

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N° 17/2025

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

Esecuzione promossa da:

contro:

ELABORATO PERITALE e RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Immobili posti in Comune di Quattro Castella

Via Cristoforo Colombo n. 18 – 42020 (RE).

Esperto estimatore designato: **geom. Francesca Rivi**



RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI						
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PIENA PROPRIETÀ'				
UBICAZIONE IMMOMILI	-		QUATTRO CASTELLA (RE) – VIA CRISTOFORO COLOMBO N. 18				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	categoria
			Quattro Castella	5	27	20	A/7
				5	27	16	C/6
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		CONFORME				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		CONFORME				
CONFORMITÀ IMPIANTI	-		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	-		NON PRESENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		ARREDATO CON PRESENZA DI EFFETTI PERSONALI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	SI		NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	SI		NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	SI		NON PRESENTI –				
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€.. - EURO 106.000,00 - CENTOSEIMILA/00 (INTERO LOTTO)						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€.. - EURO 79.500,00 - SETTANTANOVEMILACINQUECENTO/00 (INTERO LOTTO)						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.,	29/10/2025						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO							

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	3
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2-COMUNICAZIONI	5
ATTIVITA' PERITALE	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI	7
3-DATI CATASTALI	7
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	7
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	8
3.3-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE	8
CONFINI CATASTALI:	8
4-DESCRIZIONE DEI BENI	9
DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE	12
5-LOTTO DI VENDITA	12
5.1.1- DATI CATASTALI	13
5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE	13
5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA	14
5.1.4- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE	14
5.1.5- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008).....	14
5.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	14
5.1.7- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	15
5.1.8- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	15
5.1.9- VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	15
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	15
5.1.10- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	15
5.1.11 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	15
5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE	16
5.1.13 - VALORE DEL BENE	19
DEFINIZIONI	19
SCOPO DELLA STIMA.....	20
CRITERI DI STIMA.....	20
VALORE DI MERCATO	21
BASE D'ASTA.....	22
6- STATO CIVILE DEI DEBITORI	23
7- ALTRE OSSERVAZIONI.....	23
CONDOMINIO:	23
MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:	23
presenza di rifiuti:	24
ALTRO:	24

RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

8- ALLEGATI	24
8.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;	24
8.2. COPIA INCARICO;	24
8.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;	24
8.4. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;	24
8.5. MAPPA CATASTALE;	24
8.6. PLANIMETRIE CATASTALI E ELABORATO PLANIMETRICO;	24
8.7. VISURE CATASTALI;	24
8.8. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI;	24
8.9. CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA ESECUTATO;	24
8.10. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 29.08.2025;	24
SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:	25
8.11. ALLEGATI A,B,C,D;	25
8.12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	25

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 17/2025

- Esecutati:
- Procedente:
con
- Data Conferimento Incarico: **19/05/2025**
- Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria: **29/09/2025**
- Udienza di Comparizione: **29/10/2025**
- Atto Pignoramento:
- Banca Designata:

2-COMUNICAZIONI

L'esperta designata ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati a mezzo posta ordinaria e, possibilmente via P.E.C.¹ della nomina, della finalità d'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

In particolare sono stati avvertiti:

La presente relazione, oltre che depositata agli atti del PCT, sarà inoltrata all'Avvocato procedente, depositata in copia all'Associazione Notarile e Punto Informativo dell'Istituto Vendite Giudiziarie presso il Tribunale di Reggio Emilia ed inviata per posta ordinaria all'esecutato e alla comproprietaria.

