

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

### **PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE R.G. N° 55/2025**

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

Liquidatrice nominata: **Avv. Michela Del Rio**

Debitori:

**ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Immobile posto in Comune di Sant'Egidio Del Monte Albino (SA)**  
**Via Catello Troiano s.n.c. – 84010 (RE)**

Estimatore: **geom. Francesca Rivi**



**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

## **0-SOMMARIO**

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>2</b>
<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2-ATTIVITA' PERITALE</b> .....	<b>4</b>
ACCESSO AGLI IMMOBILI .....	5
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>6</b>
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DA VISURE CATASTALI DEL 16.10.2025 .....	6
3.2-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
<b>4- DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>7</b>
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE .....	8
4.1.1.- CONFINI CATASTALI: .....	9
4.1.2- REGOLARITA' EDILIZIA .....	9
4.1.3- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE .....	9
4.1.4- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008).....	10
4.1.5- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	10
4.1.6- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	10
4.1.7- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
4.1.8- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	10
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE .....	10
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA .....	10
4.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	10
4.1.10 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	11
4.1.11 - CONDOMINIO: .....	11
4.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE .....	11
4.1.13 - VALORE DEL BENE .....	14
DEFINIZIONI .....	14
SCOPO DELLA STIMA.....	15
CRITERI DI STIMA.....	15
VALORE DI MERCATO .....	16
BASE D'ASTA.....	17
<b>5- STATO CIVILE DEI DEBITORI</b> .....	<b>18</b>
<b>6- ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>18</b>
MATERIALI TOSSICO/NOCIVI: .....	18
ALTRO: .....	18
<b>7- ALLEGATI</b> .....	<b>19</b>
7.1.    CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.; .....	19
7.2.    COPIA INCARICO; .....	19
7.3.    SUCCESIONE (TRASCRTTA A SALERNO IL 19/01/2009 AL N. 2095 DI R.P.); .....	19
7.4.    MAPPA CATASTALE; .....	19
7.5.    PLANIMETRIE CATASTALI; .....	19

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera(RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

**Tribunale di Reggio Emilia**

Procedura di liquidazione giudiziale R.G. n° 55/2025

7.6.	VISURE CATASTALI; .....	19
7.7.	PRECEDENTI EDILIZI; .....	19
7.8.	CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA OCCUPANTI; .....	19
7.9.	VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 04.11.2025; .....	19
7.10.	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	19

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 - Rubiera(RE)

Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

## ***1- RIASSUNTO E DATI GENERALI***

### **PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE R.G. N. 55/2025**

- Giudice Delegato: **DOTT. NICCOLO' STANZANI MASERATI**
- Liquidatrice: **AVV. MICHELA DEL RIO**
- Debitori:
- Data conferimento incarico: **26/09/2025**

## ***2-ATTIVITA' PERITALE***

L'esperta designata, esaminata la documentazione fornita dall'Avv. Michela Del Rio, ha provveduto:

- a verificare la corrispondenza delle porzioni immobiliari con gli elaborati grafici catastali ed edilizi, verificare lo stato di possesso/godimento, identificarne gli occupanti e reperire gli eventuali titoli che ne legittimano la loro occupazione (se sussistenti e resi disponibili dagli stessi);
- a visionare e verificare le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato;
- ad analizzare la situazione ipo-catastale degli immobili, in relazione ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti;
- ad esaminare la sussistenza di eventuali contitolari di diritti reali sugli immobili pignorati;
- ad accertare la sussistenza ed a richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per l'immobile oggetto di liquidazione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto per verificare la conformità edilizia ed urbanistica e, se del caso, proporre eventuali sanatorie e/o opere di ripristino, definire i relativi costi, oltre a verificare eventuali obblighi non ancora adempiuti derivanti da convenzioni urbanistiche, oltre a vincoli preordinati all'esproprio, cessioni di cubatura e, se del caso, controllo degli indici di edificabilità residuali;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;

**RIVI Geom. FRANCESCA**

Via Madonna di Pompei 8/2 42048 – Rubiera (RE)  
Cell: 334.9146290 - e.mail: francesca.rivi3@gmail.com - Pec: francesca.rivi@geopec.it

- a verificare lo stato civile dei debitori ed estrarre, se del caso, l'estratto di matrimonio con annotazioni per verificare lo stato patrimoniale prescelto ed eventuali convenzioni patrimoniali;
- a verificare, se del caso, il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio;
- a predisporre la presente relazione.

