVO: Esecuzione immobiliare RG 180/2023

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG-RP</u>	SI	17/10/2023 con R.G. 22785, R.P. 16729				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	FABBRICO, VIA TRIESTE N.51				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPAL</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>
		FABBRICO	17	364	19	A/2
		FABBRICO	17	364	20	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	PLANIMETRIE CATASTALI NON CONFORMI NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NON CONFORME - PRESENZA DI DIFFORMITA' NECESSARIA REGOLARIZZAZIONE CON PRATICA EDILIZIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	IMPIANTI TECNOLOGICI PRIVI DELLE CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ, DI CUI NON SI GARANTISCE IL FUNZIONAMENTO: DA VERIFICARE E ADEGUARE ALLE VIGENTI NORMATIVE.				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	NON OCCUPATO - LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	ARREDATO CON MOBILIO DI MODESTO VALORE				
<u>PRESENZA MATERIALI TOSSICO O NOCIVI STABILMENTE INFISSI NEGLI IMMOBILI (A CARICO ACQUIRENTE)</u>	NO	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	SI	PRESENTI MOBILI DISMESSI ED ALTRI MATERIALI PRIVI DI VALORE DA SMALTIRE A NORMA DI LEGGE				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	SI	Indicativ. presunti €. 4.400,00 (E. quattromilaquattrocento/00)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 40.000,00 - Euro quarantamila /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 30.000,00 - Euro trentamila /00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	18/09/2024					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA, Via Battaglione Toscano n.1/a, Reggio Emilia					

0- SOMMARIO

0- SOMMARIO	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI	5
3- DATI CATASTALI	6
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010	7
4- DESCRIZIONE DEI BENI	8
5- LOTTI DI VENDITA	11
5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI	12
5.1.2 -LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA	12
5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO	16
5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	16
5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	16
5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI.....	17
5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	17
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	17
5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI.....	17
5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	18
5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE	18
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI	19
<i>INQUADRAMENTO:</i>	19
<i>FOTOGRAFIE:</i>	20
<i>ELABORATI GRAFICI:</i>	27
5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE	28
5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	30
5.1.15-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI IN MATERIA DI MATERIALI TOSSICI E NOCIVI E RIFIUTI.....	30
5.1.16-LOTTO UNICO: PRECISAZIONI AI SENSI DM 37/2008	31
5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	31
6- STATO CIVILE DEL DEBITORE	31
7- NOTE	32
8- ELENCO DEGLI ALLEGATI	33
8.1 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	33
8.2 VISURE CATASTALI	33
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI ATTUALI E STORICHE	33
8.4 ESTRATTO PRATICHE EDILIZIE IN ATTI COMUNALI	33
8.5 ESTRATTO TAVOLE GRAFICHE IN ATTI COMUNALI	33
8.6.A RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARI CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI	33
8.6.B RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI	33
8.7 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	33
8.8 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	33
8.9 CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.....	33
8.10 VISURE IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO	33
8.11 ATTO DI COMPRAVENDITA DI PROVENIENZA	33
8.12 CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA - STATO CIVILE	33
8.13 RELAZIONE AGENZIA ENTRATE RELATIVA A CONTRATTI DI AFFITTO	33
8.14 DOCUMENTAZIONE FORNITA DA AMMINISTRATORE CONDOMINIALE	33
8.15 ESITO NEGATIVO RICERCA TELEMATICA ATTESTATO ENERGETICO	33
8.16 ALLEGATI A, B	33
8.17 CD-ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	33

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura: **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 180/2023

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

Esecutati:

Procedente:

Creditori Intervenuti: ---

- Data conferimento incarico: **14/02/2024** (notificato il 15/02/2024)
- Termine di consegna relazione: **19/08/2024**
- Udienza: **18/09/2024**
- Data trascrizione pignoramento: **17/10/2023** con R.G. 22785, R.P. 16729

2- COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

L'esperto stimatore ha provveduto ad informare con lettera raccomandata A/R ¹ l'Esecutato e con lettera inviata a mezzo pec ² il Creditore procedente (tramite l'Avvocato nominato), comunicando la propria nomina e l'inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 5 marzo 2024 alle ore 10.15 presso lo studio dello scrivente; nello specifico sono stati avvertiti:

- L'Esecutato , a mezzo raccomandata A/R ritornata al mittente per compiuta giacenza;
- L'avv. , per il Creditore procedente, a mezzo pec regolarmente consegnata;
- Per conoscenza, il Custode Giudiziario Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, a mezzo pec regolarmente consegnata.

In data 15/02/2024, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha inviato allo scrivente, a mezzo pec ³, una copia della raccomandata A/R inviata all'Esecutato attraverso la quale è stata comunicata l'avvenuta sostituzione nella custodia dei beni pignorati e fissata la data di primo accesso ai cespiti per il giorno 11/03/2024; contestualmente, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia ha indicato allo scrivente il nominativo del referente per la procedura in oggetto, nella persona del Dott. .

In data 05/03/2024 alle ore 10.15 è stato dato inizio alle operazioni peritali presso lo studio dell'esperto, ove nessuno si è presentato.

Nei giorni successivi si è concordato con il Custode giudiziario lo spostamento del sopralluogo con lo stimatore per il giorno 20/03/2024.

In data 20/03/2024 l'esperto, unitamente ad un collaboratore di studio ed al Custode Giudiziario IVG Dott. , si è recato presso gli immobili pignorati: grazie alla fattiva collaborazione del sig. (condomino caposcala) si apprendeva che l'immobile risultava disabitato, tuttavia si riusciva a contattare telefonicamente il precedente inquilino sig. , il quale si presentava in loco e, risultando ancora in possesso delle chiavi dei beni pignorati, consentiva di accedere agli stessi; l'esperto ha potuto quindi accedere all'immobile svolgendo regolarmente il sopralluogo di rito, durante il quale sono stati effettuati rilievi, accertamenti, misure e scatto di fotografie.

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

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

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

¹ Vedi Allegato 8.7

² Vedi Allegato 8.7

³ Vedi Allegato 8.7

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

Intestati:

1.

Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Fabbrico								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Fabbrico, via Trieste n.25 piano T-2	-	17	364	19	A/2	1	4,5 vani	---	---
Autorimessa	Fabbrico, via Trieste n.25 piano T	-	17	364	20	C/6	3	15 mq.	---	---

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

Intestati:

1.

Proprietà per 1/1 – Regime: bene personale

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Fabbrico								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ⁷	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Fabbrico, via Trieste n.25 piano T-2	-	17	364	19	A/2	1	4,5 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte (**) 89 mq	€ 348,61
Autorimessa	Fabbrico, via Trieste n.25 piano T	-	17	364	20	C/6	3	15 mq.	Totale: 17 mq	€ 63,52

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

⁴ Vedi Allegato 8.8

⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: A/2: abitazioni di tipo civile – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

⁶ Vedi Allegato 8.2

⁷ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: A/2: abitazioni di tipo civile – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema "I b"** sono quelli desunti dall' **atto di pignoramento**⁸, mentre quelli indicati nello **schema "II b"** si riferiscono alla **situazione catastale attuale**⁹, **alla data della presente perizia**.
- Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e si riscontra piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.
- **Si segnala l'errato numero civico (25) delle unità immobiliari indicato nelle visure catastali e nell'atto di pignoramento:** al sopralluogo, in vero, l'edificio è risultato dotato di targhetta recante il numero civico 25 sulla porta di ingresso condominiale al piano terra, mentre sul cancello pedonale fronte strada e riportato il numero civico 51; **sulla base delle informazioni apprese in loco dagli stessi residenti del condominio, si è appurato che il civico dell'edificio è attualmente il solo numero 51.**
- **L'individuazione degli immobili colpiti da ipoteca è da ritenersi comunque chiara ed univoca.**

Confini:

Confini **appartamento sub.19 - piano secondo**: a nord con vuoto su area cortiliva comune, a est con abitazione di altre ragioni, a sud con abitazioni di altre ragioni e con vano scala comune, a ovest con abitazione di altre ragioni e con vuoto su area cortiliva comune;

Confini **cantina sub.19 - piano terra**: a nord con corridoio comune, a est con ingresso e con vano scala comuni, a sud con area cortiliva comune, a ovest con cantina di altre ragioni;

Confini **autorimessa sub.20 - piano terra**: a nord con area cortiliva comune, a est con autorimessa di altre ragioni e con area cortiliva comune, a sud con corridoio comune, a ovest con autorimessa di altre ragioni.

