

# **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari

## **Esecuzione immobiliare n. 190/2025**

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

Esecuzione promossa da: **CREDITO EMILIANO S.P.A.**

Contro:

## **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**Quattro Castella (RE) Via Antonio Ligabue n. 22 Loc. Puianello**

**Esperto designato: Ing. Giovanni Davoli**



**Studio Tecnico Associato Ing. Giovanni Davoli – Ing. Fiorenza Pierli**

Sede Operativa: Via Largo Marco Gerra 3 Reggio Emilia, tel 0522.1845122 [studiodavolipierli@gmail.com](mailto:studiodavolipierli@gmail.com)

## **SOMMARIO**

|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>                                      | <b>3</b>  |
| <b>2-COMUNICAZIONI .....</b>                                                  | <b>3</b>  |
| <b>3-DATI CATASTALI.....</b>                                                  | <b>4</b>  |
| 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....   | 4         |
| 3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA | 5         |
| 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....                                   | 5         |
| <b>4-DESCRIZIONE DEI BENI.....</b>                                            | <b>6</b>  |
| <b>5- LOTTI DI VENDITA.....</b>                                               | <b>18</b> |
| 5.1-LOTTO UNICO.....                                                          | 18        |
| 5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI .....                                       | 18        |
| 5.1.2-LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....                              | 19        |
| 5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA .....                                  | 19        |
| 5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....                         | 26        |
| 5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....                             | 26        |
| 5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....                            | 26        |
| 5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....                            | 27        |
| 5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE .....                                | 28        |
| 5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE .....                                      | 28        |
| VALORE LOTTO UNICO.....                                                       | 29        |
| 5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA .....                                 | 30        |
| <b>6-ALTRE OSSERVAZIONI .....</b>                                             | <b>30</b> |
| 6.1 LOCAZIONE .....                                                           | 30        |
| 6.2 CONDOMINIO .....                                                          | 30        |
| 6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE .....                                              | 30        |
| 6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE.....                                             | 31        |
| <b>7-ALLEGATI.....</b>                                                        | <b>32</b> |

## 1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA ESECUTIVA RGE N°190/2025

#### Esecutato:

- 

#### Procedente:

- **CREDITO EMILIANO S.P.A.**
- **Data conferimento incarico:** 25/02/2026
- **Scadenza di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 08/06/26
- **Udienza:** 08/07/2026
- **Atto di pignoramento:** trascritto RG 26030 e RP 18806 il 18/11/2025
- **Contributo unificato:** SI

## 2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC<sup>1</sup> della nomina, dell'inizio delle operazioni peritali previste per il giorno 05/03/2026 alle ore 09:00 in via telematica in videoconferenza e della data del sopralluogo da definire con il custode IVG Reggio Emilia. In particolare sono stati avvertiti:

1. Il debitore Sig. , con raccomandata a/r;
2. Avv.to , per CREDITO EMILIANO S.P.A., creditore procedente.

Il sopralluogo si è svolto in data 23/03/2026 alla presenza dell'esecutato Sig. e del custode giudiziario IVG Dott. .

Durante lo stesso sopralluogo lo Scrivente ha fatto accesso agli immobili e ha effettuato rilievi metrici atti a verificarne la consistenza (in allegato 13).

Lo Scrivente ha verificato che copia del provvedimento del GE contenente il quesito sia stato consegnato al debitore che abita nell'immobile affinché questi sia edotto degli obblighi che lo stesso è tenuto a rispettare come indicato nel quesito stesso.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo mail dell'esecutato e via pec all'avvocato del procedente.

---

<sup>1</sup> Vedi allegato 4

### 3-DATI CATASTALI

#### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>2</sup>

**Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI**  
**COMUNE DI QUATTRO CASTELLA (RE) (H122)**

**INTESTATO:**

•

| Tipologia del bene | Ubicazione                                                | Dati catastali |            |                      |                          |                                 |                      |         |
|--------------------|-----------------------------------------------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|----------------------|---------|
|                    |                                                           | Fg.            | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria <sup>3</sup> e classe | Superficie catastale | Rendita |
| VILLETTA A SCHIERA | Quattro Castella (RE)<br>Via A. Ligabue n. 22             | 35             | -          | 25 sub.16            | 8 vani                   | A/2                             | -                    | -       |
| AUTORIMESSA        | Quattro Castella (RE)<br>Via A. Ligabue n. 22<br>Piano S1 | 35             | -          | 25 sub.6             | 28 mq                    | C/6                             | -                    | -       |

<sup>2</sup> Vedi allegato 5  
<sup>3</sup>

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

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

#### IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI COMUNE DI QUATTRO CASTELLA (RE) (H122)

##### INTESTATO:

•

| Tipologia del bene | Ubicazione                                                              | Dati catastali |            |                      |                          |                              |                                                          |          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------|----------|
|                    |                                                                         | Fg.            | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe           | Superficie catastale                                     | Rendita  |
| VILLETTA A SCHIERA | Quattro Castella (RE)<br>VIA ANTONIO LIGABUE<br>n. 22<br>Piano S1-T - 1 | 35             | -          | 25 sub.16            | 8 vani                   | A/2 di 1 <sup>^</sup> classe | Totale: 195 mq<br>Totale escluse aree scoperte**: 181 mq | 702,38 € |
| AUTORIMESSA        | Quattro Castella (RE)<br>VIA ANTONIO LIGABUE<br>n. 22<br>Piano S1       | 35             | -          | 25 sub.6             | 28 mq                    | C/6 di 3 <sup>^</sup> classe | Totale: 30 mq                                            | 67,97 €  |

\*\* 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).

### 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dalla trascrizione dell'atto di pignoramento (vedi allegato 5) mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**

Durante il sopralluogo **sono state riscontrate difformità** tra la consistenza effettiva dell'unità immobiliare visionata e le ultime planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio (vedi allegato 3), a meno di tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19 bis della L.R. 23/2004, come meglio riportato nei paragrafi inerenti la regolarità edilizia ed eventuali opere di ripristino. Le difformità rilevate consistono in:

- spostamento di una porta del bagno al primo piano
- diverse destinazioni d'uso di alcuni vani che risultano da ripristinare nell'uso consentito, con rimozione dell'eventuale impiantistica incoerente, in dettaglio al sopralluogo risultano: taverna, disimpegno-salotto e bagno invece che: servizi e lavanderia;
- presenza di una veranda chiusa tramite porta al piano rialzato da ripristinare come loggia chiusa con serramenti solo su un lato e conseguente rimozione della porta;
- mancata rappresentazione grafica del sottotetto (fruibile tramite scala retrattile dal primo piano) nella planimetria del sub. 16;

**Confini catastali:** (come desumibili dall'elaborato planimetrico, in considerazione che l'attuale sub.16 deriva dalla fusione dei precedenti subb. 3 e 14); i confini dei subb. 6 e 16, in corpo unico, sono: su un lato con cortile comune di cui al sub. 8 e posto auto sub. 7; su un lato con passaggio pedonale di cui al sub.15; su un lato con passaggio pedonale di cui al sub. 13, su un lato con area cortiliva sub. 11 e subb. 2 e 5.

## 4-DESCRIZIONE DEI BENI

**Piena proprietà di villetta a schiera su tre livelli con area cortiliva esclusiva ed autorimessa al piano seminterrato. Il tutto sito in Via A. Ligabue n.22 a QUATTRO CASTELLA (RE) loc. Puianello**

Piena proprietà di porzione di fabbricato di civile abitazione costituita da villetta a schiera su tre livelli con area cortiliva esclusiva ed autorimessa al piano seminterrato. Il tutto sito in Via A. Ligabue n.22 a QUATTRO CASTELLA (RE) loc. Puianello.