### **ACCESSO AGLI IMMOBILI**

Trattandosi di porzioni immobiliari ubicate nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA), non è stato effettuato sopralluogo presso i beni oggetto di stima, conformemente all'incarico ricevuto.

La valutazione è stata pertanto effettuata sulla base della documentazione fotografica trasmessa dal Liquidatore, nonché della documentazione catastale e dei titoli edilizi acquisiti agli atti.

Restano pertanto esclusi dalla presente valutazione eventuali vizi occulti, difformità non rilevabili dalla documentazione esaminata o circostanze non desumibili dagli atti trasmessi.

## **3-DATI CATASTALI**

### **3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DA VISURE CATASTALI DEL 16.10.2025**

- BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI – CF -

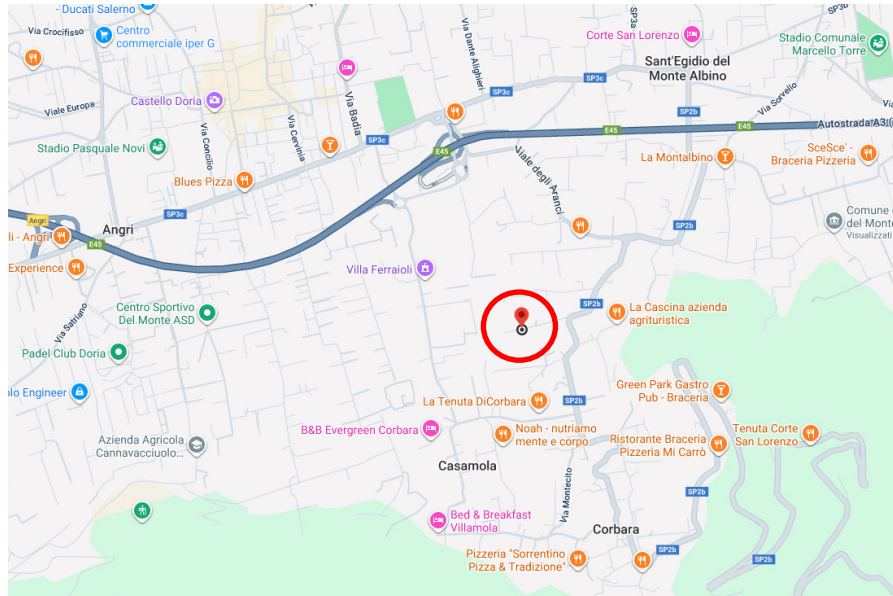
**INTESTATI:**

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<b><i>Dati catastali</i></b>						
		<b><i>Foglio</i></b>	<b><i>Particella</i></b>	<b><i>Subalterno</i></b>	<b><i>Superficie</i></b>	<b><i>Categoria e classe</i></b>	<b><i>Consistenza mq</i></b>	<b><i>Rendita</i></b>
Abitazione di tipo economico	Comune di Sant'Egidio Del Monte Albino	<b>4</b>	<b>397</b>	-	-	A/3 a) - 1	1,5 vani	104,58 euro
Abitazione di tipo economico	Comune di Sant'Egidio Del Monte Albino	<b>4</b>	<b>190</b>	<b>2</b>	102 mq	A/3 a) - 2	4 vani	330,53 euro

### **3.2-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE**

I dati catastali riportati nello schema 3.1 sono desunti da ispezione catastale effettuata dall'estimatrice in data 16.10.2025. Le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza catastale tra i beni oggetto indicati nel Certificato Sostitutivo (art. 567 C.P.C.) e quelli accatastati.