3.4- PRECISAZIONI IN MATERIA CATASTALE DL. 78/2010¹⁰

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

- **Abitazione sub.19.** La consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, per la presenza delle seguenti difformità: nella planimetria agli atti non è indicato il balcone, e le pareti divisorie tra ingresso e soggiorno e tra cucina e soggiorno sono rappresentate interamente, ma risultano essere state parzialmente demolite; si rilevano inoltre altre piccole imprecisioni di natura grafica, quali l'omessa rappresentazione di cassonetti impiantistici nel soggiorno; si segnalano inoltre la mancanza dell'indicazione dell'altezza nella cantina e l'indicazione del numero civico errato (25 anziché 51).
- **Autorimessa sub.20.** La consistenza dell'unità immobiliare visionata NON corrisponde esattamente alla planimetria catastale depositata presso l'Agenzia del Territorio, per la presenza delle seguenti difformità:

⁸ Vedi Allegato 8.8

⁹ Vedi Allegato 8.2

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

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

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

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

¹¹ Vedi Allegato 8.1

nella planimetria agli atti non è indicata la porta di comunicazione con il corridoio comune; sussistono inoltre altre modeste imprecisioni di natura grafica di scarsa rilevanza.

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

4- DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di **appartamento posto al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano terra**, ubicato in fabbricato condominiale sito in Comune di Fabbrico (RE), via Trieste n.51, interno 5.

L'immobile è situato nel centro abitato di Fabbrico, in contesto residenziale consolidato apprezzabile per la buona posizione e l'immediata vicinanza e fruibilità di tutti i servizi primari.

I cespiti si trovano in un fabbricato condominiale denominato "CONDOMINIO NANI" edificato a fine anni sessanta: distribuito su quattro piani fuori terra, dispone di struttura portante in muratura laterizia, solai piani latero cementizi, copertura a falde inclinate con cornicioni prefabbricati in c.a. a vista; all'esterno l'edificio presenta facciate con prevalente finitura ad intonaco civile tinteggiato, limitate porzioni al piano terra caratterizzate da intonaco di tipo graffiato, oltre balconi con parapetti metallici, manto di copertura in tegole e lattonerie in acciaio.

L'edificio condominiale presenta la seguente suddivisione interna: al piano terra sono ubicate le autorimesse e le cantine pertinenziali degli alloggi, oltre alle parti comuni condominiali quali ingresso e vano scala comune, corridoi e centrale termica (accessibile solo dall'esterno); i piani superiori sono destinati agli appartamenti, in numero di tre per piano per complessivi n.9 alloggi, raggiungibili dal vano scala comune sprovvisto di impianto ascensore.

Il fabbricato dispone di area cortiliva comune su tutti i lati, interamente recintata, sul fronte strada con muretto in cemento armato a vista e soprastante cancellata in ferro zincato e verniciato, mentre sugli altri lati con muretto in cemento armato a vista e rete metallica plastificata sostenuta da paline. L'area cortiliva comune dispone di accesso pedonale e doppio accesso carraio da via Trieste: dispone infatti di un cancello pedonale ad un'anta e due cancelli carrai a due ante, realizzati in ferro zincato verniciato, recentemente rinnovati. L'area cortiliva risulta per la maggior parte inghiaia, con piccola porzione pavimentata in autobloccanti ad identificare di deposito biciclette, strette porzioni destinate ad aiuole e verde lungo i lati nord e sud, oltre all'originario marciapiede perimetrale a tutto il fabbricato, realizzato in cemento bocciardato.

Le unità immobiliari pignorate sono raggiungibili attraverso le parti comuni condominiali: dalla pubblica strada via Trieste, tramite i succitati cancelli carrai e pedonale si accede all'area cortiliva comune, che conduce al portoncino di ingresso condominiale in legno a due ante, riparato da piccola pensilina in cemento; da qui si entra nell'ingresso comune condominiale, avente pavimentazione in marmette e pareti con finitura a smalto ruvido per la parte basamentale e intonacate e tinteggiate per la residua porzione; la scala di collegamento a due rampanti conduce ai piani abitativi, è dotata di gradini, alzate e pianerottoli in marmo tipo travertino o similare, ringhiera in ferro verniciato e presenta anch'essa pareti verniciate a smalto alla base e tinteggiate per la porzione soprastante.

L'edificio si presenta esteriormente in mediocre stato conservativo, così come le parti comuni interne, per oggettiva vetustà di strutture e finiture, dando però atto che in tempi più recenti sono stati eseguiti parziali interventi di ripristino (recinzione e cancelli fronte strada, impianto gas metano, lattonerie..).

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano: è composto¹² da soggiorno, cucinotto, due camere, disimpegno, bagno, oltre ad un balcone.

L'alloggio ha altezza interna pari a 3,00 mt. e presenta le seguenti finiture: porta di ingresso in legno tamburato, non blindata; pavimenti in piastrelle ceramiche incollate su preesistente pavimentazione; pareti intonacate e tinteggiate; serramenti esterni in legno laccato con vetro-camera, dotati di zanzariere, oscuranti costituiti da tapparelle in pvc parzialmente danneggiate; davanzali e soglia del balcone in marmo tipo travertino o similare, porte interne di tipo economico tamburate con impiallacciatura in legno verniciato o

¹² Vedi Allegato 8.6.a

similare (nel bagno con specchiatura a vetro); il cucinotto dispone di rivestimento in piastrelle ceramiche di altezza 200 cm circa e di porta a soffietto in pvc con sopra luce.

Il bagno presenta pavimento e rivestimento (di altezza 200 cm) in piastrelle ceramiche ed è completo dei seguenti apparecchi igienico sanitari, in mediocre stato conservativo: lavabo, wc e vasca dotati di rubinetterie di tipo monocomando; si segnala l'assenza del bidet.

Il balcone è pavimentato con piastrelle simil klinker o gres e dispone di parapetto in ferro verniciato in mediocre stato conservativo con evidenti segni di ruggine.

L'alloggio è dotato dei seguenti impianti, eseguiti in parte sottotraccia ed in parte a vista e/o con canaline esterne: impianto di riscaldamento di tipo centralizzato condominiale con caldaia Riello mod. 3300-80 (anno 2005) a alimentata gas metano con contatore condominiale, posizionata nella Centrale Termica comune al piano terra, regolazione interna all'appartamento tramite valvole termostatiche collocate sui corpi radianti in ghisa a colonna, contabilizzazione con contacalorie wireless installati sui singoli radiatori; produzione autonoma di acqua calda sanitaria tramite boiler elettrico "Idrax" posizionato nel bagno; impianto gas metano di rete con contatore autonomo per alimentazione fuochi cucina (e predisposizione alimentazione boiler a gas nel bagno) con tubature in parte sottotraccia ed in parte a vista sul balcone e all'interno dell'alloggio (le linee di adduzione gas dell'intero condominio appaiono modificate indicativamente nei primi anni duemila, ma non se ne garantisce ugualmente la conformità, non potendosi escludere l'esecuzione di successivi interventi di modifica); impianto idrico sanitario allacciato all'acquedotto cittadino con contatore condominiale e ripartizione dei consumi sulla base del numero degli occupanti; impianto elettrico con contatore autonomo posizionato nel vano scala al piano terra; impianto citofonico ed antenna tv condominiale.

E' inoltre presente un impianto di climatizzazione monosplit con canalette plastiche a vista, con unità interna split collocata in una camera da letto ed unità esterna posizionata sul balcone.

Per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, si rilevano evidenti segni di modifiche degli impianti originari, in parte rinnovati e variati, ma privi delle certificazioni ai sensi della L. 46/90 e DM 37/2008; inoltre, non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento; di conseguenza, non si garantisce la conformità ed il pieno e corretto funzionamento degli impianti tecnologici, che dovranno essere verificati ed adeguati a cura e spese dell'Acquirente. Restano pertanto a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica, adeguamento, messa a norma e certificazioni necessarie.