Il fabbricato in cui è sita la villetta in oggetto risulta essere stato costruito negli anni '80 con struttura in muratura portante, solai interpiano in latero-cemento, facciate intonacate e tinteggiate. Il fabbricato si presenta in buone condizioni manutentive e risulta allacciato alla rete elettrica, idrica, fognatura e gas metano.

Il fabbricato è sito in una zona suburbana di Quattro Castella, località Puianello, zona dotata di servizi essenziali e servita dai mezzi di trasporto pubblico.

La villetta a schiera in oggetto (di cui al sub.16 del mapp.25 del fg.35), risulta costituita al primo piano sottostrada da: due cantine (di cui una cantina ad uso disimpegno-salotto al sopralluogo, con Hm pari a 2.50 ml), deposito attrezzi (ad uso taverna al sopralluogo con Hm pari a 2.40 ml), lavanderia (ad uso bagno al sopralluogo con Hm pari a 2.50 ml), un ripostiglio (ad uso centrale termica al sopralluogo con Hm pari a 2.50 ml) e garage (di cui al sub.6 del mapp.25 del fg.35, con Hm pari a 2.50 ml). Scala interna di collegamento ai vari piani. Al piano rialzato la villetta risulta costituita da: pranzo-soggiorno, disimpegno, cucina e un bagno (con Hm dei vani al PT pari a 2.71 ml), con un terrazzo, un balcone e una loggia coperta (ad uso veranda con chiusura laterale in vetro e serramenti in alluminio e porta di ingresso) e scalette esterne di accesso all'area cortiliva esclusiva. Al primo piano costituita da: tre camere, disimpegno e un bagno (Hm dei vani al 1P pari a 2.80 ml). Piano sottotetto fruibile tramite scala retrattile motorizzata con Hmax pari a 1.90 ml e Hmin variabile tra 0,30 ml e 1,50 ml (piano sottotetto non presente graficamente nella planimetria catastale).

La villetta a schiera si presenta in buono stato di conduzione e manutenzione: le pavimentazioni risultano differenziate per ambienti: klinker nella zona autorimessa; ceramica effetto cotto con inserti decorativi nella zona taverna e nei locali accessori al piano primo sottostrada; pavimenti e rivestimenti in ceramica smaltata nei servizi igienici; scala interna in marmo lucidato; ceramica nella zona giorno; parquet nella zona notte; gres nel terrazzo al piano rialzato e nell'area cortiliva pavimentazione in parte con elementi autobloccanti. Serramenti in legno, con vetri doppi e scuri in legno a battente; nei bagni e lavanderia presenti sanitari in ceramica con WC, bidet, doccia e lavandino; porta d'ingresso blindata dotata di serratura modificata rispetto all'originaria in quanto non più disponibile il ricambio (come da dichiarazione dell'esecutato); riscaldamento autonomo tramite termosifoni e presenza di termoarredo nei bagni. Si segnala che il vetro della loggia coperta ad uso veranda al piano rialzato risulta rotto e da sostituire. Caldaia ATAG e boiler marca "Ariston" per la produzione di acqua calda sanitaria. È presente un impianto di climatizzazione estivo marca Toshiba, con split nel soggiorno e nelle camere da letto, che l'esecutato riferiva

non funzionante al momento del sopralluogo. È altresì presente una stufa a pellet nella taverna al piano primo sottostrada. L'immobile è inoltre dotato di impianto antifurto, segnalato in sede di sopralluogo come solo parzialmente funzionante.

Al sopralluogo è stata riscontrata la presenza di **impianto fotovoltaico di potenza pari a circa 5,1 kWp**, con la seguente documentazione fornita dall'esecutato (doc. completa in allegato 14):

- dichiarazione di conformità del quadro di campo a 2 stringhe indipendenti 600VDC, avente matricola QV701/01-13 della Project Group srl, costruito dalla ditta SECSUN srl
- rapporto di prova rilasciato dalla ditta SECSUN srl
- dati identificativi, con caratteristiche elettriche, schema elettrico, rilasciati dalla ditta SECSUN srl
- **numero convenzione/contratto GSE: SSP00494960** per l'erogazione del Servizio di Scambio sul Posto per l'impianto identificato dal codice POD IT001E546712613, di potenza nominale pari a 5,17 kW denominato FTV 5.17 kWp, con CENSIMP rilasciato da Terna: IM\_0781280

Nelle camere da letto al piano primo al sopralluogo risultano presenti **evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica, presumibilmente riconducibili, ad una prima analisi, a problemi sulla copertura in corrispondenza dei punti di fissaggio dell'impianto fotovoltaico** in particolare in corrispondenza dei tasselli (per presumibile sigillatura deteriorata e/o mal posata).

Si segnala che nel fascicolo edilizio risultano **presenti le conformità impiantistiche dell'impianto elettrico** a prot. n.10435 del 18/12/2013. Nel fascicolo edilizio non risultano reperite le conformità né dell'impianto idrico-termo-sanitario, né dell'impianto fotovoltaico: **gli impianti risultano pertanto da verificare con un tecnico qualificato.**

Fanno parte della villetta la quota proporzionale dei diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile e seguenti, come meglio riportato nell'atto di provenienza (in allegato 6) di cui si raccomanda la disamina. In particolare dall'atto di compravendita risulta che: *"All'alloggio compete la proprietà del cortile mappale 25/14 e del passaggio pedonale al mappale 25/13-15 nonché la comproprietà di 1/3 dell'area di accesso ai garage al mappale 25/8 e area di parcheggio mappale 25/7 e del viottolo carrabile al mappale 25/9."* (vedasi elaborato planimetrico in allegato 3).

Al momento del sopralluogo, all'interno dell'abitazione risultavano presenti beni mobili di valore di proprietà dell'esecutato che si impegna a rimuovere prima di un eventuale decreto di trasferimento.



**La Sup. commerciale parametrata della villetta a schiera risulta di circa 199 mq<sup>4</sup>**, costituita dalla superficie commerciale dei locali principali al piano terra e primo di circa 136 mq, dal terrazzo di circa 41 mq (considerato al 30% per i primi 10 mq e al 15% oltre), dal balcone di circa 5 mq (considerato al 30%), dalla loggia di circa 5 mq (considerata al 40%), dalle cantine al piano interrato di circa 24 mq (considerate al 25%) e dai locali accessori al piano interrato di circa 68 mq (considerati al 60% in quanto rifiniti impiantisticamente come la sup. principale). **Autorimessa di circa 30 mq stimata a corpo e a parte. Area cortiliva esclusiva di circa 102 mq stimata a corpo e a parte.**



*Edificio esterno*



*Edificio esterno*

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
- l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo





*Lavanderia (ad uso bagno) – 1°P  
sottostrada*



*Lavanderia (ad uso bagno) – 1°P  
sottostrada*



*Cantina – 1°P sottostrada*



*Ripostiglio (ad uso centrale termica) - 1°P  
sottostrada*



*Autorimessa – 1°P sottostrada*



*Autorimessa – 1°P sottostrada*



*Deposito attrezzi (ad uso taverna) – 1°P  
sottostrada*



*Deposito attrezzi (ad uso taverna) – 1°P  
sottostrada*



*Cantina (ad uso disimpegno-salotto) –  
1°P sottostrada*



*Cantina (ad uso disimpegno-salotto) – 1°P  
sottostrada*





*Scala interna*



*Bagno – Piano rialzato*



*Cucina – Piano rialzato*



*Soggiorno – Piano rialzato*



*Dettaglio vetro rotto in veranda – Piano rialzato*



*Area cortiliva esclusiva*



*Terrazzo – Piano rialzato*



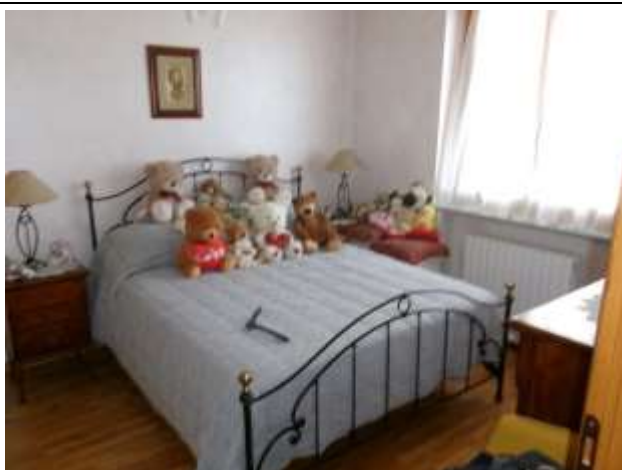
*Balcone – Piano rialzato*



*Scala interna*



*Bagno – 1°P*



*Camera da letto – 1°P*



*Camera da letto – 1°P*





*Camera da letto – 1°P*



*Dettaglio infiltrazioni dal sottotetto nella camera da letto – 1°P*



*Botola al 1°P per accedere al sottotetto*



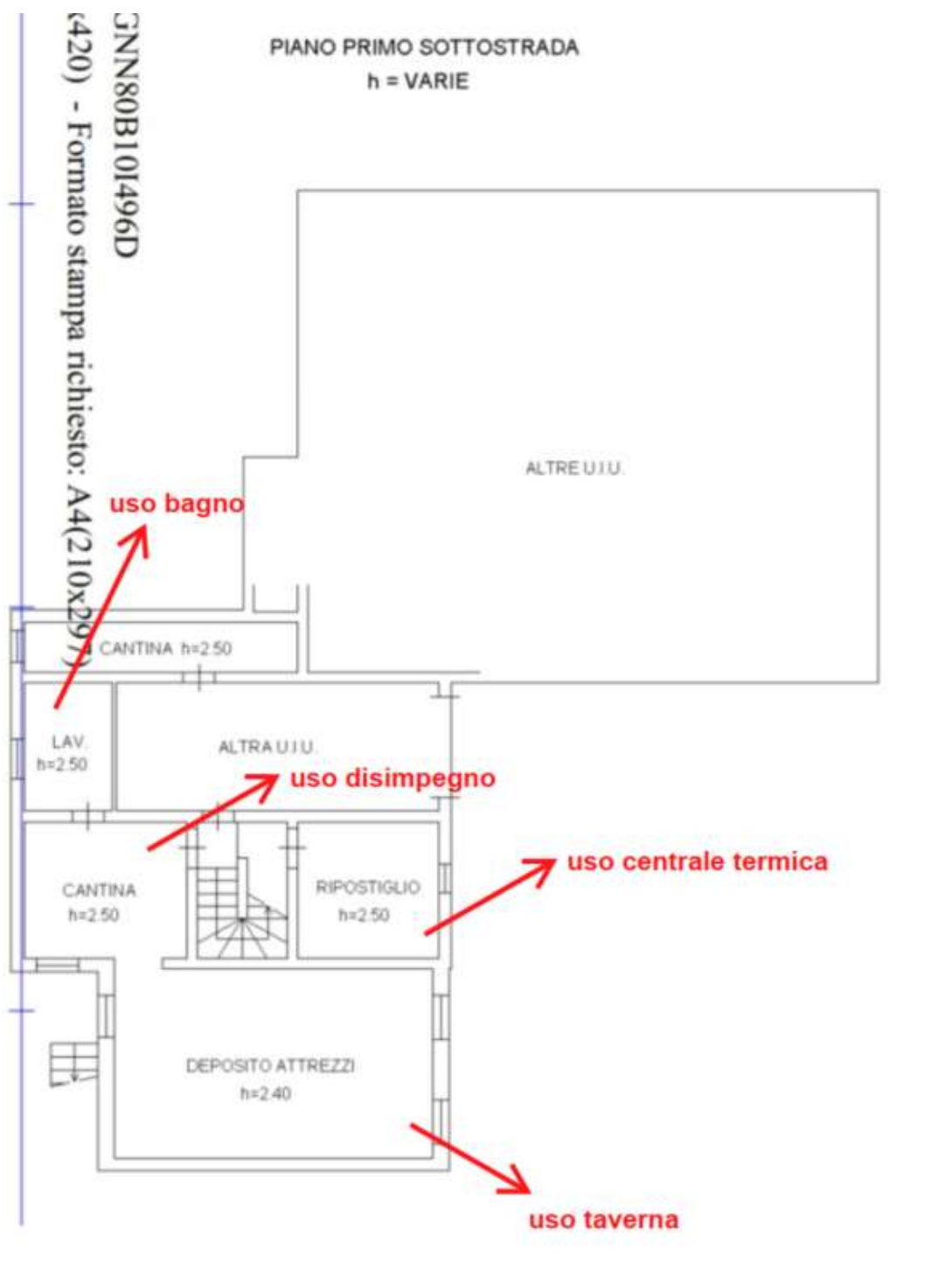
*Sottotetto*



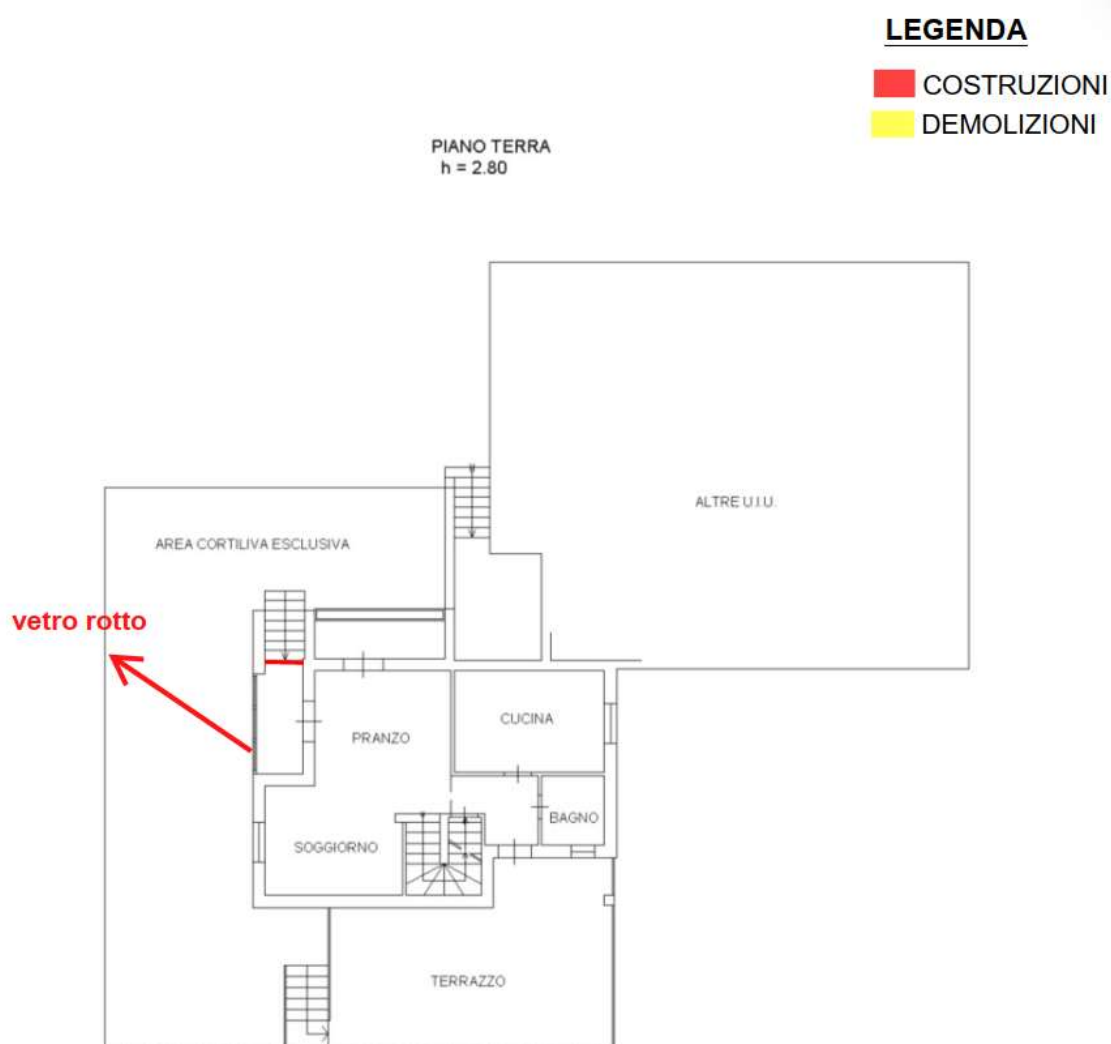
*Dettaglio perdite dalla copertura*



*Dettaglio perdite dalla copertura*



*Planimetria della villetta al primo piano sottostrada (sub. 16) – fuori scala–*

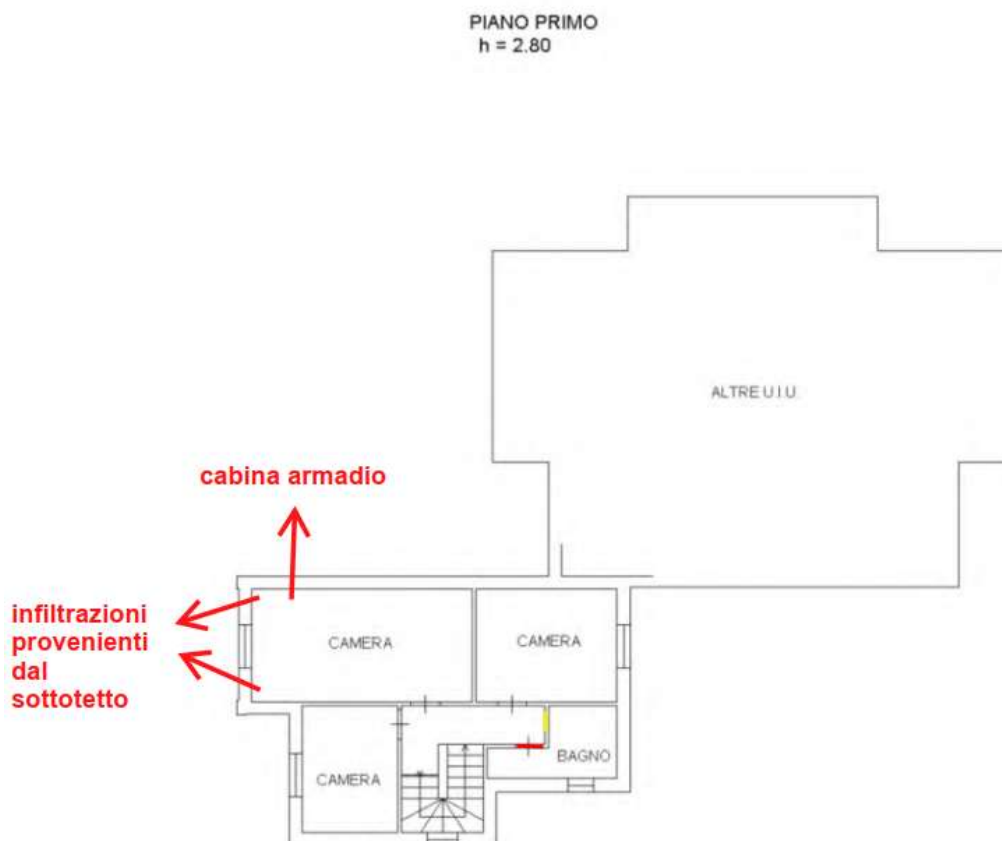


*Planimetria della villetta al piano terra (sub. 16) – fuori scala–*

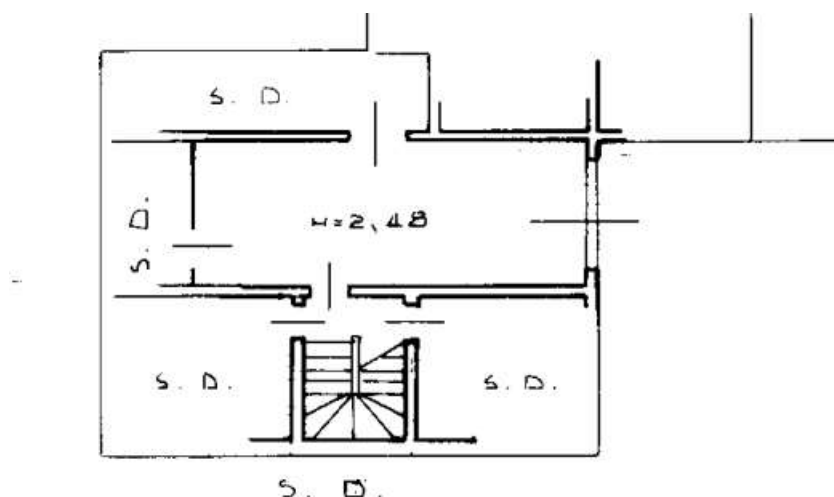


**LEGENDA**

■ COSTRUZIONI  
■ DEMOLIZIONI



*Planimetria della villetta al primo piano (sub. 16) – fuori scala–*



PIANO SEMINTERRATO

Planimetria dell'autorimessa al piano seminterrato (sub.6) – fuori scala -