¹ Vedi Allegati 8.1.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperta designata, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e alla certificazione notarile ex art.567 C.P.C. prelevato in copia, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, in ossequio ai punti B), C), D), E), F), G), H) e I) dell'incarico conferitogli, ha provveduto:

- ad accedere agli immobili oggetto di esecuzione per rilevarne la consistenza, scattare fotografie, accertarne lo stato conservativo, verificarne la corrispondenza 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) e quant'altro conferito al punto "E" dell'incarico;
- ad accertare presso l'Agenzia delle Entrate l'eventuale sussistenza di contratti di locazione e, comunque, di titoli registrati opponibili alla procedura, che legittimino l'occupazione dei terzi occupanti (punto "G" dell'incarico);
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili per confrontarvi lo stato rilevato (punto "B.c." dell'incarico);
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipo-catastale degli immobili pignorati, in relazione ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti e ad eventuali trascrizioni successive al pignoramento (punto "B.d." dell'incarico);
- a reperire ed esaminare il contenuto dell'atto di provenienza, per verificare il diritto reale pignorato, nonché la sussistenza di eventuali contitolari di diritti reali sugli immobili pignorati (punto "B.e." dell'incarico);
- ad accertare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, 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 residui (punto "C" dell'incarico);
- 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 (punto "D" dell'incarico);

RIVI Geom. FRANCESCA

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

- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza 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 (punto "H" dell'incarico);
- a verificare eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II (punto "I.a." dell'incarico);
- 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 (punto "I.b." dell'incarico)
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente (punto "F" dell'incarico);
- a predisporre la presente relazione secondo quanto indicato al punto "J)" dell'incarico conferito al sottoscritto.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

L'accesso agli immobili è avvenuto unitamente alla proprietà e al custode giudiziario, in data 04.07.2025.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI – CF -

INTESTATI:

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Abitazione in villini	Comune di Quattro Castella via Cristoforo Colombo n. 18	5	27	20	4 vani	A/7 - 2	86 mq	317,85 euro
Autorimessa	Comune di Quattro Castella	5	27	16	13 mq	C/6 - 4	17 mq	36,93 euro

² Vedi allegato 8.3.

	via Cristoforo Colombo						
--	------------------------	--	--	--	--	--	--

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

I - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI - CF -

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Abitazione in villini	Comune di Quattro Castella via Cristoforo Colombo n. 18	5	27	20	4 vani	A/7 - 2	86 mq	317,85 euro
Autorimessa	Comune di Quattro Castella via Cristoforo Colombo	5	27	16	13 mq	C/6 - 4	17 mq	36,93 euro

3.3-COMMENTI SULLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.3) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale (vedi allegato 8.7). Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza catastale tra i beni pignorati e quelli accatastati.

CONFINI CATASTALI:

Le unità immobiliari censite al Mapp. 27 Sub. 20 confinano con:

Abitazione

- A sud-est con sub. 25;
- Ad ovest con sub. 19 e sub. 21;
- A nord con via Cristoforo Colombo.

Cantina

- A nord con sub. 21;
- A sud con sub. 23 e sub. 25;
- Ad ovest con sub. 25;
- Ad est con sub. 27.

L'unità immobiliare censita al Mapp. 27 Sub. 16 confina con:

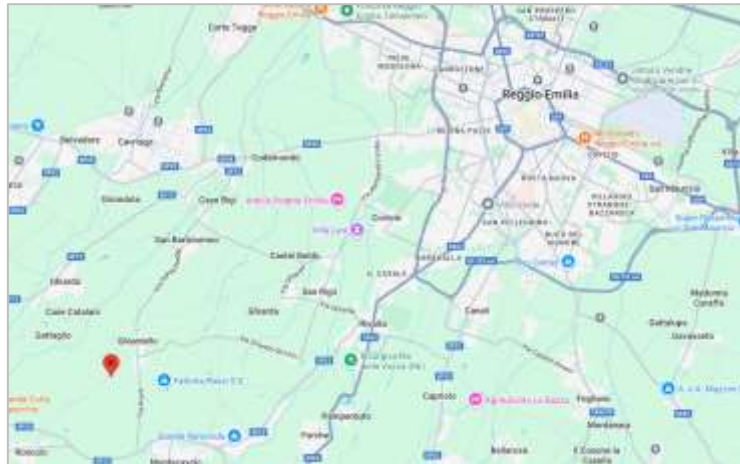
- A nord, est ed ovest con sub. 25;
- A sud con sub. 17.

RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

4-DESCRIZIONE DEI BENI³



Oggetto della perizia è la piena proprietà di porzioni immobiliari facenti parte di un complesso residenziale sito nel Comune di Quattro Castella – loc. Ghiardello, in via Cristoforo Colombo n. 18 – 42020 (RE).

I beni, distribuiti in corpi di fabbrica distinti, includono un quadrilocale ubicato al piano terra di edificio residenziale con annessa area cortiliva pertinenziale. A corredo vi sono cantina e garage, posti al piano terra di un corpo di fabbrica limitrofo. Sono altresì incluse le quote proporzionali delle parti condominiali comuni e delle aree ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile. Le unità sono inserite in contesto a destinazione prevalentemente residenziale/agricolo, distante pochi minuti da Rubbianino e Ghiardello, località che offrono accesso a servizi sia pubblici che privati. Si segnalano le seguenti distanze dai principali punti d'interesse: 5 km da Quattro Castella, 10 km da Bibbiano, 5 km da Montecavolo e 13 km da Reggio Emilia.

Le proprietà consistono in:

- **Abitazione in villino censito al mapp. 27 sub. 20** posto al piano terra di edificio rustico ad uso residenziale, avente altezza utile di 2,70 m circa composto da soggiorno/pranzo, disimpegno, due camere da letto, bagno e area cortiliva di pertinenza esclusiva. L'unità è corredata da cantina posta al piano terra in altro corpo di fabbrica avente altezza utile di 2,50 mt.
- **Autorimessa censita al mapp. 27 sub. 16** ospitante un posto auto, posta al piano terra del medesimo immobile in cui è individuata la cantina, avente altezza utile di

³ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

2,50 m circa.

Il complesso immobiliare:

Le proprietà sono inserite all'interno di ex complesso agricolo, ristrutturato nel 2009, composto da più fabbricati ad uso residenziale serviti da garage e cantine ricavate in altro corpo di fabbrica. Gli edifici dispongono di area cortiliva, parcheggi, zone pedonali, vialetto d'accesso e aree verdi ad uso comune.



L'immobile ad uso residenziale in cui è collocato l'alloggio oggetto di stima è un fabbricato di tipo colonico edificato presumibilmente agli inizi del 1900. Nel 2009 l'edificio è stato oggetto di significativa ristrutturazione da cui hanno avuto origine al piano terra un alloggio e n. 3 locali di servizio, al piano primo due appartamenti e al piano secondo locali ad uso sottotetto.

La scala condominiale di collegamento ai vari piani è stata ricavata all'interno della porta morta.

La struttura portante è in latero-cemento, intonacata e tinteggiata di colore arancione e rifinita nella parte inferiore in sasso. La copertura è di tipo inclinato realizzata con struttura in legno, apparentemente isolata. Le lattonerie e i canali di gronda sono in lamiera preverniciata; i serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno di colore verde.

L'area esterna è in parte delimitata con recinzione perimetrale ed in parte segnalata con blocchi di cemento collegati da catene a maglia metallica.

Tutte le zone ad uso condominiale, sia interne che esterne all'immobile, versano in discreto stato di conservazione.

Ad oggi l'immobile mostra nella struttura, nei paramenti e negli impianti finiture tipiche delle costruzioni risalenti agli anni '2000, con impiantistica apparentemente rispondente alle norme vigenti.

RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

L'immobile ad uso servizi, che ospita la cantina e il garage oggetto di stima, è stato anch'esso ristrutturato e ampliato nel 2009. Si collega ad altro edificio residenziale, formando con esso una sagoma a 'ferro di cavallo'.

La porzione di fabbricato in esame è composta da un piano terra ad uso autorimesse e cantine e da un piano primo ad uso ripostigli, collegati tra loro tramite un vano scala interno.