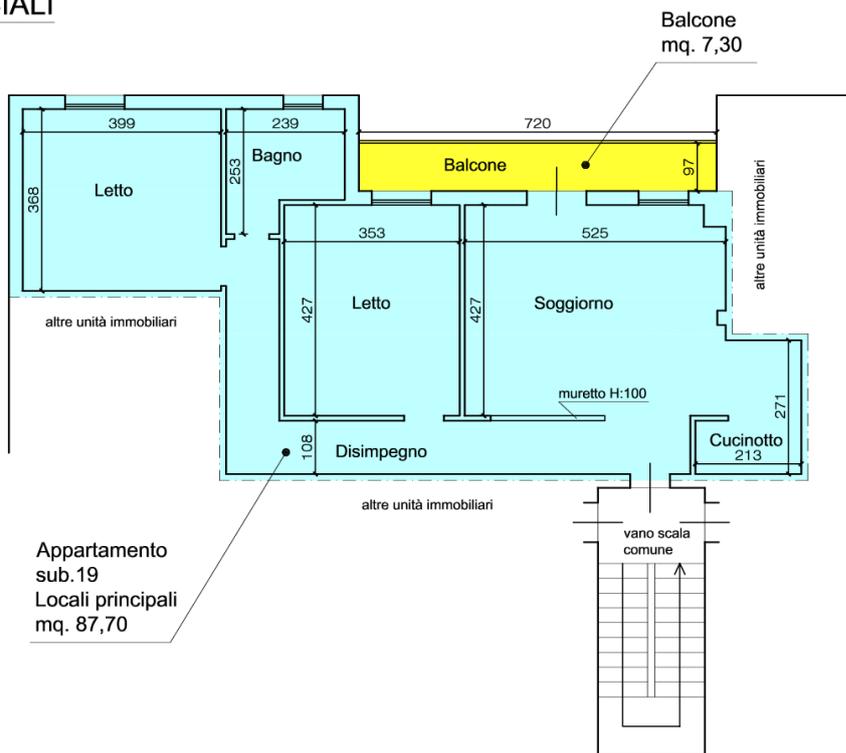
L'alloggio si presenta complessivamente in mediocre stato conservativo e necessita di interventi di manutenzione e risanamento per il ripristino della salubrità degli ambienti, stante la presenza di rilevanti e diffuse muffe sulle pareti, sui soffitti e sul retro delle nicchie dei radiatori; segni di diffuso deterioramento e distacco con esfoliazione del tinteggio interno, in particolare a soffitto, e presenza di diffusi residui di colle e/o adesivi nella pavimentazione ceramica; a ciò si aggiungono svariati difetti e danni a serramenti interni ed esterni ed altre finiture; si segnala altresì il deterioramento della superficie all'intradosso del balcone (cd "cielino") e del frontalino, anche a causa dell'assenza di gocciolatoio, oltre al degrado del parapetto, arrugginito in vari punti.

La cantina al piano terra è accessibile dal corridoio comune: ha altezza interna pari a 2,25 m, presenta pareti intonacate e tinteggiate, pavimentazione in battuto di cls grezzo, dotata di porta in legno e punto luce.

L'autorimessa al piano terra risulta accessibile sia dall'area cortiliva che dal corridoio interno comune: ha altezza interna pari a circa 2,25 m, dispone di portone in ferro a due ante con sopra luce in vetro smerigliato, pavimentazione in battuto di cls grezzo, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati, punto luce precariamente collegato con cavo a vista; la porta di collegamento con il corridoio interno condominiale è originaria, in legno. L'autorimessa è gravata da servitù di passaggio di tubazioni impiantistiche a soffitto a vista. Si segnala la presenza di porzioni di intonaco deteriorate e danneggiate.

RILIEVO UNITA' IMMOBILIARE CON INDICAZIONE DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

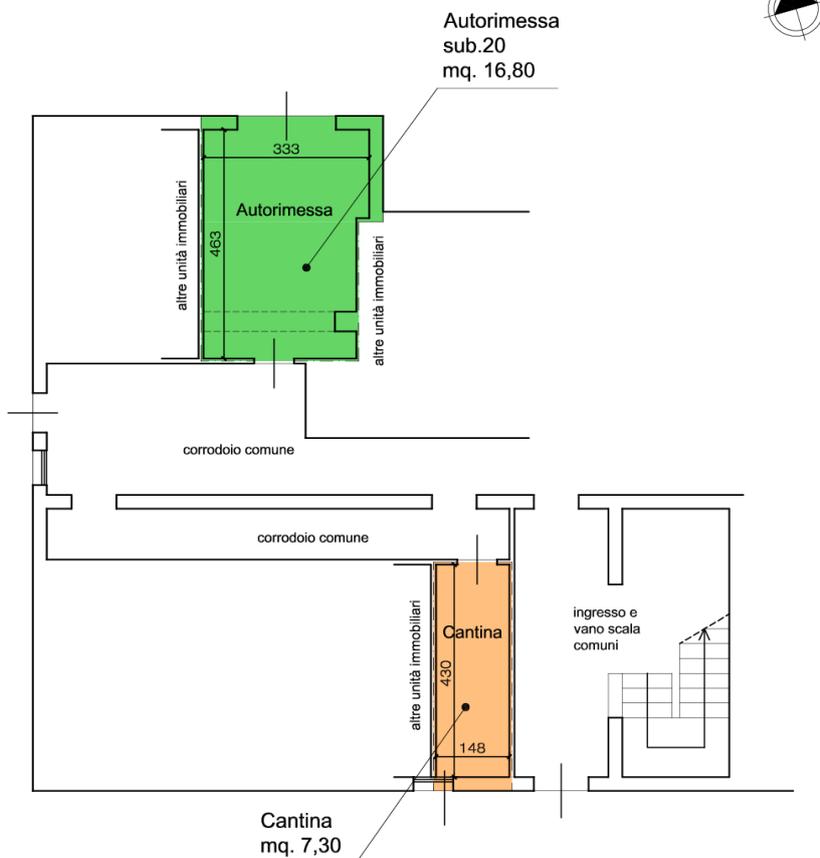
PIANTA PIANO SECONDO
H: 3,00 m.



LEGENDA :

- Locali principali: 100%
- Balconi con superficie fino a 10 mq.: 30%
- Cantina con H>2,00 m.
- Autorimessa

PIANTA PIANO TERRA
H: 2,25 m.



(Estratto dell'Allegato 8.6.a - fuori scala)

La superficie commerciale parametrata dell'immobile risulta di complessivi mq¹³ 91,72 circa, costituita da: superficie commerciale dell'alloggio di mq 87,70 considerata al 100%; superficie del balcone di mq. 7,30 considerata al 30%, superficie della cantina di mq. 7,30 considerata al 25%.
L'autorimessa misura una superficie lorda pari a circa mq 16,80 e viene valutata a parte.

– O – O – O – O – O –

Oltre a quanto sopra descritto, per gli immobili è compreso il proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio così come precisate dall'art.1117 del C.C., e come indicate nell'Atto¹⁴ di compravendita di provenienza a ministero Notaio ROBERTO SERINO, Rep.63705/4069 del 31/03/2004, trascritto a Reggio Emilia in data 08/04/2004 ai nn. 9644/5649, del quale si riporta uno stralcio:

“Le porzioni immobiliari si trasferiscono nello stato attuale di fatto e di diritto con ogni relativa pertinenza, dipendenza, miglioria, accessione, uso, diritto, azione, ragione, servitù attiva e passiva inerente, niente escluso od eccettuato di quanto lo costituisce o al medesimo si riferisce, con la proporzionale comproprietà sopra l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, le strutture ed i muri portanti, il tetto, le reti tecnologiche, gli impianti in genere e gli scarichi di uso comune e su tutte le altre parti e cose comuni in caso di condominio ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.”

– O – O – O – O – O –

L'alloggio risulta non occupato, ma sono presenti mobili, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, presumibilmente di proprietà dell'Esecutato o dei precedenti occupanti.

Nella cantina al piano terra si segnala la presenza di ingente quantitativo di materiali di varia natura e di mobilio dismesso che non consente di effettuare l'accesso.

Nell'autorimessa al piano terra si segnala altresì la presenza di mobili e suppellettili da smaltire, privi di valore.

5- LOTTI DI VENDITA

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

Per tali motivi, si giudica la vendita più adeguata in unico lotto, comprendente piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano terra, oltre al proporzionale diritto di comproprietà sulle parti comuni dell'edificio così come precisate dall'art.1117 del C.C. e nell'atto di provenienza.

¹³ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

¹⁴ Vedi Allegato 8.11

5.1.1 -LOTTO UNICO: DATI CATASTALI**BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

Intestati:

1.