## 5- LOTTI DI VENDITA

Trattasi di unico lotto funzionale che prevede la messa in vendita della villetta a schiera con area cortiliva esclusiva, unitamente ad un'autorimessa al piano seminterrato.

### 5.1-LOTTO UNICO

#### 5.1.1-LOTTO UNICO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI  
COMUNE DI QUATTRO CASTELLA (RE) (H122)

#### INTESTATO:

•

| Tipologia del bene | Ubicazione                                                           | Dati catastali |            |                      |                          |                              |                                                          |          |
|--------------------|----------------------------------------------------------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|------------------------------|----------------------------------------------------------|----------|
|                    |                                                                      | Fg.            | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria e classe           | Superficie catastale                                     | Rendita  |
| VILLETTA A SCHIERA | Quattro Castella (RE)<br>VIA ANTONIO LIGABUE n. 22<br>Piano S1-T - 1 | 35             | -          | 25 sub.16            | 8 vani                   | A/2 di 1 <sup>a</sup> classe | Totale: 195 mq<br>Totale escluse aree scoperte**: 181 mq | 702,38 € |
| AUTORIMESSA        | Quattro Castella (RE)<br>Via VIA ANTONIO LIGABUE n. 22<br>Piano S1   | 35             | -          | 25 sub.6             | 28 mq                    | C/6 di 3 <sup>a</sup> classe | Totale: 30 mq                                            | 67,97 €  |

