

Studio tecnico  
**MELLONI geom. FEDERICO**  
Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia  
telefono 0522/383300 FAX 0522/365759  
cell. 3394008204 e.mail: [federico@studiomelloni.com](mailto:federico@studiomelloni.com)  
[federico.melloni@geopec.it](mailto:federico.melloni@geopec.it)

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **Esecuzione immobiliare 156/2024**

Giudice delegato: **Dott.ssa Camilla Sommariva**  
Esecuzione promossa da:

**CONTRO**

**LOTTO 1**

### **Rapporto di valutazione**

**Piena ed intera proprietà di villa unifamiliare con autorimessa e area cortiliva esclusiva sita in Comune di Quattro Castella (RE) via San Francesco d'Assisi n. 14**

Esperto designato: **Melloni geom. Federico**



<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA</b>					
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</b>	SI						
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI		<b>PROPRIETÀ</b> – QUOTA 1/1				
<b>UBICAZIONE IMMOBILI</b>	-		QUATTRO CASTELLA VIA SAN FRANCESCO D'ASSISI N. 14				
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
			QUATTRO CASTELLA	12	916	1	A/7
			12	916	2	C/6	
<b>CONFORMITÀ CATASTALE</b>	SI		CONFORME				
<b>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</b>	NO		NECESSITA DI SANATORIA				
<b>CONFORMITÀ IMPIANTI</b>	SI		APPARENTEMENTE CONFORMI DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	NO		PRESENTE IN CLASSE C MA SCADUTO NEL 2020				
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>	-		<b>OCCUPATO DALL'ESECUTATO E DALLA PROPRIA FAMIGLIA</b>				
<b>STATO DI ARREDAMENTO</b>	-		<b>ARREDATO CON MOBILIO DI BUONA QUALITÀ</b>				
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	NO		<b>NON PRESENTI</b>				
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	NO		<b>NON PRESENTI</b>				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	NO		/				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>€. 1.300.000,00</b>						
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>€. 975.000,00</b>						
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	18/09/2025						
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>	Emilbanca - via Adua 97/d - Reggio Emilia						

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>4</b>
<b>2-COMUNICAZIONI</b> .....	<b>4</b>
<b>3-DATI CATASTALI</b> .....	<b>4</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO</b> .....	<b>4</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA</b> ....	<b>5</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010</b> .....	<b>5</b>
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>6</b>
<b>5-LOTTO DI VENDITA</b> .....	<b>7</b>
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI .....	8
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	8
5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001 .....	9
5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	9
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	9
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	10
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	10
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE .....	10
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	10
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i> .....	11
<i>DEPREZZAMENTI</i> .....	11
<i>VALORE D'ASTA</i> .....	11
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.)</i> .....	11
5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	12
<b>6-ALTRE OSSERVAZIONI</b> .....	<b>12</b>
6.1-LOTTO 1: <i>SITUAZIONE CONDOMINIALE</i> .....	12
6.2-LOTTO 1: <i>RESOCONTO BENI MOBILI</i> .....	12
<b>7-ALLEGATI</b> .....	<b>12</b>
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	12
2. MAPPA CATASTALE .....	12
3. VISURE CATASTALI .....	12
4. ELABORATO PLANIMETRICO .....	12
5. PLANIMETRIE CATASTALI .....	12
6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE .....	12
7. ATTO PROVENIENZA .....	12
8. PRATICHE EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI .....	12
9. ESTRATTI DI MATRIMONIO .....	12

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

### **PROCEDURA N. 156/2024**

#### **LOTTO 1**

**Esecutati:**

**Procedente:**

**Intervenuti:**

**Oggetto:**

Piena ed intera proprietà di villa unifamiliare con autorimessa e area cortiliva esclusiva sita in Comune di Quattro Castella (RE) via San Francesco d'Assisi n. 14

## **2-COMUNICAZIONI**

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

## **3-DATI CATASTALI**

### **3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

**I. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)**

**INTESTATI:**

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Ville e villini	Comune di Quattro Castella Via San Francesco d'Assisi n. 14	12		Mapp. 916 Sub. 1	Vani 13	A/7 classe 2	1208,51 euro
Autorimessa	Comune di Quattro Castella Via San Francesco d'Assisi n. 14	12		Mapp. 916 Sub. 2	Mq. 159	C/6 classe 2	328,47 euro

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

#### II. - BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

##### INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Ville e villini	Comune di Quattro Castella Via San Francesco d'Assisi n. 14	12		Mapp. 916 Sub. 1	Vani 13	A/7 classe 2	1208,51 euro
Autorimessa	Comune di Quattro Castella Via San Francesco d'Assisi n. 14	12		Mapp. 916 Sub. 2	Mq. 159	C/6 classe 2	328,47 euro

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. Si conferma la piena rispondenza tra lo schema I e II. Gli immobili risultano inoltre regolarmente censiti in quanto lo stato dei luoghi corrisponde per consistenza e vani alle planimetrie catastali agli atti.