Proprietà per 1/1 – Regime: bene personale

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali - Catasto Fabbricati - Comune di Fabbrico								
		Z.C.	Foglio	Mappale	Subalt.	Categoria ¹⁵	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
Abitazione	Fabbrico, via Trieste n.25 piano T-2	-	17	364	19	A/2	1	4,5 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte (**) 89 mq	€ 348,61
Autorimessa	Fabbrico, via Trieste n.25 piano T	-	17	364	20	C/6	3	15 mq.	Totale: 17 mq	€ 63,52

(**): 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

In Comune di Fabbrico, via Trieste n.51, int. 5, piena proprietà di appartamento al piano secondo con cantina ed autorimessa al piano terra, ubicato in fabbricato condominiale edificato a fine anni sessanta in mediocre stato conservativo; comprese le relative quote indivise sulle parti comuni condominiali ai sensi dell'art.1117 del C.C. e come descritte nell'atto di provenienza.

L'alloggio è composto da soggiorno, cucinotto, due camere, bagno, disimpegno, balcone, e cantina al piano terra, per una superficie commerciale complessiva pari a mq. 91,72 circa; oltre autorimessa al piano terra di superficie lorda mq. 16,80.

Abitazione in mediocre stato conservativo, dotata di impianti privi delle certificazioni di conformità, di cui non si garantisce il funzionamento, da verificare ed adeguare alle vigenti normative.

Necessita di interventi di manutenzione e risanamento.

Presenti difformità rispetto agli elaborati grafici licenziati, da regolarizzare mediante pratica edilizia per accertamento di conformità e pratiche di variazione catastale.

Alla data del 03/06/2024 risulta un ammontare presunto di spese condominiali insolute nell'anno di esercizio in corso e nell'anno precedente pari ad Euro 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00).

Immobile non occupato da persone, libero al decreto di trasferimento.

5.1.3 -LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA

A seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata via pec in data 29/03/2024 presso il Comune di Fabbrico inerente la licenza originaria n.816/67, con espressa richiesta di "ricerca e consultazione di tutte le altre eventuali concessioni edilizie, varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative agli immobili pignorati", e successivo sollecito inoltrato via pec in data 13/05/2024, in data 14/05/2024 lo scrivente

¹⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138: **A/2: abitazioni di tipo civile – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse**

riceveva tramite mail i seguenti titoli abilitativi¹⁶, reperiti e scansionati a cura dei competenti addetti, in forza dei quali è stato realizzato l'edificio condominiale di cui fanno parte i cespiti pignorati, e precisamente:

1. **Nulla Osta per Esecuzione Lavori n. 816/67 rilasciato in data 29/04/1967** per "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione a 9 appartamenti" intestato a _____";
2. **Permesso di Abitabilità n. 370/68 rilasciato in data 02/11/1968**

Si rende necessario determinare lo stato legittimo dei beni a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia degli stessi; vista la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso (di cui si dirà nel prosieguo del presente paragrafo), per la definizione dello stato legittimo¹⁷ dei beni si fa cautelativamente riferimento alla normativa regionale vigente, e precisamente all'art.10 bis L.R. 15/2013, che si riporta di seguito:

"STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Art. 10 bis L.R. 15/2013: (aggiunto da art.7 L.R. 29 dicembre 2020, n. 14)

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

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

3. Nel caso di interventi edilizi che hanno interessato l'intero edificio o unità immobiliare ad esclusione della manutenzione ordinaria, lo stato legittimo è quello stabilito dal titolo edilizio, legittimamente presentato o rilasciato, che ha abilitato la realizzazione del medesimo intervento, integrato con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

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

Per quanto si è potuto verificare, **lo stato rilevato degli immobili NON corrisponde esattamente a quanto** rappresentato nelle tavole grafiche allegate all'ultimo titolo abilitativo in atti comunali ¹⁸, per la presenza di alcune difformità elencate di seguito.

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

- maggior dimensionamento dell'intero edificio;
- difformità alle finestre e porte finestre del balcone;
- modifiche alla distribuzione interna dei locali;

Il tutto come meglio illustrato nell'elaborato grafico¹⁹ di confronto tra lo stato rilevato e l'ultima tavola grafica in atti comunali; si precisa che tale elaborato ha mero valore indicativo ed è stato redatto al solo fine di rendere maggiormente comprensibili le difformità rilevate attraverso una semplice rappresentazione grafica e/o correzione delle quote legittime sulla base delle misure effettivamente rilevate.

¹⁶ Vedi Allegato 8.4

¹⁷ STATO LEGITTIMO DEGLI IMMOBILI: Si veda anche art. 9 bis. D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.L. 69/2024.

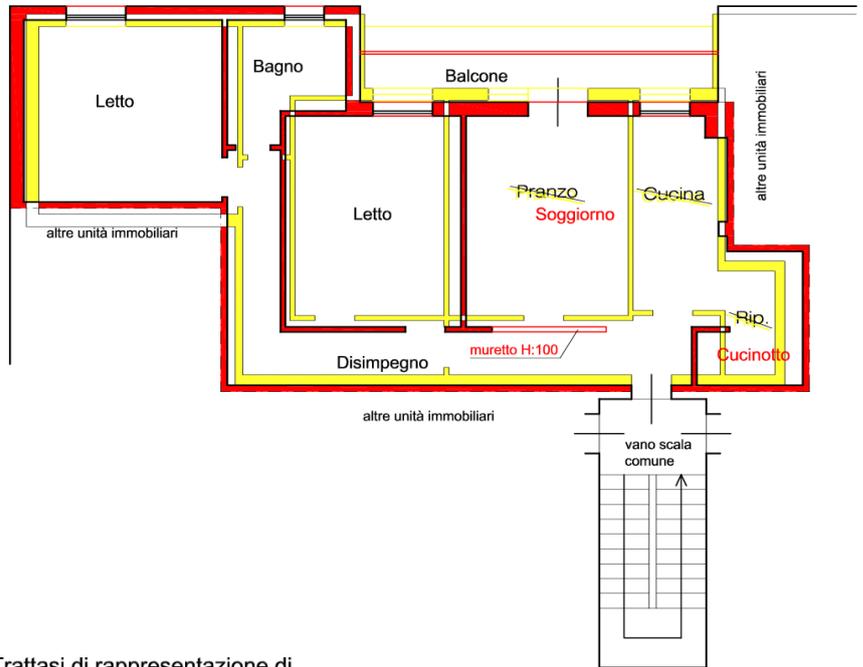
¹⁸ Vedi Allegato 8.5

¹⁹ Vedi Allegato 8.6b

**RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE
RISPETTO ALL'ULTIMA TAVOLA GRAFICA IN ATTI COMUNALI**

PIANTA PIANO SECONDO

H: 3,00 m.



LEGENDA :

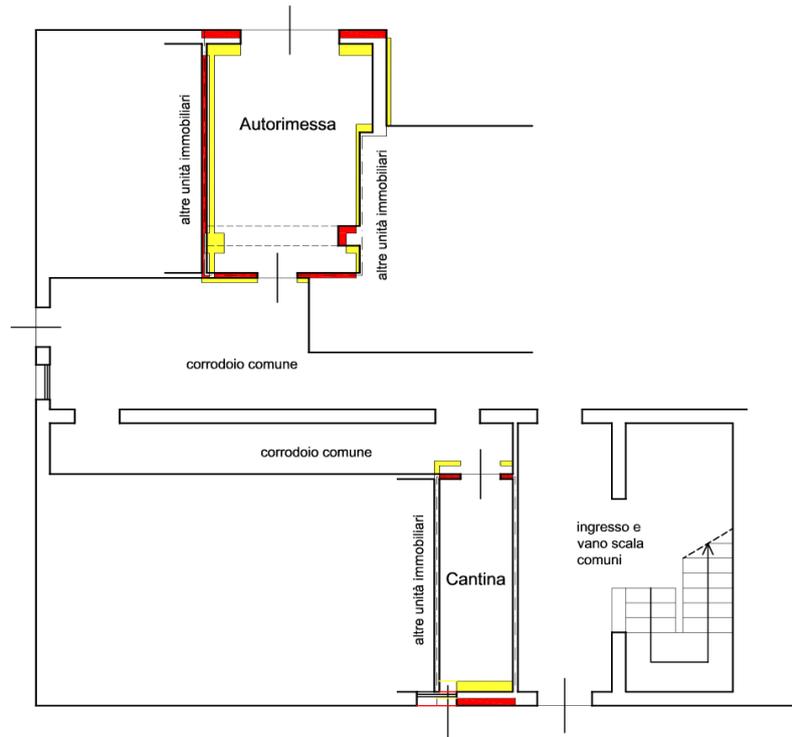
- Demolizione
- Costruzione

N.B. = Trattasi di rappresentazione di massima delle difformità rilevate, avente mero valore indicativo.