\*\* 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**

Piena proprietà di porzione di fabbricato residenziale costituito da villetta a schiera su tre livelli con area cortiliva esclusiva di circa 102 mq ed autorimessa al piano seminterrato di circa 30 mq catastali. Il tutto sito in Via A. Ligabue n.22 a Quattro Castella (RE) loc. Puianello. La villetta a schiera, di circa 199 mq di superficie commerciale parametrata, in buono stato manutentivo, risulta costituita al primo piano sottostrada da: due cantine (di cui una ad uso disimpegno-salotto al sopralluogo), deposito attrezzi (ad uso taverna), lavanderia (ad uso bagno), un ripostiglio (ad uso centrale termica) e garage. Scala interna di collegamento ai vari piani. Al piano rialzato la villetta risulta costituita da: pranzo-soggiorno, disimpegno, cucina e un bagno, con un terrazzo, un balcone e una loggia coperta (ad uso veranda chiusa con porta). Al primo piano costituita da: tre camere, disimpegno e un bagno. Piano sottotetto fruibile tramite scala retrattile motorizzata con evidenti tracce di infiltrazioni d'acqua meteorica presumibilmente riconducibili a problemi in copertura. Le unità immobiliari risultano pressoché conformi alle normative edilizie ed urbanistiche, a meno di diverse destinazioni d'uso di alcuni vani al piano seminterrato da ripristinare, con la rimozione dell'impiantistica non coerente e la rimozione della porta nella loggia al piano rialzato. Attestazione di conformità edilizia ed agibilità (CCEAA) per silenzio assenso in data 18/03/2014. Risultano depositate certificazioni impiantistiche del solo impianto elettrico. Gli impianti risultano pertanto da verificare con un tecnico qualificato. Riscaldamento autonomo tramite termosifoni con caldaia e boiler per acs. Impianto condizionamento estivo a split (non funzionante, come riferito dall'esecutato). Impianto FV di potenza pari a 5,17 kWp, avente n.contratto GSE: SSP00494960 per l'erogazione del Servizio di Scambio sul Posto. Classe energetica D, con EPtot= 142,54 kWh/m2/anno, APE n.04514-465806-2023-Rev02 valido fino al 11/08/2033. Immobile occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

### **5.1.3-LOTTO UNICO: REGOLARITÀ EDILIZIA**

In data 15/04/2026 lo Scrivente riceveva tramite link condiviso dall'ufficio tecnico del comune di Quattro Castella (RE), in riferimento all'istanza presentata a prot. Gen. n.3168 del 03/03/2026, l'intero fascicolo edilizio<sup>5</sup>. Dalla disamina del fascicolo edilizio (in allegato 10), risulta che il fabbricato è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n.4101 del 27/07/1983** per "nuova costruzione di n.2 fabbricati per n.6 case a schiera in Puianello"
- **Variante n.4641 del 18/12/1985** per "variante alla CE n.4101"
- **Variante n.4957 del 05/12/1986** per "variante alla CE n.4101 e nuova CE per ultimazione opere"

---

<sup>5</sup> La ricerca effettuata presso gli enti citati è stata eseguita mediante la consultazione degli archivi informatici/cartacei messi a disposizione dall'Ente di competenza. Lo Scrivente non si assume la responsabilità di eventuali carenze, mancanze, errori anche conseguenti a mancato aggiornamento dagli archivi da parte degli Enti stessi.

- **DIA n.230 del 14/11/2006** prot. n.13205 per “opere di manutenzione straordinaria e piccole opere interne”
- **DIA n.295/2010 del 29/12/2010** per “ampliamento di fabbricato unifamiliare di civile abitazione” prot. n.12507
- **VAR n.295/2010/1 del 15/05/2013** per “SCIA per modifiche in corso d’opera alla DIA prot. 12507 del 29/12/2010”
- **VAR n.295/2010/2 del 18/12/2013** prot. n. 10433 per “SCIA per modifiche in corso d’opera alla DIA prot. 12507 del 29/12/2010”, per parziale chiusura della loggia con serramenti solo su un lato e spostamento della porta del bagno al 1P, con allegate in particolare tavola delle sezioni/prospetti (TAV.02), delle piante (TAV.01) e del confronto giallo/rosso (TAV.04).

La costruzione delle unità immobiliari in oggetto veniva ultimata in data 16/12/2013, come da dichiarazione di fine lavori presentata in data 18/12/2013.

Nel fascicolo edilizio risulta depositata domanda per il rilascio della CCEAA a prot. n.10432 del 18/12/2013 con allegata scheda tecnica descrittiva a prot.10434 del 18/12/2013, deposito L.10/91, deposito progetto esecutivo strutture, certificato di collaudo, come da pratica strutturale 3064 del 30/03/2013, dichiarazione conformità impianto elettrico prot. n.10435 del 18/12/2013 e AQE.

L’attestazione di conformità edilizia ed agibilità (CCEAA) risulta formata per silenzio assenso in data 18/03/2014.

Dalla disamina del fascicolo edilizio (vedi allegato 10), risulta che **le unità immobiliari risultano pressochè conformi alle normative edilizie ed urbanistiche** vigenti del comune di Quattro Castella (RE).

L’immobile, nello stato di fatto accertato dallo scrivente sulla base delle valutazioni visive e dimensionali in sede di sopralluogo, **corrisponde agli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi di cui sopra**, in particolare alla VAR n.295/2010/2 del 18/12/2013 prot. n. 10433 per “SCIA per modifiche in corso d’opera alla DIA prot. 12507 del 29/12/2010”, tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell’Art. 19 bis L.R. 23/2004<sup>6</sup>, **a meno di diverse destinazioni d’uso di alcuni vani da ripristinare**, in dettaglio:

---

<sup>6</sup> **Art. 19 bis Legge Regionale 23/2004**

*Tolleranze costruttive:*

*1. Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del due per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.*

*1 bis. Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva:*

*a) il minore dimensionamento dell'edificio;*

*b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali;*

*c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne;*

*d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria;*

*e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere.*

- diversa destinazione d'uso di locali al piano seminterrato (ad uso taverna, disimpegno-salotto e bagno, invece che servizi e lavanderia), con la rimozione dell'eventuale impiantistica incoerente,
- presenza al piano rialzato di una veranda chiusa con serramenti da un lato e con una porta dall'altro, invece che loggia chiusa con serramenti su un solo lato.
- **Per tali difformità necessario ripristinare lo stato assentito** (dettagli al paragrafo 5.1.4).

**Le schede catastali risultano NON pienamente conformi all'ultimo stato legittimato**<sup>7</sup>, per diversa indicazione grafica della porta di accesso al bagno al primo piano e tenendo conto delle tolleranze costruttive ai sensi dell'Art. 19 bis c.1 L.R. 23/2004.

**Le schede catastali risultano conformi allo stato di fatto al momento del sopralluogo**, a meno di:

- diverse destinazioni d'uso dei vani al piano seminterrato (ad uso taverna, disimpegno-salotto, bagno invece che servizi e lavanderia),
- lievi difformità sulle indicazioni delle pareti interne e altezze interne rientranti nelle tolleranze costruttive,

---

1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, realizzate nel passato durante i lavori per l'esecuzione di un titolo abilitativo, cui sia seguita, previo sopralluogo o ispezione da parte di funzionari incaricati, la certificazione di conformità edilizia e di agibilità nelle forme previste dalla legge nonché le parziali difformità rispetto al titolo abilitativo 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 rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21-nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste.

1 quater. Le tolleranze di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter del presente articolo realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati grafici progettuali secondo le modalità definite nell'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell' Art. 12, comma 4, lettera a) della Legge Regionale n. 15/2013.