## 4- DESCRIZIONE DEI BENI



Trattasi di piena proprietà di porzione di fabbricato ad uso abitativo, sviluppato da terra a tetto, corredato da basso servizio ad uso residenziale posto in aderenza al medesimo fabbricato, entrambi serviti da area cortiliva comune.

Collocati nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino (SA), in località periferica, i beni sono posti in contesto collinare prevalentemente agricolo/residenziale confinante con il Comune di Corbara.

### **Descrizione dei beni:**

#### Abitazione di tipo economico censita al Foglio 4 mapp. 190 sub. 2

L'alloggio è inserito in ex edificio rurale a destinazione residenziale edificato presumibilmente in epoca antecedente al 1967 e successivamente sottoposto ad interventi di riparazione risalenti all'anno 1987.

La porzione di immobile oggetto di stima si sviluppa su tre livelli fuori terra di cui piano terra composto da ingresso e vano scala; piano primo ospitante due camere e vano scala e piano secondo ad uso sottotetto/terrazzo.

Da documentazione fotografica fornita dal Liquidatore si evince che il fabbricato versa in precario stato di conservazione e manutenzione. L'immobile, attualmente in stato di abbandono, presenta struttura portante e finiture significativamente deteriorate dall'azione del tempo, con impiantistica non conforme alle norme vigenti.

Alla luce delle condizioni rilevate, l'alloggio risulta non abitabile e necessita di un rilevante intervento di ristrutturazione edilizia, da eseguirsi sia sugli elementi strutturali sia sulle finiture, nonché del completo rifacimento degli impianti tecnologici.

Basso servizio censito al Foglio 4 mapp. 397

Il basso servizio è ubicato ad est dell'abitazione principale, all'interno dell'area cortiliva comune censita al mappale 397, con accesso da via Catello Troiano.

L'unità è dotata di accesso autonomo, raggiungibile dall'area cortiliva comune, e si sviluppa al piano terra, ove sono presenti ingresso, bagno e cucina.

Anch'esso realizzato presumibilmente in epoca antecedente al 1967, si presenta in precario stato di conservazione e manutenzione. Attualmente in stato di completo abbandono, evidenzia struttura portante e finiture significativamente deteriorate dall'azione del tempo, con impiantistica non conforme alla normativa vigente.

Alla luce delle condizioni riscontrate, il basso servizio risulta non abitabile e necessita di un rilevante intervento di ristrutturazione edilizia, da eseguirsi sia sugli elementi strutturali sia sulle finiture, oltre al completo rifacimento degli impianti tecnologici.

#### DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)
<u>Abitazione</u>					
Mapp. 190 Sub. 2	T-1-2	Alloggio	102,00	1	102,00
<b>Superficie Commerciale</b>					<b>102,00</b>
<u>Basso Servizio ad uso residenziale</u>					
Mapp. 397	T	Basso Servizio ad uso residenziale	28,00	1	28,00
<b>Superficie Commerciale<sup>1</sup></b>					<b>28,00</b>

<sup>1</sup> La superficie commerciale delle unità immobiliari è desunta dalle seguenti fonti:

- Documentazione catastale

#### **4.1.1.- CONFINI CATASTALI:**

- Unità censita al foglio 4 mapp. 397: in confine con via Catello Troiano a sud, con mapp. 190 ad est e con mapp.1384 sui restanti fronti;
- Unità censita al foglio 4 mapp. 190 sub. 2: in confine con via Catello Troiano a sud, con mapp. 397 ad ovest e con altre u.i.u. sui restanti fronti.