PIANTA PIANO TERRA

H: 2,25 m.

~~H: 2,20 m.~~



(Estratto dell'Allegato 8.6.b - fuori scala)

Per quanto è stato possibile verificare, **le difformità relative al maggior dimensionamento dell'intero fabbricato, degli elementi strutturali ed aperture esterne**, appaiono riconducibili ad opere realizzate nel corso dell'esecuzione dei lavori di costruzione originaria dell'edificio condominiale in attuazione del Nulla Osta n.816/67, come appare chiaramente desumibile da tipologia e caratteristiche di materiali e finiture, allineamento delle finestre sui prospetti, nonché vetustà oggettivamente riscontrata in sito, oltre che dalla planimetria catastale di primo impianto datata 28/10/1968: ciò premesso, posto che non sono materialmente presenti verbali di sopralluogo del tecnico comunale e/o dell'ufficiale sanitario in allegato al Permesso di Abitabilità n. 370/68 rilasciato in data 02/11/1968, rilevata tuttavia la presenza sugli elaborati grafici comunali di correzioni a mano in rosso alle quote esterne recanti l'annotazione "*misure corrette e convalidate*" con timbro e firma del Comune di Fabbrico, svolte opportune valutazioni, come espressamente confermato dall'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Fabbrico con comunicazione mail ²⁰ del 13/07/2024, si ritiene che tali correzioni siano da ritenersi riconducibili a sopralluogo svolto dal tecnico comunale per il rilascio dell'abitabilità di cui sopra; da ciò consegue che, secondo l'attuale normativa regionale vigente in tema di disciplina delle "tolleranze costruttive", le difformità riscontrate sulle caratteristiche originarie immoificate dell'edificio risalenti alla costruzione iniziale (quote esterne corrette in rosso, finestrate, ecc) possano ritenersi classificabili in tolleranza costruttiva quali cd. "*Difformità accertate e tollerate nel corso di un procedimento edilizio*", ammesse ai sensi dell'art.19 bis, comma 1-ter, L.R. 23/2004, in quanto espressamente riconducibili alle casistiche annoverate al paragrafo 1.3 capoverso B della Circolare Regione Emilia-Romagna PG 2018.0410371 del 05/06/2018 ("*parziali difformità rispetto al titolo abilitativo edilizio 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 rilevati ai fini dell'agibilità dell'immobile*"). In caso di diversa interpretazione da parte dell'Amministrazione comunale a seguito di più precisa istruttoria, si ritiene che tali difformità potrebbero comunque ritenersi regolarizzabili quali "*Variante in corso d'opera a titoli edilizi rilasciati prima dell'entrata in vigore della legge n.10 del 1977*" ai sensi dell'art.17bis L.R. 23/2004.

Per quanto concerne invece le **altre difformità interne**, benché in parte comprovate dalla rappresentazione indicata dalle planimetrie catastali in atti datate 21/10/1992, sono da considerarsi in ogni caso quali opere eseguite in assenza di titolo abilitativo.

Si ritiene conclusivamente, per quanto sopra esposto, che **le difformità riscontrate non classificabili in tolleranza costruttiva debbano essere regolarizzate mediante presentazione di pratica edilizia per accertamento di conformità ai sensi artt. 17 e/o 17bis LR 23/2004 e s.m.i.** (si veda paragrafo 5.1.5).

– O – O – O – O – O –

Alla luce di tali riscontri, si attesta la NON conformità edilizia ²¹ dello stato di fatto degli immobili rispetto al c.d. "stato legittimo" dei beni come definito dall'art.10bis L.R. 15/2013.

– O – O – O – O – O –

²⁰ Vedi Allegato 8.4

²¹ Le analisi e le valutazioni contenute nel presente elaborato sono svolte sulla base della documentazione reperita e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, anche in riferimento ai contenuti ed alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia-Romagna nella Circolare PG 2018.0410371 del 05/06/2018 inerente "*Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive ...*". È espressamente esclusa la verifica in merito alle parti comuni condominiali.

Il giudizio di regolarità edilizia viene espresso sulla base di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo e degli atti reperiti dall'ufficio tecnico del Comune di Fabbrico a cura degli addetti preposti, che sono stati inviati tramite mail in data 14/05/2024 all'esperto in adempimento ad istanza regolarmente inoltrata in data 29/03/2024: con tale istanza l'esperto forniva alla Pubblica Amministrazione i seguenti criteri di ricerca: indirizzo dell'immobile, dati catastali attuali e storici, dati degli attuali proprietari, dati dei precedenti proprietari, espressa richiesta della licenza originaria n.816/67 con "*ricerca e consultazione di tutte le altre eventuali concessioni edilizie, varianti, agibilità ed ulteriori pratiche esistenti (nessuna esclusa) relative agli immobili pignorati*"; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per redigere la presente relazione e gli atti effettivamente presenti negli archivi comunali, nel caso in cui la documentazione esibita all'esperto dall'addetto comunale risultasse incompleta e/o parziale. Le valutazioni sono espresse inoltre sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e delle norme regionali attualmente in vigore.

L'analisi dello stato legittimo degli immobili e le valutazioni in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004), data la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso; si segnala infatti all'Acquirente che la normativa in materia è da considerarsi "in evoluzione", alla luce delle recentissime modifiche al Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 introdotte con la pubblicazione in G.U. del Decreto Legge 69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa"), ed all'imminenza dei relativi termini per la conversione in legge con possibili ulteriori rilevanti variazioni; vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, si ritiene plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo scrivente fa tuttora riferimento) dovranno essere presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. **Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione sia a livello nazionale che regionale, nonché sulle prassi interpretative attualmente utilizzate.**

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

5.1.4 -LOTTO UNICO: OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.1.5 -LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

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

Pratica edilizia: Accertamento di conformità ai sensi artt. 17 e/o 17bis LR 23/2004 e s.m.i. mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria per regolarizzazione delle difformità esistenti, per una somma²² indicativamente pari ad **Euro 6.500,00** (euro seimilacinquecento/00), comprensiva di spese tecniche, diritti di segreteria e sanzioni presunte ipotizzabili.

Pratica catastale: Regolarizzazione della documentazione catastale con presentazione di pratiche Docfa come indicato nel paragrafo 3.4, per una somma²³ pari ad **Euro 900,00** (euro novecento/00), comprensiva di oneri di presentazione.

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

È fatta salva la facoltà dell'Acquirente di effettuare il ripristino della conformità urbanistico edilizia dei beni anche secondo altre modalità, se e qualora ammissibili ai sensi delle vigenti normative.

5.1.6 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'alloggio risulta libero da persone, non occupato.

L'immobile è da considerarsi, pertanto, libero al decreto di trasferimento.

²² L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri, diritti di segreteria e sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica in sanatoria e secondo i calcoli effettuati dall'Ufficio Tecnico comunale.

²³ L'importo effettivo dovrà essere stabilito secondo accordi tra le parti per quanto riguarda l'onorario del professionista, mentre per quanto riguarda oneri di presentazione ed eventuali sanzioni sarà determinato sulla base delle tariffe di legge vigenti al momento della presentazione della pratica di aggiornamento catastale.

5.1.7 -LOTTO UNICO: EVENTUALE SEGNALAZIONE AI SERVIZI SOCIALI

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

5.1.8 -LOTTO UNICO: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Atto²⁴ di compravendita di provenienza a ministero Notaio ROBERTO SERINO, Rep.63705/4069 del 31/03/2004, trascritto a Reggio Emilia in data 08/04/2004 ai nn. 9644/5649, e precedenti Atti in esso richiamati o citati nell'allegato Certificato sostitutivo²⁵ ex art. 567 c.p.c., nessuno escluso;
- Patti, condizioni, servitù ed obblighi derivanti da Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Reggio Emilia, Rep.1259/365 del 11/05/2000, trascritto a Reggio Emilia in data 23/05/2000 ai nn. 11023/7012, rettificato da atto giudiziario emesso dal Tribunale di Reggio nell'Emilia il 08/03/2004, rep.774/28, trascritto presso la Conservatoria di Reggio Emilia in data 31/03/2004 ai nn.8860/5196 e da decreto di nomina del Commissario Giudiziale emesso dal Tribunale di Reggio Emilia, Rep.774/28 del 08/03/2004, trascritto a Reggio Emilia in data 23/03/2004 ai nn. 8072/4789;
- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano altri atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nella presente relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco dell'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sui beni in oggetto, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli desunte dal certificato sostitutivo prodotto in atti²⁶ alla data del 20/10/2023, e successive visure ipotecarie di integrazione ed aggiornamento alla data del 08/07/2024²⁷, così riassunte:

- .
- .
- .