<sup>7</sup>

**Agenzia delle Entrate - Circolare n. 2 del 09/07/2010 Prot. 36607**

e) Variazioni delle unità immobiliari censite per le quali non sussiste l'obbligo di dichiarazione:

Considerata la delicatezza e la rilevanza connesse all'obbligo di effettuare la dichiarazione di conformità introdotto dalla normativa in parola, si ritiene opportuno formulare alcune specifiche considerazioni in merito alla portata e all'ambito applicativo della normativa catastale disciplinante l'obbligo delle dichiarazioni di variazione delle unità immobiliari urbane. L'obbligo della dichiarazione di variazione in catasto sussiste nei casi in cui la variazione incide sullo stato, la consistenza, l'attribuzione della categoria e della classe, a seguito di interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, frazionamento, oppure per effetto di annessioni, cessioni o acquisizioni di dipendenze esclusive o comuni, cambio di destinazione d'uso, etc.. In sintesi, costituisce rilievo - e, quindi, "fonte" di variazione catastale - ogni incoerenza che rappresenta fattispecie per la quale è obbligatoria la presentazione di un atto di aggiornamento catastale, ai sensi del citato art. 17, lettera b), del regio decreto legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 1939, n. 1249. Sotto tale profilo non assumono quindi rilievo la variazione dei toponimi, dei nomi dei confinanti e di ogni altro elemento, anche di carattere grafico convenzionale, non influente sulla corretta determinazione della rendita 5. Si ritiene opportuno precisare, per una migliore identificazione delle fattispecie riconducibili nell'ambito delle novellate disposizioni, che non hanno rilevanza catastale le lievi modifiche interne, quali lo spostamento di una porta o di un tramezzo che, pur variando fa superficie utile dei vani interessati, non variano il numero di vani e la loro funzionalità. Comportano, invece, l'obbligo di presentazione della dichiarazione di variazione l'effettuazione di interventi con cui si realizza una rilevante redistribuzione degli spazi interni, ovvero si modifica l'utilizzazione di superfici scoperte, quali balconi o terrazze. Analogamente, per le unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in metri quadrati o in metri cubi, le modifiche interne di modesta entità, non incidenti sulla consistenza dei beni iscritta negli atti catastali ovvero sulla destinazione dei singoli ambienti, non comportano l'obbligo della presentazione di una nuova planimetria in catasto. Di contro, è necessaria la presentazione della dichiarazione di variazione nei casi in cui la mutazione incide sulla consistenza o sulla classe (esempi tipici sono il caso del retrobottega di un negozio che, se trasformato in ambiente destinato alla vendita, incrementa l'originaria superficie dell'unità, ovvero la realizzazione di soppalchi, servizi igienici, etc.).



- mancanza di indicazione grafica della porta a chiusura della loggia al piano rialzato e
- diversa indicazione grafica della porta di accesso al bagno al primo piano;
- mancata rappresentazione grafica del sottotetto nella planimetria del sub.16

In considerazione ai ripristini da effettuare (dettagli al paragrafo 5.1.4) e delle tolleranze costruttive, **occorre aggiornare la planimetria catastale per la diversa indicazione grafica della porta di accesso al bagno al primo piano e la mancata rappresentazione grafica del sottotetto** (dettagli al paragrafo 5.1.5).

**Risultano depositate certificazioni impiantistiche del solo impianto elettrico** di cui alla Legge 46/90 e s.m.i. in particolare nel fascicolo edilizio risulta presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico a prot. n.10435 del 18/12/2013.

Risulta rilasciato un attestato di prestazione energetica sull'immobile in oggetto che risulta in **Classe Energetica D, con EP<sub>tot</sub>= 142,54 kWh/m<sup>2</sup>/anno**, attestato di prestazione energetica n.04514-465806-2023-Rev02 rilasciato il 11/08/2023 aggiornato il 14/09/2023 e valido fino al 11/08/2033 (in allegato 11).

#### **INQUADRAMENTO URBANISTICO**

Lo strumento urbanistico del comune di Quattro Castella (RE) ad oggi valido è il **Piano Urbanistico Generale (PUG)** assunto con delibera G.C. n.101 del 23/12/2021 e adottato con DC n.52 del 10/11/2022, approvato con DC n. 61/2023 del 28/12/2023 ed entrato in Vigore in data 26 gennaio 2024 (pubblicazione su BURERT n. 26).

In base all'elaborato DID.TAV.1.2 – Tavola degli interventi diretti del PUG le unità immobiliari in oggetto sono classificate negli ambiti urbani consolidati a prevalentemente residenziali come "R.1 - Porzioni urbane residenziali e miste localizzate negli ambiti urbani principali e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni pubbliche (di cui al Titolo IV - Interventi diretti di rigenerazione urbana)" con le seguenti limitazioni e condizionamenti alle trasformazioni in ambito urbano: " Porzioni localizzate in aree paesaggisticamente o visivamente esposte - (Artt.4.1, 4.6 NTA)", come da tavola estratta:



**Ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali**

-  Porzioni ricadenti nei centri storici (Artt.2.6, 3.1, 3.5NTA)
-  R.1 - Porzioni urbane residenziali e miste localizzate negli ambiti urbani principali e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni pubbliche  
Titolo IV - Interventi diretti di rigenerazione urbana

**Limitazioni e condizionamenti alle trasformazioni in ambito urbano**

-  Porzioni urbane caratterizzate da particolare pregio storico o ambientale - (Artt.4.1, 4.6 NTA)
-  Porzioni localizzate in aree paesaggisticamente o visivamente esposte - (Artt.4.1, 4.6 NTA)

*Estratto da DID.TAV.1.2 elaborato progettuale – Tavola degli interventi diretti*

In base alle NTA (norme tecniche attuazione) all'art 4.1 è definito la porzione urbana R.1 in cui sono site le unità immobiliari in oggetto, come da estratto seguente:

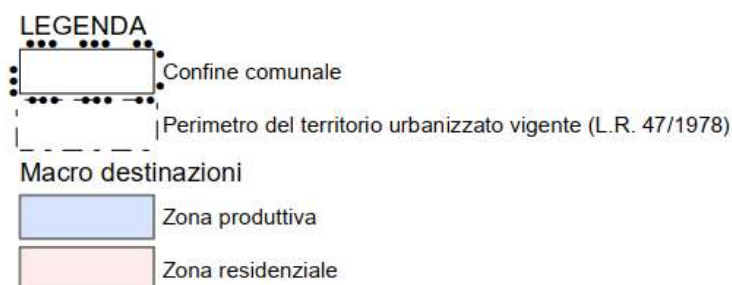
**Art. 4.1 - Articolazione e obiettivi per il territorio urbanizzato**

1. Il territorio urbanizzato è articolato nella Tavola degli interventi diretti (DIT.TAV1) nelle seguenti porzioni urbane:
  - **R.1. Descrizione:** porzioni urbane residenziali e miste localizzate negli ambiti urbani principali e caratterizzate da un buon livello di accesso al sistema delle dotazioni pubbliche;

In base alle NTA (norme tecniche attuazione) dall'art.4.2 al 4.6 sono riportate le destinazioni d'uso (art 4.2), Interventi edilizi finalizzati alla conservazione e alla qualificazione del patrimonio edilizio esistente (Art. 4.3), Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti residenziali e misti (Art. 4.4), Incentivi urbanistici per favorire una ulteriore qualificazione edilizia dei tessuti produttivi (Art. 4.5), Condizioni di sostenibilità per l'attivazione degli incentivi

urbanistici per la riqualificazione dei tessuti residenziali e misti in base alle caratteristiche del contesto (Art. 4.6), che qui si intendono integralmente riportati e di cui si raccomanda la disamina.