- **Confini catastali:**

**Complessivamente il mappale 916** confina: a nord con la pubblica via San Francesco d'Assisi (mappale 622) e il mappale 892; a est con il mappale 915; a ovest con i mappali 341, 348, 502; a sud con il mappale 869.

#### **4-DESCRIZIONE DEI BENI**

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di villa unifamiliare con autorimessa e area cortiliva esclusiva.

Sono ubicati in Comune di Quattro Castella (RE) via San Francesco d'Assisi n. 14 in ambito residenziale di pregio posti a poche centinaia di metri dal centro del paese con veduta sul castello matildico del Bianello.

Il fabbricato, edificato nel 2010 circa e posto su ampio lotto sopraelevato rispetto alla pubblica via, è composto da due piani fuori terra dove trova posto un ampio alloggio unifamiliare e da un piano interrato dove sono presenti locali accessori, locali tecnici e un'ampia autorimessa.

La struttura portante è costituita da telaio in cemento armato, pareti esterne in mattoni facciavista con interposta coibentazione termica; la copertura a più falde è in legno lamellare con manto in laterizio e lattoneria in rame.

L'ampia unità abitativa è composta al piano terra da zona giorno di mq. 170 circa composta da ingresso, soggiorno con porticato, cucina con dispensa e porticato, studio, disimpegno, bagno e ascensore; Da quest'ultimo si accede al piano primo di mq. 170 circa composto da quattro camere da letto, tre servizi igienici oltre ad accessori (disimpegni, guardaroba) e due ampie terrazze; Al piano terreno risulta presente un'autorimessa di mq. 180 circa, vani tecnici adibiti a centrale termica e di raffrescamento oltre ad altri numerosi vani rifiniti come l'abitazione ed utilizzati anch'essi come abitazione, sala fitness, lavanderia e guardaroba; Tutti i piani sono collegati tra loro da ampio vano scala vetrato di forma circolare contenente scala d'arredo.

Il fabbricato ha finiture di lusso e tra le migliori sul mercato all'epoca della loro realizzazione; Si mettono in evidenza a titolo esemplificativo ceramiche e parquet di pregio, serramentistica automatizzata, impianto di riscaldamento e raffrescamento centralizzato a pavimento e addolcitore.

Nel corpo di fabbrica trova posto un locale adibito ad autorimessa con buone finiture e superficie pari a mq. 180 circa accessibile dall'interno tramite

ascensore e vano scala e da rampa carrabile protetta da cancello automatizzato da cui ha accesso dalla pubblica via.

Le aree esterne di uso esclusivo di mq. 800 circa, recintate su tutti i lati da muro facciavista con soprastante cancellata, sono totalmente mantenute a giardino con la presenza di siepe verde perimetrale.

L'immobile, evidentemente proveniente da una accurata progettazione architettonica degli spazi sia interni che esterni e realizzato con finiture e materiali di pregio oltre che per dimensione e ubicazione risulta classificabile come bene di lusso ed in buonissimo stato di conservazione e manutenzione.

Si precisa che risultano presenti i Certificati di Conformità degli impianti e anche l'attestato di prestazione energetica in CLASSE C ma scaduto nel 2020.

**La superficie commerciale parametrata degli immobili risulta specificata come segue:**

Alloggio piano terra (mq. 166.00 x 100%)	mq.	166.00
Porticato piano terra (mq. 24.00 x 30%)	mq.	7.20
Porticato piano terra (mq. 17.00 x 30%)	mq.	5.10
Alloggio piano primo (mq. 160.00 x 100%)	mq.	160.00
Terrazza piano primo (mq. 24.00 x 30%)	mq.	7.20
Terrazza piano primo (mq. 17.00 x 30%)	mq.	5.10
Loggio piano primo (mq. 6.00 x 40%)	mq.	2.40
Servizi piano interrato (mq. 220.00 x 60%)	mq.	132.00
Area cortiliva esclusiva mq. 800 circa (primi mq. 326.00 x 10%)	mq.	32.60
Area cortiliva esclusiva mq. 800 circa (successivi mq. 474.00 x 2%)	mq.	9.48
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE ARROTONDATA</b>	<b>mq.</b>	<b>527.00</b>
<b>AUTORIMESSA</b>	<b>mq.</b>	<b>182.00</b>

**5-LOTTI DI VENDITA**

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, impianti, struttura, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **non siano comodamente divisibili in quote o lotti**. La vendita può avvenire quindi solamente **in unico lotto**.