#### **4.1.2- REGOLARITA' EDILIZIA**

I procedimenti edilizi reperiti presso l'ente Comunale di appartenenza vengono di seguito riportati:

- **Pratica Edilizia B.C.** rilasciata dal Comune di Sant'Egidio del Monte Albino in data **10.06.1987** al n. **61** per "Riparazione di fabbricato rurale".

Le schede catastali dell'immobile, censito al Foglio 4, Mappale 190, Sub. 2, unitamente agli elaborati grafici di concessione, riportano sostanzialmente la consistenza e la distribuzione degli spazi verificata sulla base della documentazione fotografica fornita dal Liquidatore.

Si evidenziano, tuttavia, lievi incongruenze tra gli elaborati di concessione e le planimetrie catastali, in particolare nella rappresentazione del terrazzo al piano sottotetto e nel posizionamento della scala interna di collegamento tra i vari livelli.

Relativamente al basso servizio censito al Foglio 4 Mapp. 397 effettuate le dovute ricerche d'archivio si è accertato che non sono reperibili documentazioni e/o titoli edilizi.

Si è pertanto utilizzato come stato autorizzato quanto riportato nelle planimetrie di primo impianto (come da art. 9 bis del D.P.R. 380/2021 e s.m.i.), risultanti coerenti con la documentazione fotografica fornita dal Liquidatore.

#### **4.1.3- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE**

Non è stata reperita alcuna Certificazione Energetica delle unità immobiliari.

#### **4.1.4- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)**

Non presenti.

#### **4.1.5- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Poiché la natura dell'incarico non prevedeva l'esecuzione di sopralluogo e il conseguente rilievo diretto dello stato dei luoghi, la scrivente non dispone degli elementi necessari per individuare eventuali interventi di ripristino edilizio.

#### **4.1.6- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Poiché la natura dell'incarico non prevedeva l'esecuzione di sopralluogo e il conseguente rilievo diretto dello stato dei luoghi, la scrivente non dispone degli elementi necessari per quantificare eventuali costi di regolarizzazione edilizia.

#### **4.1.7- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Sulla base delle informazioni fornite dal Liquidatore i beni risultano attualmente in stato di abbandono.

#### **4.1.8- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

##### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

##### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

L'elenco delle iscrizioni e dei pignoramenti gravanti sui beni desunti da ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 25/08/2025 di seguito si riassumono:

➤

#### **4.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

#### 4.1.10 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

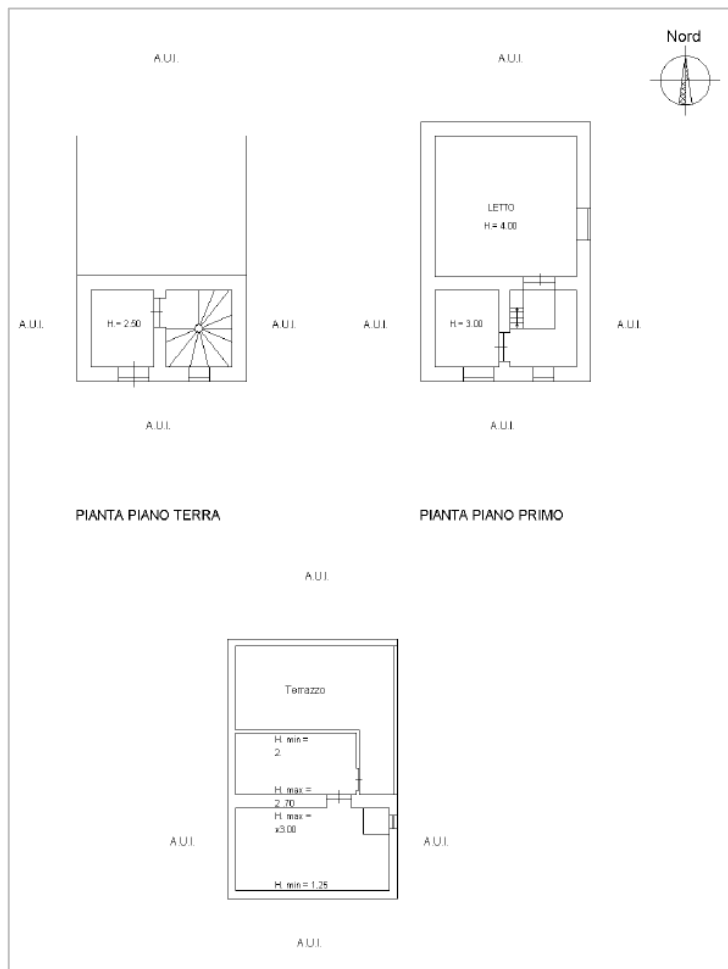
I beni hanno la seguente **provenienza**:

#### 4.1.11 - CONDOMINIO:

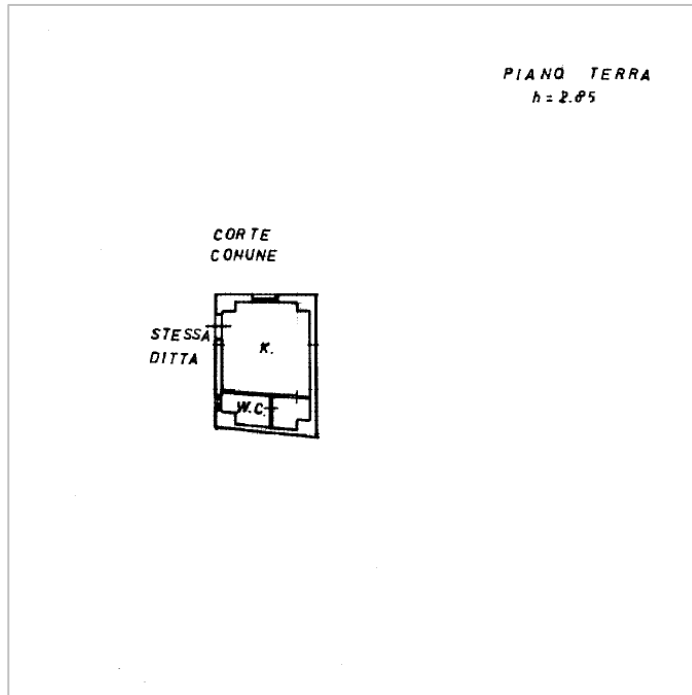
Non presente.

#### 4.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

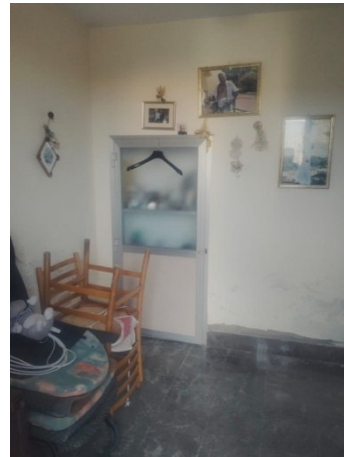
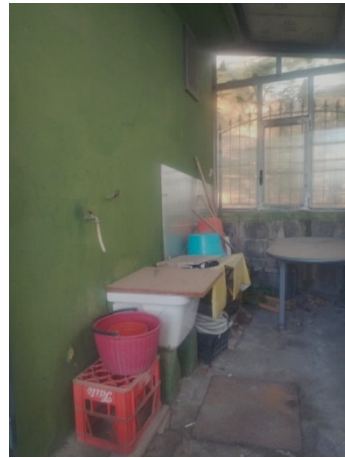
PLANIMETRIA CATASTALE foglio 4 mapp. 190 sub. 2 (non in scala)



PLANIMETRIA CATASTALE foglio 4 mapp. 397 (non in scala)



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



#### **4.1.13 - VALORE DEL BENE**

##### **DEFINIZIONI**

##### **Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.2).**

Secondo l'International Valuation Standard il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambe i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

##### **Valore di mercato (IV edizione Codice delle Valutazioni Immobiliari – cap. 4 § 2.4).**

Secondo Banca d'Italia il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni.