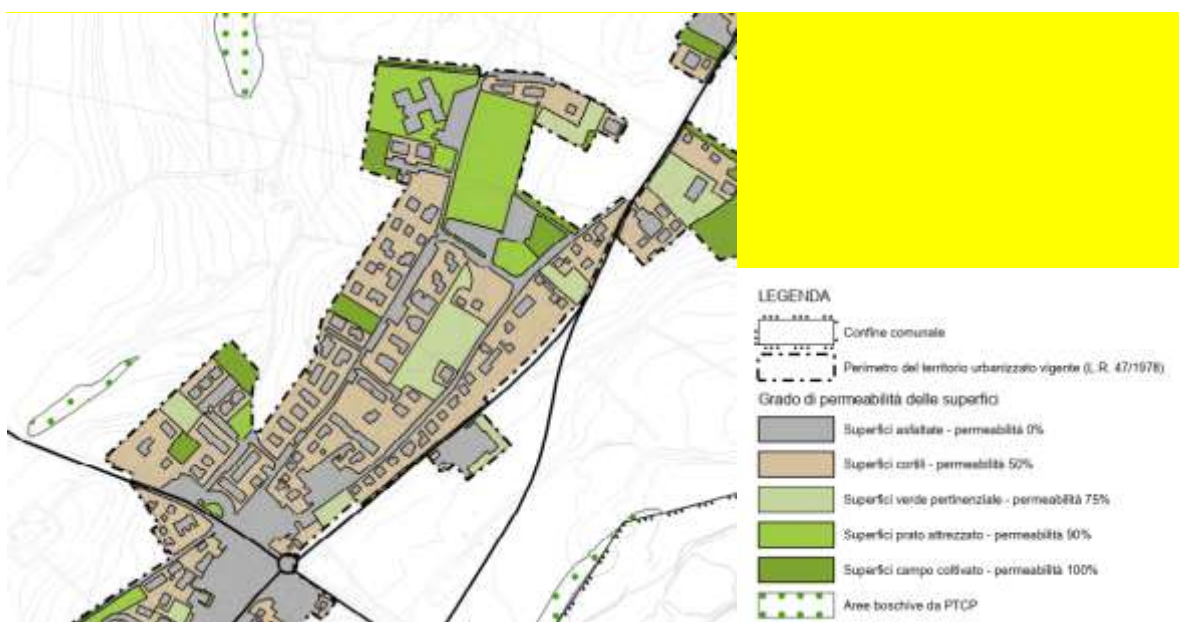
In base al PUG elaborato 5.3.2 del PUG -QC Stato di attuazione del PRG- le unità immobiliari in oggetto sono in zona residenziale, come da tavola estratta:



*Estratto da TAV.4 del PUG -QC Stato di attuazione del PRG*

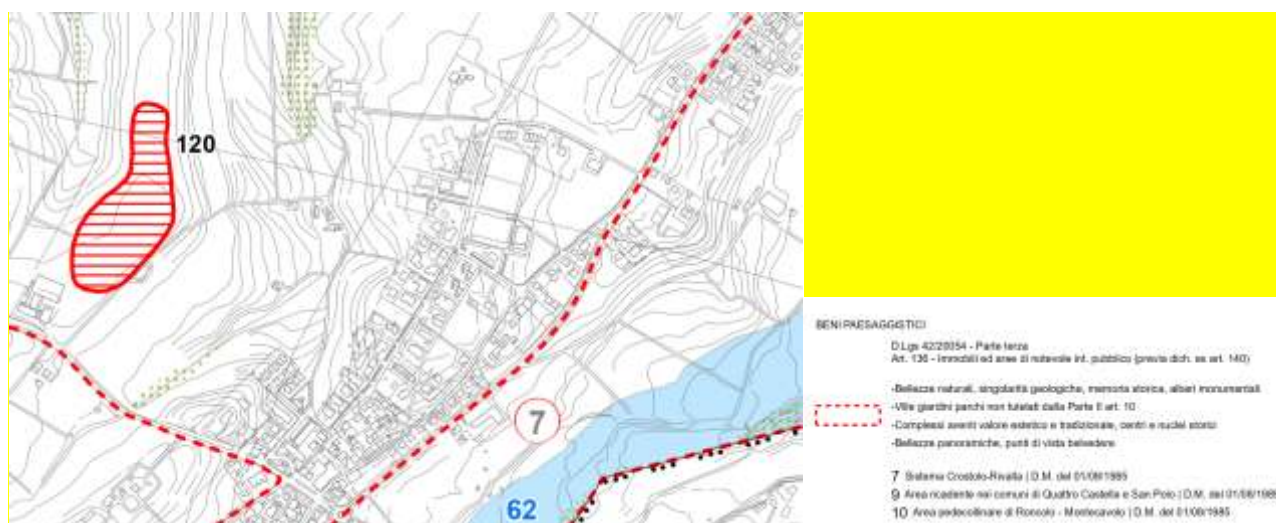
In base al PUG elaborato 5.3.2 del PUG -Analisi permeabilità suoli - le unità immobiliari in oggetto sono caratterizzate da permeabilità del 50%, come da tavola estratta:





*Estratto da TAV.5.3.2 del PUG -Analisi permeabilità suoli*

In base al PUG elaborato 1.3 - quadro conoscitivo - sistema della pianificazione - Beni culturali e paesaggistici Dlgs 42/2004 - **le unità immobiliari in oggetto NON ricadono nelle aree di notevole int. pubblico**, come da tavola estratta:



*Estratto da TAV.1.3 del PUG - quadro conoscitivo - sistema della pianificazione - Beni culturali e paesaggistici Dlgs 42/2004*

Inoltre, dalle ricerche effettuate sul portale online wegGIS inerente il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna (beni architettonici e paesaggistici), l'immobile in oggetto non risulta tra immobili e aree di notevole interesse pubblico di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, come da ultima perimetrazione verificata dal



CTS, di cui estratto seguente:

*Estratto dal portale online wegGIS inerente il patrimonio culturale dell'Emilia Romagna*

#### **5.1.4-LOTTO UNICO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Sono da prevedersi opere di ripristino consistenti in: ripristino delle destinazioni d'uso assentite al piano seminterrato con la rimozione dell'impiantistica non coerente (tra cui rimozione riscaldamento/condizionamento, frutti elettrici incoerenti, attacchi acqua, gas e scarico) e rimozione della porta di accesso al piano rialzato di chiusura della loggia. Il tutto per **un costo stimato forfettario pari a 9.000,00 €**, rimangono escluse eventuali modifiche alle finiture quali sostituzione di pavimentazioni e serramenti.

#### **5.1.5-LOTTO UNICO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Necessario aggiornamento della planimetria catastale del sub.16 con la correzione dell'indicazione grafica della porta di accesso al bagno al primo piano e la rappresentazione grafica del sottotetto, con **costi di regolarizzazione quantificati forfettariamente in 3.000 €**, comprensivi di oneri e spese tecniche.

#### **5.1.6-LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Al momento del sopralluogo l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato dall'esecutato Sig. con il suo nucleo familiare. L'immobile risulta occupato fino al



decreto di trasferimento dagli esecutati e dal suo nucleo familiare ivi residente. Al sopralluogo l'esecutato informava lo Scrivente di ospitare temporaneamente una minorenne rifugiata di nazionalità Ucraina.