## 5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

### INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Ville e villini	Comune di Quattro Castella Via San Francesco d'Assisi n. 14	12		Mapp. 916 Sub. 1	Vani 13	A/7 classe 2	1208,51 euro
Autorimessa	Comune di Quattro Castella Via San Francesco d'Assisi n. 14	12		Mapp. 916 Sub. 2	Mq. 159	C/6 classe 2	328,47 euro

## 5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di villa unifamiliare con autorimessa e area cortiliva esclusiva.

Disposizione interna: piano terra zona giorno; piano primo zona notte, piano interrato autorimessa e servizi.

Superficie commerciale parametrata degli immobili risulta di complessivi mq 527.00 circa; Autorimessa mq. 182.00 circa.

L'immobile ultimato nel 2010 circa risulta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione.

Conformità edilizia: necessita di regolarizzazione edilizia; Occupato dall'esecutato e dalla propria famiglia.

### **5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001**

Come da accesso presso l'archivio delle pratiche edilizie del Comune di Quattro Castella risultano presenti le seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n. 150/2007 del 22/11/2007 per nuova costruzione di edificio residenziale unifamiliare;
- DIA - Denuncia di Inizio Attività per variante 150/2007-1 prot. 11701 del 28/10/2009;
- Richiesta di Certificato di Conformità Edilizia e Abitabilità prot. 8325 dell'11/08/2010 rilasciato con attestazione di silenzio/assenso il 29/11/2010 prot. 11616.

Gli immobili risultano alla data del sopralluogo conformi fatta eccezione per lievi difformità non rientranti però nelle tolleranze di legge; Risultano presenti le certificazioni degli impianti e l'attestato di prestazione energetica in classe C scaduto però nel 2020.

### **5.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Da informazioni recepite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Quattro Castella le difformità descritte risultano sanabili con la presentazione di una PRATICA EDILIZIA in SANATORIA che comporta una spesa presumibile di €. 8.000,00 complessivi di ammenda e di spese tecniche oltre ad IVA e oneri previdenziali se dovuti.

### **5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di esecuzione risultano occupati dall'esecutato \_\_\_\_\_ e dalla propria famiglia.

STATO CIVILE:

Il signor \_\_\_\_\_ risulta coniugato in regime di separazione dei beni con la signora \_\_\_\_\_ dall'anno 2004 (Si allega estratto riassunto di matrimonio corretto in quanto quello agli atti risulta di altro soggetto ed errato per omonimia).

Il signor \_\_\_\_\_ risulta coniugato in regime di separazione dei beni con \_\_\_\_\_ dall'anno 2006.

## **5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 10/08/2025, che di seguito si riassumono:

Risulta da segnalare inoltre:

- **Atto di costituzione di servitù** per costruire a distanza inferiore dai confini di proprietà come da atto a ministero dottor Cecilia Casasole del 12/04/2012 rep. 30768/11048 in allegato.

## **5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

## **5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE**

### ***VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE***

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

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

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

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali; salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture; dimensioni dei

vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

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

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

### **VALORE E DECURTAZIONI**

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

**Villa con area cortiliva** (€/mq. 2.700,00 circa) **€.1.423.000,00**

**Autorimessa** (€/mq. 1.150,00 circa) **€. 210.000,00**

Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente:

**Spese condominiali arretrate** **€. /**

**Sanatoria edilizia e/o ripristini** **€. 8.000,00**

**Valore risultante complessivo a corpo** **€.1.625.000,00**

### **DEPREZZAMENTI**

Il valore del bene sopra riportato deve essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

### **VALORE D'ASTA**

**€. 1.625.000,00 - 20%** **€. 1.300.000,00**

### **OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C.P.C.)**

**€. 1.300.000,00 - 25%** **€. 975.000,00**

## **5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:  
Atto di Compravendita Notaio Dott.

## **6-ALTRE OSSERVAZIONI**

### **6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE**

I beni non fanno parte di complesso condominiale e pertanto non sono presenti spese.

### **6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI**

Da sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile sono risultati presenti mobili di buon valore e consoni al livello dell'immobile precedentemente descritto.

## **7-ALLEGATI**

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURE CATASTALI
4. ELABORATO PLANIMETRICO
5. PLANIMETRIE CATASTALI
6. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE
7. ATTO PROVENIENZA
8. PRATICHE EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
9. ESTRATTI DI MATRIMONIO

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

Reggio Emilia, 14/08/2025

**L'esperto stimatore**