La struttura portante è in latero-cemento, intonacata e tinteggiata di colore bianco. La copertura è di tipo inclinato, realizzata con struttura in legno a due falde, apparentemente non isolata. Le lattonerie e i canali di gronda sono in lamiera preverniciata. I serramenti esterni sono costituiti da scuri in legno di colore verde nelle cantine e da portoni basculanti in lamiera, con rivestimento esterno in legno di colore verde, nei garage. Attualmente, l'immobile presenta nella struttura, nei paramenti e negli impianti finiture tipiche delle costruzioni risalenti agli anni 2000, con un'impiantistica apparentemente rispondente alle norme vigenti. Sono presenti segni di deterioramento delle finiture sia internamente che esternamente al fabbricato.

A servizio degli immobili è presente un accesso carrabile raggiungibile da via Cristoforo Colombo, dal quale si accede sia ai parcheggi privati che a quelli pubblici. Il vialetto d'accesso e l'area di manovra sono pavimentati in ghiaietto, mentre l'area cortiliva in corrispondenza dei garage è rifinita con autobloccanti.

I beni oggetto di perizia:

L'alloggio presenta intonaci interni in malta di calce e cemento di tipo civile, tinteggiati di bianco. La pavimentazione, che si estende in tutti i locali, è in ceramica di colore grigio. I rivestimenti, sia nel bagno sia in corrispondenza dell'angolo cottura, sono in ceramica di qualità economica. I serramenti interni sono in legno tamburato bianco, mentre la porta d'ingresso è blindata. I serramenti esterni sono in legno a taglio termico, non sono presenti inferriate antintrusione. Il riscaldamento è autonomo, distribuito con impianto a pavimento, alimentato da caldaia marca Buderus installata in cucina. Nel bagno è presente termoarredo a parete. L'alloggio è dotato di impianti TV, telefonico e citofonico ed è privo di impianto di condizionamento dell'aria. Gli impianti rispondono apparentemente alle caratteristiche richieste dalle normative vigenti. L'alloggio versa, nel suo complesso, in precario stato di conservazione, sono presenti tracce di muffa e deterioramenti delle finiture nei diversi locali derivanti dalla mancanza di manutenzione. Sono state reperite le certificazioni degli impianti, come previsto dalla Legge 46/90 e successive modifiche. Il certificato di abitabilità è presente negli atti comunali e si allega in copia alla presente relazione.

RIVI Geom. FRANCESCA

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

L'appartamento è servito da area cortiliva esclusiva, con superficie di circa 150 mq, avente terreno non livellato e privo di manto erboso su cui insistono alberi e arbusti di varia natura. L'area è delimitata sul perimetro esterno con recinzione metallica ed è accessibile sia dall'alloggio che da cancelletto pedonale raggiungibile da vialetto esterno. Priva di impianto di illuminazione questa versa in evidente stato di abbandono e necessita di interventi di rinnovamento.

La cantina posta al piano terra di fabbricato limitrofo, presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco e pavimentazione in ceramica grigia. Avente superficie utile di circa 3,00 mq e altezza utile di 2,50 m è dotata di illuminazione indipendente e portoncino d'accesso in lamiera zincata.

L'autorimessa, posta nel medesimo edificio ad uso servizi in cui è individuata la cantina, riporta altezza utile di circa 2,60 m, presenta pareti intonacate e tinteggiate di bianco e pavimentazione in ceramica. Ospitante un posto auto, per una superficie utile di 13 mq, questa è dotata di illuminazione indipendente ed è corredata da portone basculante in lamiera di colore verde.

DETERMINAZIONE SUPERFICIE COMMERCIALE

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)
<u>Abitazione</u>					
Mapp. 27 Sub. 20	T	Alloggio	85,00	1	85,00
	T	Cantina	3,00	0,25	0,75
Superficie Commerciale⁴ (con arrotondamento)					86,00
<u>Autorimessa</u>					
Mapp. 27 Sub. 16	S1	Autorimessa	17,00	1	17,00
Superficie Commerciale					17,00

5-LOTTO DI VENDITA

⁴ La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

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

RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

Trattasi di quadrilocale con area cortiliva pertinenziale, oltre a una cantina e un garage. Sebbene questi ultimi siano situati in corpi di fabbrica distinti, costituiscono un'unica unità funzionale e sono perciò individuati in un **unico lotto**.