5.1.9 -LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE E VINCOLI

Per quanto è stato possibile verificare, non sussistono diritti di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, vincoli paesistici, forestali e storico-artistici.

²⁴ Vedi Allegato 8.11

²⁵ Vedi Allegato 8.9

²⁶ Vedi Allegato 8.9

²⁷ Vedi Allegato 8.10

5.1.10-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

L'unità immobiliare in oggetto fa parte del CONDOMINIO "NANI" sito in Fabbrico, Via Trieste n.51 cod. fisc. 91053880356; Amministratore pro tempore con sede presso " in , Via

Sulla base delle informazioni fornite con comunicazione mail ²⁸ dall'Amministratore pro tempore in data 03/06/2024, e della documentazione²⁹ dallo stesso inviata in pari data, con riferimento al Rendiconto consuntivo gestione 2022/2023 ed al Preventivo gestione ordinaria 2023/2024 si rileva quanto segue (in riferimento ai beni pignorati):

- Ammontare medio delle presunte spese condominiali ordinarie: circa Euro 2.600,00 (duemilaseicento/00) annui.
- Ammontare delle presunte spese condominiali insolte nell'anno di esercizio in corso e nell'anno precedente:
 - anno precedente Esercizio 01/06/2022 – 31/05/2023: debito maturato nell'anno pari a € 3.708,02 di cui € 2.036,21 relative all'anno di esercizio 2022/2023;
 - anno in corso Esercizio 01/06/2023 – 31/05/2024: preventivo di spesa per l'anno € 2.424,95 di cui risultano pagati € 600,00, residuando un debito per l'anno pari a € 1.824,95 (oltre saldo residuo dell'esercizio precedente insoluto);
 - pertanto, alla data della presente perizia, ai soli fini della stima si assume un ammontare delle **presunte spese condominiali insolte nell'anno di esercizio in corso e nell'anno precedente per un totale arrotondato pari ad Euro 4.400,00 (quattromilaquattrocento/00)**, oltre residuo derivante da esercizi precedenti insoluti, salvo ulteriori conguagli.
- Eventuale sussistenza di spese di manutenzione straordinaria in programma e/o già deliberate: nessuna.
- Millesimi di proprietà generali: il valore millesimale dell'unità è 100,50 su 1000,00 (100,50/1000).

Si precisa che, in ogni caso ed indipendentemente dalle somme indicate nel presente elaborato, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

5.1.11-LOTTO UNICO: INFORMAZIONI PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE

In data 13/03/2024 lo scrivente ha inoltrato via pec all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia la richiesta³⁰ di verifica della sussistenza di contratti di locazione e/o comodati d'uso in cui l'esecutato compaia quale "soggetto proprietario - locatore - contro o dante causa", relativamente agli immobili colpiti da pignoramento.

In data 22/04/2024, tramite comunicazione pec prot.32970/2024, l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia ha attestato³¹ che relativamente al soggetto esecutato ed ai beni pignorati sono stati reperiti il contratto di locazione n.2958/3T/2023, avente durata dal 15/03/2023 al 15/03/2025, risolto in data 04/12/2023, ed il contratto di comodato n.63/3/2019.

Posto che il contratto di locazione risulta risolto in data 04/12/2023; rilevato inoltre che il contratto di comodato, anche se ha data certa anteriore al pignoramento, è inopponibile al ceto creditorio in quanto gratuito; dato atto, infine, che l'immobile è risultato non occupato, e che pertanto ogni rapporto deve ritenersi risolto per comportamento concludente di locatario e comodatario, si può concludere che relativamente al soggetto esecutato non risultano in vigore contratti di locazione e/o comodati d'uso inerenti gli immobili pignorati.