##### **Superficie Commerciale.**

Superfici lorde delle porzioni immobiliari considerate in ragione della loro tipologia e destinazione, misurate al lordo delle murature (in mezzaria di queste se trattasi di murature di confine con altre unità immobiliari o porzioni comuni, chiuse, dell'edificio, ed interamente considerate se murature di confine con aree esterne), vuoto per pieno per le scale interne ad ogni piano che esse collegano. La superficie sarà computata due volte in caso di doppio volume.

Alle superfici esterne lorde così determinate sarà poi applicato il rapporto mercantile come di seguito indicato.

## **SCOPO DELLA STIMA**

Lo scopo della stima è quello di determinare il “valore di base per la vendita forzata disposta dall’autorità Giudiziaria”.

Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del **valore di mercato** opportunamente ridotto in ragione delle condizioni particolari della vendita forzata, imposta dalla procedura, che prevede l’assenza di garanzie sui vizi del bene, la vendita in tempi e condizioni molto differenti rispetto alle tempistiche e alle condizioni di una normale trattativa così come deducibile dalla definizione del valore di mercato.

## **CRITERI DI STIMA**

L’esperta stimatrice tiene conto, in sintesi, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- stato di manutenzione;
- destinazione d’uso;
- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell’immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;
- stato economico condominiale;
- possibilità di trasformazione.

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell’immobile da valutare con gli immobili simili e di prezzo noto.

Individuato quindi il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, la scrivente stimatrice ha condotto indagini locali presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici che, complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie ed opportunamente valutate, gli hanno permesso di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie da potere applicare alla superficie commerciale dell’immobile trattato. Si è fatto accesso anche alla banca dati dell’osservatorio immobiliare OMI dell’agenzia delle entrate.

**VALORE DI MERCATO**

In considerazione di quanto sopra, tenuto conto della vetustà dell'immobile e delle condizioni manutentive, delle peculiarità e delle dotazioni, delle superfici lorde, così come desunte dagli elaborati di Concessione e dalle vigenti planimetrie catastali, si addivene alle seguenti espressioni di valore:

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
<i>Abitazione</i>							
Mapp. 190 Sub. 2	T-1-2	Alloggio	102,00	1	102,00		
<b>Superficie Commerciale</b>					<b>102,00</b>	€ 200,00	€ 20.400,00
<i>Basso servizio ad uso residenziale</i>							
Mapp. 397	T	Basso Servizio ad uso residenziale	28,00	1	28,00		
<b>Superficie Commerciale<sup>2</sup></b>					<b>28,00</b>	€ 200,00	€ 5.600,00
<b>Valore compendio imm.re</b> (con arrotondamento)							<b>€ 26.000,00</b>

Si precisa che nella definizione del valore/mq si è tenuto conto dell'incidenza relativa alla presenza dell'area cortiliva.

<sup>2</sup> La superficie commerciale delle unità immobiliari è desunta dalle seguenti fonti:

- Documentazione catastale

**BASE D'ASTA**

Al valore di mercato determinato sopra, sarà apportata una riduzione massima del 20%, tenendo conto del fatto che i cespiti saranno soggetti a vendita forzata priva di garanzie su vizi occulti sull'opera ed eventuali irregolarità delle parti comuni.

La sottoscritta, valutate le attuali condizioni del mercato immobiliare nel Comune di Sant'Egidio del Monte Albino, l'andamento delle compravendite di immobili similari per tipologia e consistenza, lo stato manutentivo e conservativo dei beni oggetto di stima la possibile presenza di irregolarità edilizie non rilevabili dalla documentazione disponibile, nonché l'indivisibilità funzionale delle unità immobiliari, ritiene congruo applicare una riduzione pari al 20,00% , comunque contenuta entro il limite massimo previsto del 20%, comprensiva dei costi di revisione generale degli impianti come da D.M. 37/2008.