5.1.1- DATI CATASTALI

INTESTATI:

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Fg.	Particella	subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Sup. Cat.le mq	Rendita
Abitazione in villini	Comune di Quattro Castella via Cristoforo Colombo n. 18	5	27	20	4 vani	A/7 - 2	86 mq	317,85 euro
Autorimessa	Comune di Quattro Castella via Cristoforo Colombo	5	27	16	13 mq	C/6 - 4	17 mq	36,93 euro

5.1.2- DESCRIZIONE COMMERCIALE

A Quattro Castella (RE) – zona Ghiardello/Rubbiano – via Cristoforo Colombo n. 18:

Piena proprietà di abitazione in villino, posta al piano terra di edificio rustico a uso residenziale. L'immobile include un'area cortiliva di pertinenza oltre a cantina e autorimessa situate in un edificio limitrofo. Completano la proprietà le quote proporzionali delle parti comuni condominiali e delle aree ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Quadrilocale composto da: soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, due camere da letto e bagno per una superficie di pavimento di mq. 67,00 circa (altezza netta mt. 2,70) oltre ad area cortiliva pertinenziale avente superficie di 150,00 mq circa. L'abitazione è servita da cantina avente una superficie utile complessiva di circa mq. 3,00 (altezza netta mt. 2,50).

Autorimessa: ospitante n. 1 posto auto per una superficie di pavimento di mq. 13,00 circa (altezza netta mt. 2,50).

Anni di costruzione: ante 1967 – Anno di ristrutturazione: 2009

Superficie Commerciale: mq. 86 (abitazione e accessori) mq. 17 (autorimessa).

5.1.3- REGOLARITA' EDILIZIA

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

- **Permesso di Costruire** rilasciato dal Comune di Quattro Castella in data **08/09/2006** al **Prot. n. 110/2006** per "Ristrutturazione e trasformazione ai fini residenziali di ex complesso agricolo";
- **Variante a PDC** rilasciato dal Comune di Quattro Castella in data **30/01/2007** al **Prot. n. 110/2006-1**;
- **Denuncia di Inizio Attività** inoltrata al Comune di Quattro Castella in data **13/01/2009** al **Prot. n. 110/2026-2**;
- **Certificato di conformità edilizia e agibilità** rilasciato dal Comune di Quattro Castella in **data 30/10/2009 al Prot. n. 11797**.

Le unità sono da ritenersi nel loro complesso conformi alle norme edilizie ed urbanistiche del comune di Quattro Castella, le schede catastali riportano sostanzialmente la consistenza e la distribuzione verificata in loco, le lievi incongruenze rilevate rientrano nelle tolleranze definite all'art. 19 bis della L.R. 23 del 2004 e s.m.i. di cui L.R. n. 5 del 2025.

5.1.4- CERTIFICAZIONE ENERGETICA – APE / ACE

Non presente.

5.1.5- CONFORMITÀ IMPIANTI (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Durante l'accesso agli atti amministrativi si sono reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti (allegate al punto 8.8).

5.1.6- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.1.7- COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

5.1.8- OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'appartamento e le relative pertinenze risultano attualmente occupate

5.1.9- 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 pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, desunti dal certificato notarile agli atti aggiornato alla data del 20/02/2025, e da successiva ispezione al 29.08.2025, di seguito si riassumono:

➤

➤

5.1.10- DIRITTO DI PRELAZIONE

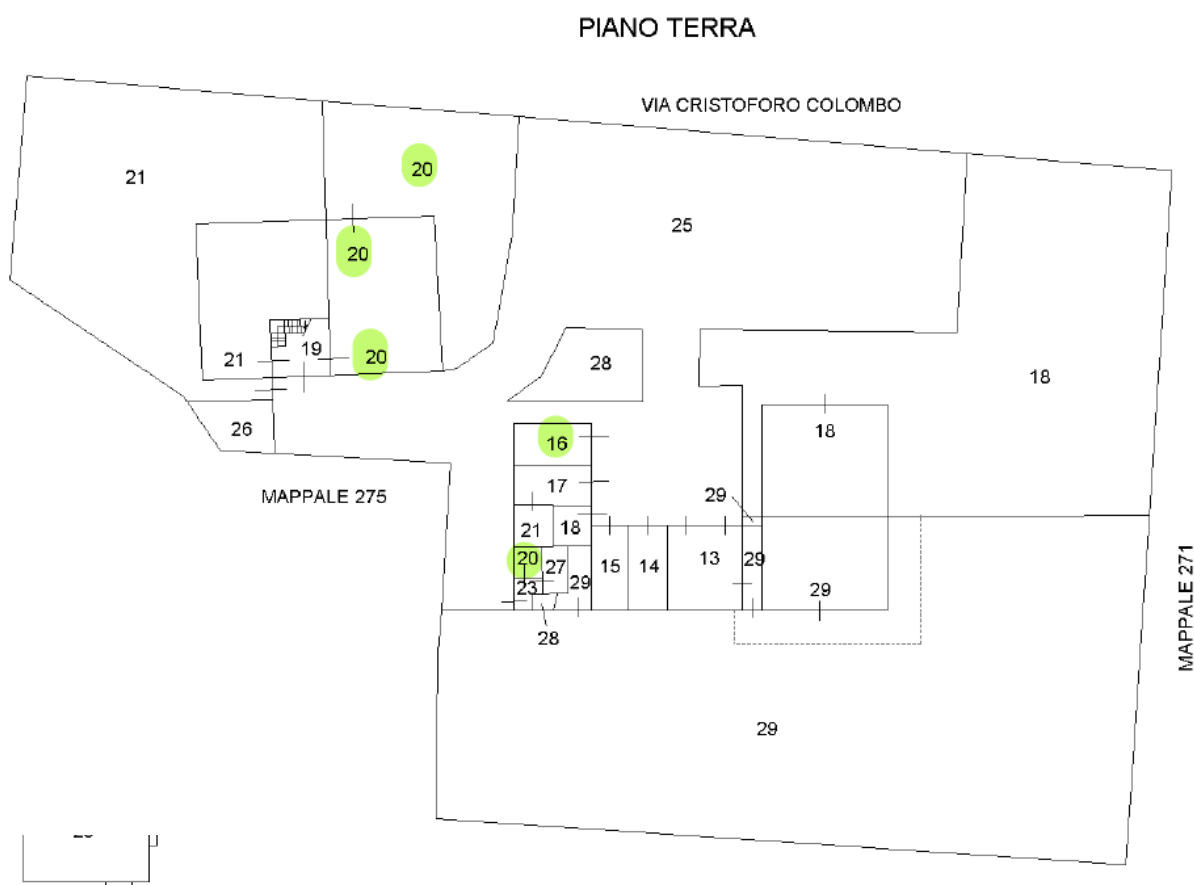
Non risulta diritto di prelazione dello Stato.

5.1.11 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

5.1.12-LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE E PIANTE

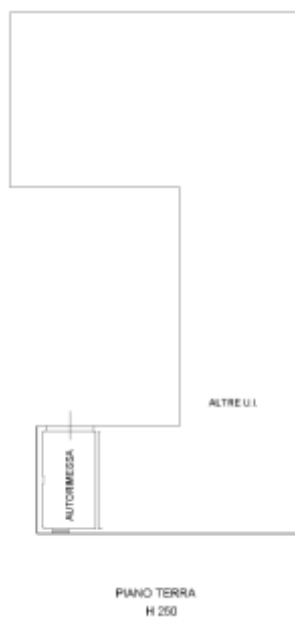
ELABORATO PLANIMETRICO (non in scala) – Mapp. 27



PLANIMETRIA CATASTALE (non in scala) – Mapp. 27 Sub. 20



PLANIMETRIA CATASTALE (non in scala) – Mapp. 405 Sub. 6



ESTERNO CONDOMINIO:



INTERNO APPARTAMENTO E PERTINENZE:





5.1.13 - 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, ossia:

- 1- *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*
- 2- *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*
- 3- *40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m2 (20 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 4- *30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m2 (15 % per la superficie eccedente i 10 m2)*
- 5- *25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200*
- 6- *15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200*
- 7- *nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)*
- 8- *l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte*
- 9- *l'area cortiliva comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie*
- 10- *le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo.*

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è quello di determinare il "valore di base per la vendita disposta all'Asta 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;

RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

- 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 estimatrice 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. Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari presso l'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

VALORE DI MERCATO

In virtù di quanto esposto, si è determinato il valore di mercato medio per unità di superficie del complesso immobiliare in oggetto, con riferimento sia alle unità principali sia a quelle pertinenziali. Nella formulazione di tale valore, è stata considerata l'incidenza dell'area cortiliva esclusiva.

Si riporta la valutazione secondo la tabella delle superfici di seguito riportata:

UNITA'	Piano	Descrizione Locale	Superficie Lorda (mq)	Rapp. Mercantile	Sup. Commerciale (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore Complessivo
<u>Abitazione</u>							
Mapp. 27 Sub. 20	T	Alloggio	85,00	1	85,00		
	T	Cantina	3,00	0,25	0,75		

RIVI Geom. FRANCESCA

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

Superficie Commerciale (con arrotondamento)					86,00	€ 1.400,00	€ 120.400,00
Autorimessa							
Mapp. 27 Sub. 16	S1	Autorimessa	17,00	1	17,00		
Superficie Commerciale					17,00	€ 500,00	€ 8.500,00
Valore compendio imm.re							€ 128.900,00

BASE D'ASTA

Al valore di mercato determinato sopra, sarà apportata una riduzione massima del 20% in ragione dell'età e dello stato manutentivo e conservativo, 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, valutato l'attuale mercato immobiliare, lo stato delle compravendite immobiliari e considerato l'elevato numero di immobili analoghi già posti in vendita presso l'IVG di Reggio Emilia, propone una riduzione di valore pari al 18,00 % ca. (<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:

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

€. 106.000,00

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

TOTALE DETRAZIONI €. 0,00 -

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

Valore Base d'Asta (intero lotto)

€.106.000,00

(Euro Centoseimila/00)

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

Valore Minimo dell'Offerta (intero lotto)

€.79.500,00

(Euro Settantanovemilacinquecento/00)

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

6- STATO CIVILE DEI DEBITORI

7- ALTRE OSSERVAZIONI

CONDOMINIO:

Non c'è un condominio costituito. L'esecutata dichiara che la manutenzione delle aree comuni è svolta direttamente dai residenti. Le spese medie annue per l'energia elettrica delle aree esterne ammontano a circa € 100,00.

MATERIALI TOSSICO/NOCIVI:

Non presenti.

RIVI Geom. FRANCESCA

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

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

PRESENZA DI RIFIUTI:

Non presenti.

ALTRO:

Da verifica effettuata presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia si comunica che non vi è la presenza di contratti di locazione relativi alle unità oggetto di stima.

Non vi è altro da segnalare.

8- ALLEGATI

- 8.1. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI;
- 8.2. COPIA INCARICO;
- 8.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE;
- 8.4. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI;
- 8.5. MAPPA CATASTALE;
- 8.6. PLANIMETRIE CATASTALI E ELABORATO PLANIMETRICO;
- 8.7. VISURE CATASTALI;
- 8.8. DOCUMENTAZIONE PRATICHE COMUNALI;
- 8.9. CERTIFICATI DI RESIDENZA E STATO DI FAMIGLIA ESECUTATO;
- 8.10. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE AL 29.08.2025;

RIVI Geom. FRANCESCA

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

SARANNO POI CARICATI TRAMITE PROCESSO CIVILE TELEMATICO:

8.11. ALLEGATI A,B,C,D;

8.12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.

Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, lì 17.09.2025

L'esperta estimatrice designata

geom. Francesca Rivi