²⁸ Vedi Allegato 8.14

²⁹ Vedi Allegato 8.14

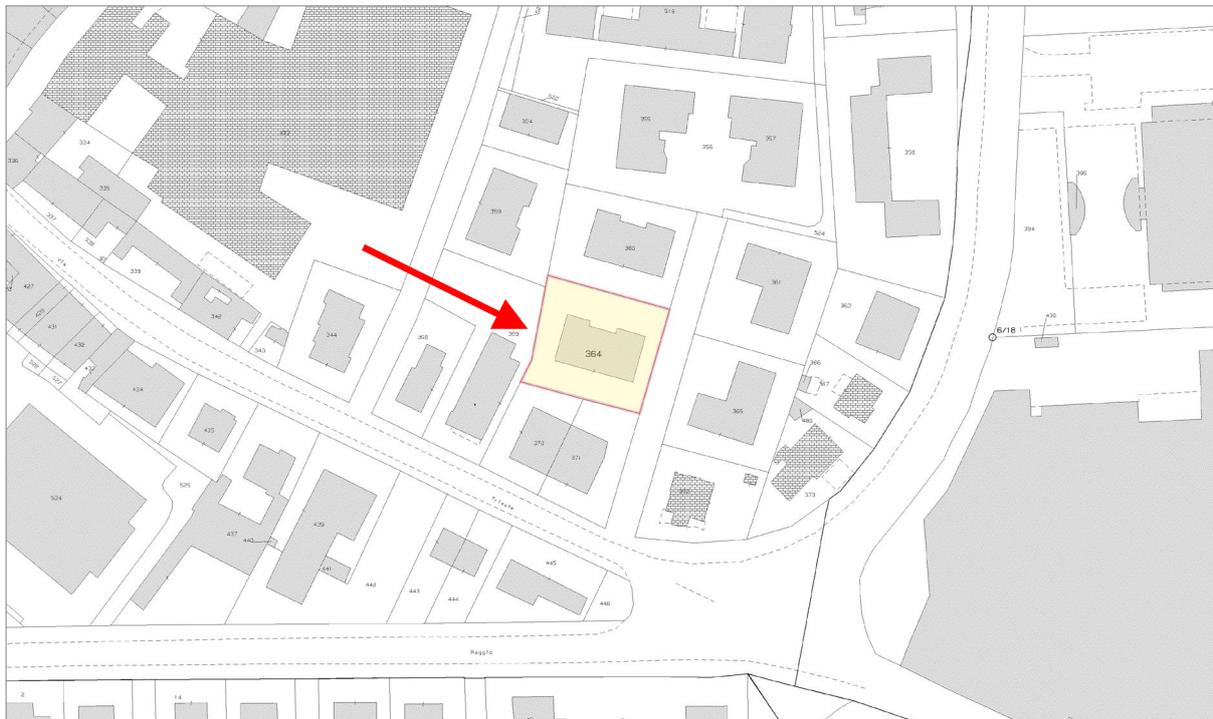
³⁰ Vedi Allegato 8.13

³¹ Vedi Allegato 8.13

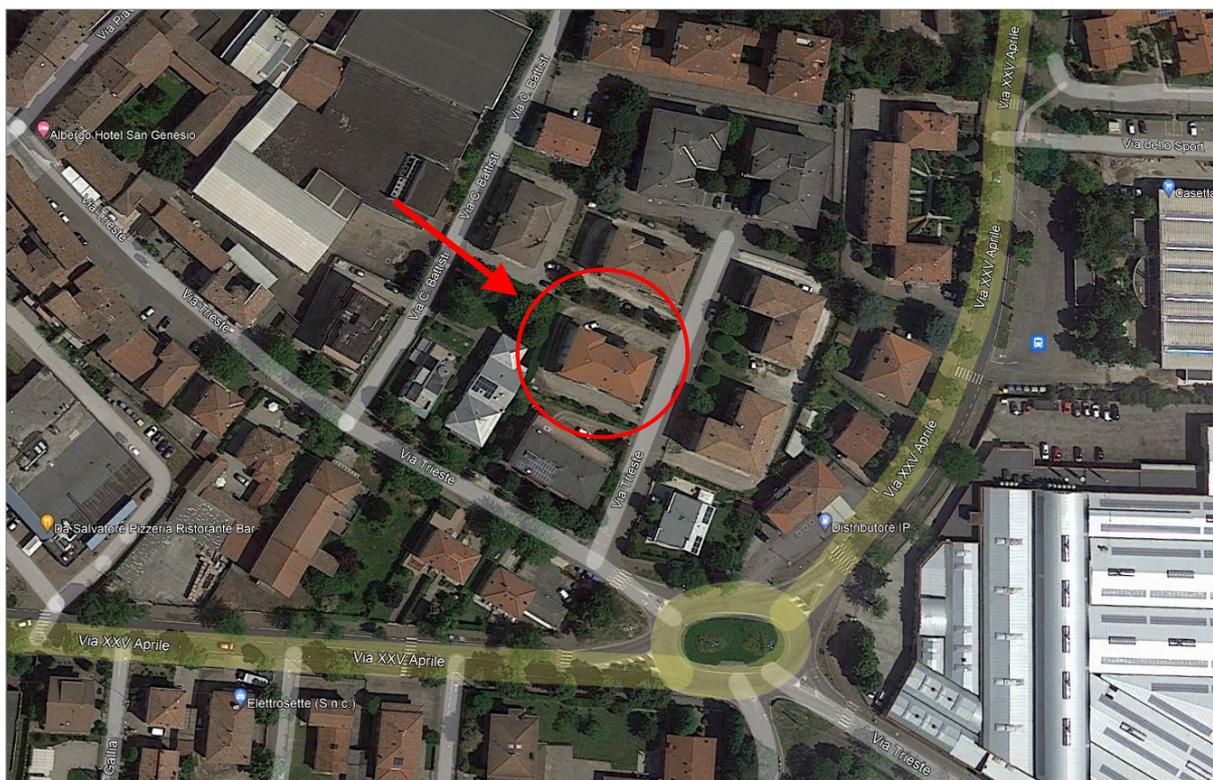
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE ED ELABORATI GRAFICI

INQUADRAMENTO:

Inquadramento degli immobili: estratto di mappa catastale fuori scala:



Inquadramento degli immobili: estratto di mappa satellitare fuori scala:



FOTOGRAFIE:

Esterno 1: Vista sud ed est – fronte strada via Trieste



Esterno 2: Vista nord



Esterno 3: Vista nord – particolare porzione in oggetto



Esterno 4: Vista ovest



Interno 1: p.secondo – Soggiorno

Interno 2: p.secondo – Soggiorno e disimpegno

Interno 3: p.secondo – Cucinotto

Interno 4: p.secondo – Cucinotto

Interno 5: p.secondo – Letto

Interno 6: p.secondo – Letto

Interno 7: p.secondo – Bagno

Interno 8: p.secondo – Disimpegno

Interno 9: p.secondo – Balcone

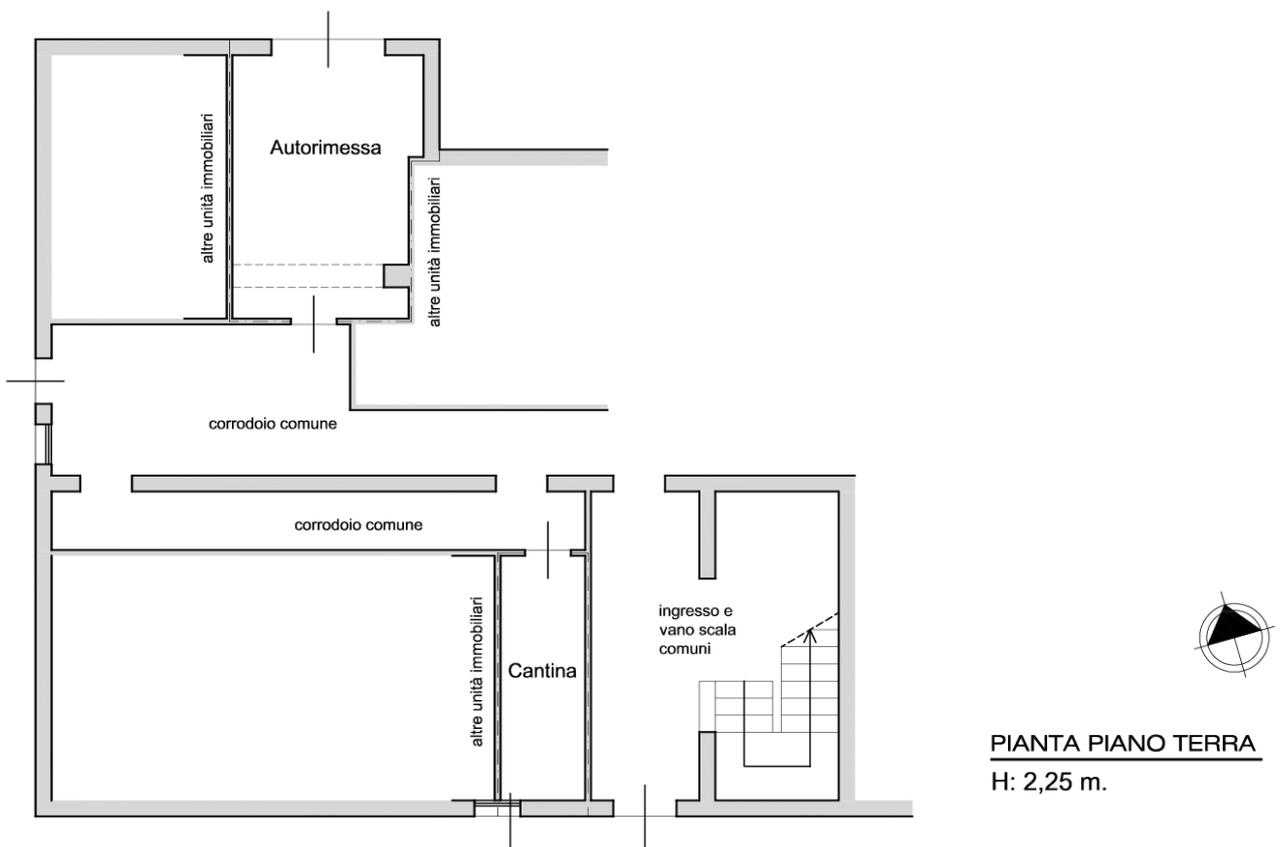
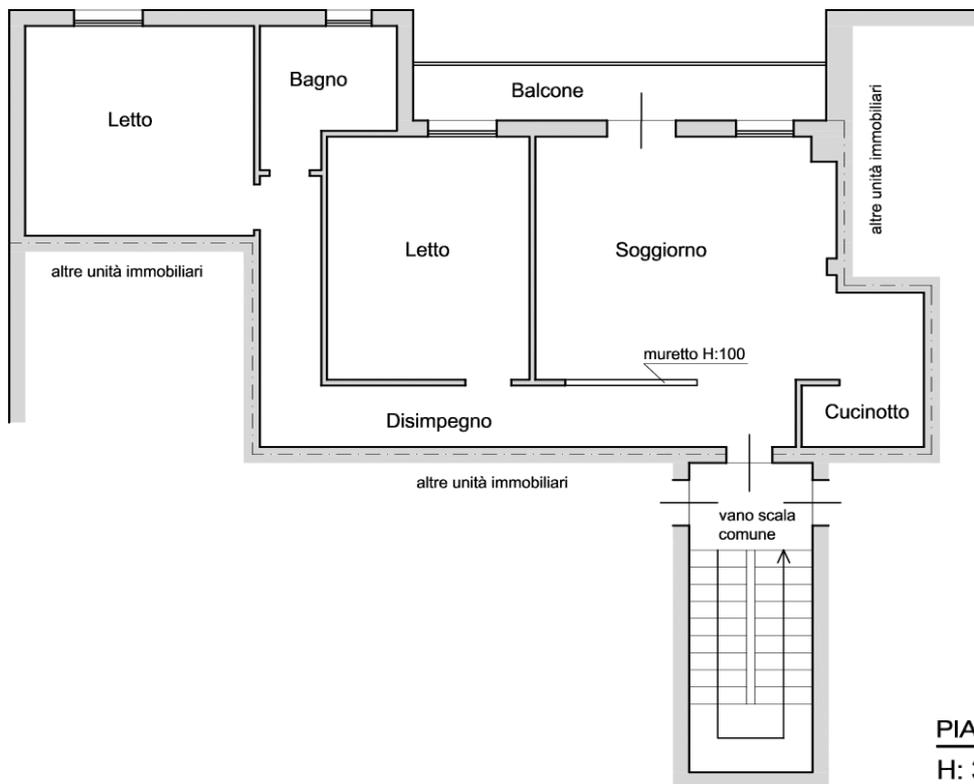
Interno 10: p.terra – Cantina

Esterno 5: Vista nord – Autorimessa

Interno 11: p.terra – Autorimessa

ELABORATI GRAFICI:

Le planimetrie riportate riferiscono l'attuale distribuzione interna indicativa dei locali e sono fuori scala, basate rilievo metrico effettuato in sede di sopralluogo.