Si determina, con gli opportuni arrotondamenti il valore ridotto in:

**€. 20.000,00**

Al valore di vendita forzata sono ancora da detrarre i seguenti capitoli:

-Oneri di regolarizzazione	€. 0,00
-Costi di ripristino	€. 0,00
-Insoluti verso il condominio	€. 0,00
<b>TOTALE DETRAZIONI</b>	<b>€. 0,00-</b>

**Valore (intero lotto) €20.000,00 (Euro Ventimila/00)**

**Considerato che oggetto della presente procedura di Liquidazione Giudiziale è esclusivamente la quota di proprietà pari a 2/9 intestata al Sig. Cuomo Gennaro, si procede alla determinazione dei corrispondenti valori di vendita.**

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

**Valore**  
**(quota di 2/9 di proprietà del Sig. Cuomo Gennaro)**  
**€ 4.400,00**  
*(Euro Quattromilaquattrocento/00)*

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

**Valore Minimo dell'Offerta**  
**(quota di 2/9 di proprietà del Sig. Cuomo Gennaro)**  
**€3.300,00**  
*(Euro Tremilatrecento/00)*

Per il **Lotto 1 (unico)**, sino ad ora identificato.

## **5- STATO CIVILE DEI DEBITORI**

### **6- ALTRE OSSERVAZIONI**

#### **MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:**

Dalla documentazione fotografica trasmessa dal Liquidatore non è stato possibile accertare né escludere con certezza la presenza di materiali potenzialmente tossici o nocivi stabilmente incorporati negli immobili oggetto di procedura.

In particolare, si segnala la possibile presenza di lastre di copertura in fibrocemento contenente amianto sui fabbricati pignorati, circostanza che potrà essere verificata esclusivamente mediante specifici accertamenti tecnici e analisi di laboratorio.

**Resta integralmente a carico dell'Acquirente ogni obbligo ed onere in materia di controllo, verifica e/o bonifica materiali contenenti fibrocemento amianto:** non risultano agli atti Relazioni di Valutazione del rischio amianto riguardanti lo stato di conservazione degli stessi, obbligatorie ai sensi del Decreto del Ministero della Sanità del 06/09/1994, comprensive di valutazione del rischio per gli occupanti e definizione del "programma di controllo e manutenzione". La presenza di tale materiale imporrà all'Acquirente il rispetto degli obblighi previsti dalle vigenti normative in materia, compreso ogni onere e costo per le opere di bonifica e/o smaltimento e/o incapsulamento qualora necessarie.

Parimenti, resta **integralmente a carico dell'Acquirente ogni obbligo ed onere per l'eventuale esecuzione di opere di bonifica dei terreni e delle aree cortilive**, qualora dovessero risultare contaminati, comprese verifiche di contaminazione dei terreni previe idonee campionature ed analisi di laboratorio, onde prevenire danni e violazioni di carattere ambientale. Per tali oneri e costi (*se e qualora necessari*) al momento non è possibile esprimere valutazioni in assenza di verifiche ed indagini non previste dall'incarico ricevuto.

#### **ALTRO:**

Non vi è altro da segnalare.

## **7- ALLEGATI**

- 7.1. CERTIFICATO SOSTITUTIVO ART. 567 C.P.C.;
- 7.2. COPIA INCARICO;
- 7.3. SUCCESSIONE (TRASCRITTA A SALERNO IL 19/01/2009 AL N. 2095 DI R.P.);
- 7.4. MAPPA CATASTALE;
- 7.5. PLANIMETRIE CATASTALI;
- 7.6. VISURE CATASTALI;
- 7.7. PRECEDENTI EDILIZI;
- 7.8. CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA OCCUPANTI;
- 7.9. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 04.11.2025;
- 7.10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 20.02.2026

**L'estimatrice designata**

---

*geom. Francesca Rivi*