Dalle certificazioni rilasciate dal Comune di Quattro Castella (RE) l'esecutato Sig. risulta residente in VIA A. LIGABUE N. 22 - Interno: 1 a Quattro Castella (RE), come riportato in allegato 9 con la seguente famiglia anagrafica così composta:

•

## **STATO CIVILE<sup>8</sup>**

### **5.1.7-LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI**

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

- Dall'atto di provenienza della villetta in oggetto (in allegato 6) a rogito Notaio dott. Luigi Govoni di Reggio Emilia in data 07/01/1987 Rep. n. 48644/13661, trascritto a Reggio Emilia il 23/01/1987 al n. 1013 di R.P. risulta che:  
*"All'immobile in oggetto competono i seguenti diritti di:*
  - *attivo di passaggio sui mappali 204/8*
  - *attivo di passaggio pedonale sui mappali 25/8, 204/11, 207/14.16, 204/13-18*
  - *passivo di passaggio pedonale sui mappali 25/13 (a favore mappale 196) e 25/15 (a favore mappale 204)."*
- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte nei appositi capitoli della relazione.

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

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni, aggiornate alla data del 08/05/2026 (vedi allegato 8), da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Reggio Emilia il 07/10/2014 ai n.ri RG 16517 RP 2231, a favore di CREDITO EMILIANO SPA a garanzia di mutuo fondiario, contro Sig. per il complessivo importo di Euro 394.000,00, per la quota di 1/1 di proprietà;
- **Ipoteca Volontaria** iscritta a Reggio Emilia il 28/03/2018 ai n.ri RG 7396 RP 1018, a favore di CREDITO EMILIANO SPA a garanzia di mutuo fondiario, contro Sig. per il complessivo importo di Euro 360.000,00, per la quota di 1/1 di proprietà;

<sup>8</sup>

Vedi allegato 9

- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia il 18/11/2025 ai n.ri RG 26030 RP 18806, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A., contro Sig. per la quota di 1/1 proprietà.

#### **5.1.8-LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non si sono ravvisati diritti di prelazione dello Stato.

#### **5.1.9-LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE**

### **VALUTAZIONE DEI BENI: 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'edificio esistente avviene 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 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.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

#### **VALORE LOTTO UNICO**

#### **Stima del bene descritto:**

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

|                    |                                                                         |    |   |           |        |                                 |                                                                    |          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|----|---|-----------|--------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------|
| VILLETTA A SCHIERA | Quattro Castella (RE)<br>VIA ANTONIO LIGABUE<br>n. 22<br>Piano S1-T - 1 | 35 | - | 25 sub.16 | 8 vani | A/2 di 1 <sup>^</sup><br>classe | Totale: 195 mq<br><br>Totale escluse<br>aree scoperte**:<br>181 mq | 702,38 € |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------|----|---|-----------|--------|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|----------|

superficie comm. mq 199 x 1.800,00

Valore dell'alloggio - a corpo - € 358.000,00

|             |                                                                       |    |   |          |       |                                 |               |         |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|----|---|----------|-------|---------------------------------|---------------|---------|
| AUTORIMESSA | Quattro Castella (RE)<br>Via VIA ANTONIO<br>LIGABUE n. 22<br>Piano S1 | 35 | - | 25 sub.6 | 28 mq | C/6 di 3 <sup>^</sup><br>classe | Totale: 30 mq | 67,97 € |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------|----|---|----------|-------|---------------------------------|---------------|---------|

Valore dell'autorimessa - a corpo - € 25.000,00

Valore dell'area cortiliva esclusiva - a corpo - € 7.000,00

**Valore risultante complessivo - a corpo - € 390.000,00**

**L'immobile è stato valutato nello stato d'uso e manutenzione visionato al sopralluogo** fatta eccezione per le seguenti decurtazioni:

- **16.000,00 € di decurtazione per gli interventi volti all'eliminazione delle infiltrazioni d'acqua meteorica sulla copertura in corrispondenza dei punti di fissaggio dell'impianto fotovoltaico** (è stato previsto: lo smontaggio dell'impianto FV e la rimozione del manto di copertura, la fornitura e posa di guaina, il riposizionamento del manto di copertura ed il rimontaggio impianto FV, come da preventivo indicativo della ditta PMA sas in allegato 15 per un totale di circa 12.000,00 € a cui sono state aggiunte forfettariamente le spese tecniche per un totale di 4.000,00 €)
- **9.000 € per i ripristini** (Per i dettagli si rimanda al paragrafo 5.1.4 "costi di ripristino")
- **3.000 € per le spese di regolarizzazione** (Per i dettagli si rimanda al paragrafo 5.1.5 "costi di regolarizzazione")

**Valore complessivo – per arrotondamento € 362.000,00**

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, anche a causa dell'assenza di garanzie per vizi occulti, anche in relazione ai ripristini e regolarizzazioni come evidenziata in perizia, anche in relazione alle incertezze sugli interventi da effettuarsi per eliminare le infiltrazioni meteoriche dalla copertura, della condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta ed indisponibilità abitativa immediata, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando come segue:

**Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 292.000,00**

L'offerta minima corrisponde alla valutazione base d'asta ridotta del 25%, risultando come segue:

**Offerta minima € 219.000,00**

#### **5.1.10-LOTTO UNICO: ATTI DI PROVENIENZA**

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza desunta dalla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che di seguito si riassume brevemente.

Per la provenienza al ventennio si rimanda alla certificazione sostitutiva notarile (in allegato 7) che qui si intende integralmente riportata.

### **6-ALTRE OSSERVAZIONI**

#### **6.1 LOCAZIONE**

Dai riscontri effettuati presso l'Agenzia delle Entrate come da pec ricevuta in data 02/03/2026, NON risultano contratti di locazione registrati presso l'AdE in riferimento all'esecutato relativo agli immobili oggetto di esecuzione (vedi allegato 12).

#### **6.2 CONDOMINIO**

Non risulta presente condominio.

#### **6.3 QUALIFICAZIONE FISCALE**

Lo Scrivente ha richiesto al momento del sopralluogo la sottoscrizione dell'allegato C inerente la qualificazione fiscale degli immobili in oggetto, compilato a cura dall'esecutato Sig. , in allegato 16.



#### **6.4 ASSUNZIONI METODOLOGICHE**

- Questa relazione è stata preparata esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura ed attenzione.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'esperto non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- L'esperto ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto ha ispezionato personalmente e/o con propri collaboratori di fiducia gli immobili oggetto di stima, salvo diversa indicazione.
- I valori espressi nella relazione sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di sanatoria, spese condominiali ed altre spese assimilabili sono da ritenersi meramente indicative e stimate in base alle indicazioni fornite dai competenti uffici.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte nell'ipotesi che non vi siano costi di bonifica e/o smaltimento riconducibili a rifiuti e/o contaminazioni occulte o comunque non apprezzabili in sede di sopralluogo.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti.
- E' vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

**Gli allegati fanno parte integrante delle presente perizia.**

## **7-ALLEGATI**

1. Corografia ed estratto di mappa catastale
2. Visure catastali storiche
3. Planimetrie catastali ed elaborato planimetrico
4. Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati
5. Atto di pignoramento immobiliare e trascrizione
6. Atti di provenienza dei beni
7. Certificato sostitutivo notarile
8. Documentazione ipocatastale (agg. al 08/05/2026)
9. Certificati anagrafici e stato civile
10. Documentazione edilizia
11. Attestato di prestazione energetica
12. Verifica Agenzia delle Entrate – assenza contratti di locazione
13. Rilievi metrici
14. Documentazione inerente impianto fotovoltaico
15. Preventivo PMA
16. Allegati a, b, c

*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.*

Albinea (RE), li' 20/05/2026

**L'esperto estimatore designato**

---

*Ing. Giovanni Davoli*