5.1.13-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

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

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

CRITERI ESTIMATIVI ED INQUADRAMENTO DI MERCATO

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

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

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

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

In tale contesto, la sopraggiunta guerra in Ucraina, la conseguente crisi energetica con innalzamento dei costi delle forniture, la contemporanea esplosione del mercato della riqualificazione degli immobili ed i considerevoli aumenti dei costi di materiali, uniti alla ormai prossima conclusione degli ultimi interventi incentivati dal "superbonus 110%" ed alla politica monetaria di rialzo dei tassi posta in essere per contrastare la forte inflazione (che tuttavia pare aver raggiunto il proprio apogeo), costituiscono fattori e variabili di incidenza imprevedibile sull'andamento e sui prezzi di mercato, sia nel breve quanto nel medio-lungo periodo, e pongono interrogativi sulle ripercussioni economiche che potrebbero derivarne rispetto al futuro sviluppo del mercato immobiliare e del comparto edilizio.

HIGHEST AND BEST USE (HBU):

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

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

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

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

VALORE LOTTO UNICO

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

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

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO

Descrizione	Superficie	Coeff. di ragguaglio	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore totale
Locali principali appartamento p.2	mq. 87,70	1,00	mq. 87,70		
Balcone (fino a 10 mq)	mq. 7,30	0,30	mq. 2,19		
Cantina piano terra	mq. 7,30	0,25	mq. 1,83		
			mq. 91,72	€ 620,00	€ 56.863,30
Autorimessa - piano terra	mq. 16,80	valutazione a corpo			€ 8.000,00
Totale Valore commerciale Lotto unico					€ 64.863,30

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima - detrazioni

Abbattimento 20% per vendita giudiziaria con assenza di garanzia per vizi occulti	-€	12.972,66
Spese condominiali insolute	(paragrafo 5.1.10)	-€ 4.400,00
Costi per Pratica edilizia di regolarizzazione (sanatoria)	(paragrafo 5.1.5)	-€ 6.500,00
Costi per Pratica variazione catastale	(paragrafo 5.1.5)	-€ 900,00
Totale Valore base d'asta Lotto Unico		€ 40.090,64

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

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

Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 40.000,00 (Euro quarantamila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: € 30.000,00 (Euro trentamila/00)

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

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

5.1.14-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

Come desunto dal Certificato sostitutivo³² art. 567 c.p.c. prodotto in atti, i beni di cui al lotto unico sopra indicato risultano appartenere per la piena proprietà quale bene personale all'esecutato

.

Per i precedenti passaggi di proprietà, si fa riferimento e sono da intendersi qui espressamente ed integralmente richiamati i contenuti della ricostruzione storico ventennale effettuata dal Notaio Dott.ssa Maria Landolfo nel Certificato sostitutivo³³ ex art. 567 c.p.c. prodotto in atti.

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

Materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili: per quanto è stato possibile verificare visivamente, non si rileva la presenza di materiali tossici o nocivi stabilmente infissi negli immobili pignorati. Non può tuttavia escludersi, vista la datazione dell'edificio, la presenza di condutture, canne fumarie e/o altri manufatti contenenti fibrocemento amianto, posti sottotraccia.

Rifiuti: non presenti alla data del sopralluogo.

Altri materiali: nell'appartamento sono presenti mobili, arredi ed elettrodomestici di modesto valore, oltre masserizie ed altri oggetti, presumibilmente di proprietà dell'Esecutato. Nella cantina al piano terra si segnala la presenza di ingente quantitativo di materiali di varia natura e di mobilio dismesso che non consente di effettuare l'accesso. Nell'autorimessa al piano terra si segnala altresì la presenza di mobili e suppellettili da smaltire, privi di valore.

³² Vedi Allegato 8.9

³³ Vedi Allegato 8.9

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

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

Per quanto è stato possibile visionare in sede di sopralluogo, si rilevano evidenti segni di modifiche degli impianti originari, in parte rinnovati e variati, ma privi delle certificazioni ai sensi della L. 46/90 e DM 37/2008; inoltre, non è stato possibile verificarne l'effettivo funzionamento; di conseguenza, non si garantisce la conformità ed il pieno e corretto funzionamento degli impianti tecnologici, che dovranno essere verificati ed adeguati a cura e spese dell'Acquirente.

Restano pertanto a carico dell'Acquirente tutti i costi per le opere di verifica, adeguamento, messa a norma e certificazioni necessarie.

5.1.17-LOTTO UNICO: CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Non è stata rinvenuta alcuna certificazione in merito, né è presente in banca dati "SACE" della regione Emilia-Romagna dopo verifica telematica³⁴.

6- STATO CIVILE DEL DEBITORE

³⁴ Vedi Allegato 8.15

7- NOTE

- Si precisa che, in ogni caso ed indipendentemente dalle somme indicate nel presente elaborato, saranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento, come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.
- Le indicazioni di costi ed obblighi in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti a tal data. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- L'analisi dello stato legittimo degli immobili e le valutazioni in merito alla possibile regolarizzazione in sanatoria delle difformità riscontrate sono state svolte in riferimento alla normativa regionale attualmente vigente (LR 23/2004), data la delicata fase di modifica della normativa nazionale attualmente in corso; si segnala infatti all'Acquirente che la normativa in materia è da considerarsi "in evoluzione", alla luce delle recentissime modifiche al Testo unico dell'edilizia DPR 380/2001 introdotte con la pubblicazione in G.U. del Decreto Legge 69/2024 (cd. Decreto "Salva Casa"), ed all'imminenza dei relativi termini per la conversione in legge con possibili ulteriori rilevanti variazioni; vista la compresenza di norme regionali e nazionali non pienamente concordanti, si ritiene plausibile che alla stessa normativa regionale (cui lo scrivente fa tuttora riferimento) dovranno essere presumibilmente apportate modifiche entro un breve lasso di tempo. Si evidenzia pertanto all'Acquirente che le valutazioni svolte nel presente elaborato potrebbero subire variazioni anche a breve termine, in funzione dei cambiamenti normativi in materia di prossima adozione sia a livello nazionale che regionale, nonché sulle prassi interpretative attualmente utilizzate.
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico redattore; pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.
- I valori indicati nella presente relazione sono al netto delle imposte e delle tasse.
- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Le valutazioni sono svolte nel presupposto essenziale che gli immobili siano liberi da ipoteche o altri gravami ed in particolare di quelli descritti al paragrafo 5.1.8.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

8- ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1 Estratto di mappa catastale
- 8.2 Visure catastali
- 8.3 Planimetrie catastali attuali e storiche
- 8.4 Estratto pratiche edilizie in atti comunali
- 8.5 Estratto tavole grafiche in atti comunali
- 8.6.a Rilievo unità immobiliari con indicazione delle superfici commerciali
- 8.6.b Rappresentazione grafica delle difformità riscontrate rispetto all'ultima tavola grafica in atti comunali
- 8.7 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
- 8.8 Atto di pignoramento immobiliare
- 8.9 Certificato sostitutivo art. 567 c.p.c.
- 8.10 Visure ipotecarie di aggiornamento
- 8.11 Atto di compravendita di provenienza
- 8.12 Certificato di stato di famiglia e residenza - Stato civile
- 8.13 Relazione Agenzia Entrate relativa a contratti di affitto
- 8.14 Documentazione fornita da Amministratore condominiale
- 8.15 Esito negativo ricerca telematica Attestato Energetico
- 8.16 Allegati A, B
- 8.17 CD-Rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

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

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 22.07.2024

L'esperto stimatore

geom. Sergio Zanni

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