

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 03/2026 R. G. E.

Giudice Delegato: Dott. Niccolò Stanzani Maserati

Esecuzione promossa da: CONDOMINIO MAGNOLIA

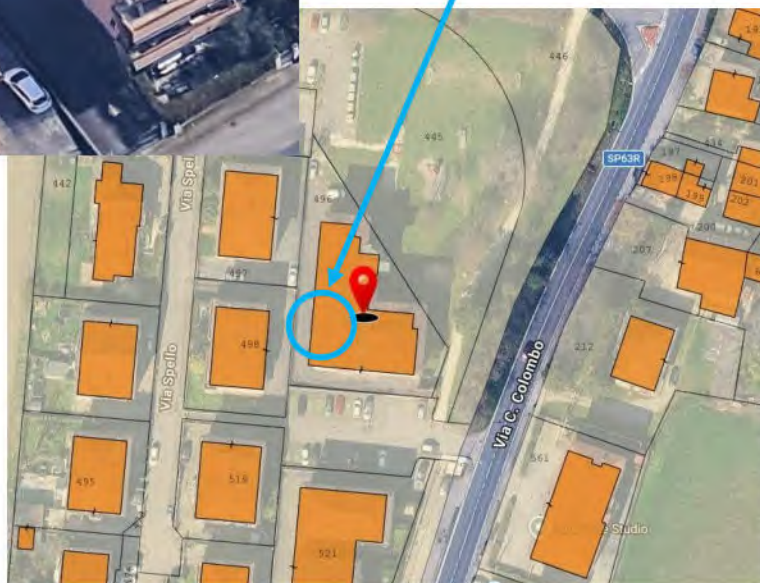
contro : XXXXXXXXXX

Rapporto di valutazione

**Immobili posti in Cadelbosco di Sopra (RE), in Via Cristoforo Colombo, 95/2
Esperto estimatore designato: geom. Pierluigi De Vivo**



Immobile oggetto
dell'Esecuzione



SOMMARIO

QUADRO DI SINTESI DELLA PROCEDURA	4
1. RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2. COMUNICAZIONI.....	5
3. LOTTI DI VENDITA.....	6
3.1. LOTTO UNICO - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2. DATI CATASTALI DEI BENI REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3. LOTTO UNICO COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
4. DESCRIZIONE DEI BENI.....	8
5. LOTTO UNICO - REGOLARITÀ EDILIZIA	10
5.1. LOTTO UNICO - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	11
5.2. LOTTO UNICO - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	11
5.3. LOTTO UNICO - CERTIFICAZIONI IMPIANTI	11
5.4. LOTTO UNICO - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	11
5.5. LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	12
5.6. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	12
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	12
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	12
DIRITTO DI PRELAZIONE.....	13
ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	13
6. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
Planimetrie	15
Documentazione Fotografica	17
7. VALORE DEL BENE.....	19
Valutazione del Bene: Scopo della Stima e aspetto economico che la risolve	20
Valore dell'immobile	21
8. - NOTE LOTTO UNICO.....	22
9. ALLEGATI.....	22
9.1. MAPPA CATASTALE	22
9.2. VISURE CATASTALI	22
9.3. PLANIMETRIE CATASTALI.....	22
9.4. ATTO DI PROVENIENZA.....	22
9.5. ISPEZIONI IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO.....	22
9.6. STATO CIVILE/ANAGRAFE.....	22

9.7.	STATO DI LOCAZIONE/OCCUPAZIONE	22
9.8.	CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITÀ ELABORATI GRAFICI STATO LEGITTIMATO	22
9.9.	SPESE CONDOMINIALI	22
9.10.	RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DI FATTO	22
10.	CONCLUSIONI	22



QUADRO DI SINTESI DELLA PROCEDURA

Con riferimento alla documentazione presente agli atti, si determina il seguente quadro di sintesi:

LOTTO/COMPENDIO

UNICO

Appartamento, posto al primo piano, con cantina e autorimessa, poste al piano seminterrato, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, una camera singola, un bagno, una cantina collegata anche con il garage pertinenziale.

CADELBOSCO DI SOPRA (RE), Via Cristoforo Colombo, 95/2

QUOTA E TIPOLOGIA DEL DIRITTO REALE

Piena proprietà della quota di 1/1 di unità immobiliare residenziale interamente pignorata.

UNITÀ		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl	Vani/mq	Consit.za	Rendita
UI 1	Appartamento e Pertinenza	34	496	8	A/2	U	4	79 mq	330,53 €
UI 2	Garage	34	496	20	C/6	U	11 mq	11 mq	36.,36 €

Libero alla data del sopralluogo

CONFORMITÀ

1. Titolarità	Conforme
2. Situazione Catastale	Conforme
3. Situazione Urbanistica ed Edilizia	Non Conforme
4. Dichiarazioni Impianti	Presenti
5. A.P.E.	Non Presente

VALORI DI STIMA

VALORE POTENZIALE DI STIMA - LOTTO UNICO		90.000,00 €
Riduzione complessiva connessa alla vendita giudiziaria priva di garanzie per vizi, ecc	-15%	-13.500,00 €
A detrarre Spese di Regularizzazione Catastale		-500,00 €
A detrarre Spese di Regularizzazione Urbanistica		-2.000,00 €
A detrarre Spese Condominiali arretrate		-1.652,93 €
VALORE TOTALE A CORPO DA PORRE A BASE D'ASTA - LOTTO UNICO		72.300,00 €
In applicazione al comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina		
OFFERTA MINIMA DI VENDITA - LOTTO UNICO		54.225,00 €

1. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura Esecutiva n.03/2026 R.G.E.

Esecutato:



Procedente:

CONDOMINIO MAGNOLIA

- Data conferimento incarico: **10 marzo 2026**;
- Termine di consegna della relazione presso la Cancelleria delle Esecuzioni il **10 agosto 2026**;
- TRASCRIZIONE del 09/01/2026 - Registro Particolare 292 Registro Generale 364 Pubblico ufficiale - UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6292 del 06/12/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- Il Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Niccolò Stanzani Maserati** ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti, il giorno **10 settembre 2026**. Ai sensi dell'art. 127ter c.p.c., l'udienza sarà sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni.

2. COMUNICAZIONI

Con provvedimento dell'Illustrissimo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari **Dott. Niccolò Stanzani Maserati**, è stato nominato Esperto stimatore lo scrivente geometra De Vivo Pierluigi, libero professionista con studio in Cadelbosco di Sopra alla via A. Tamburini n. 33, iscritto al Collegio dei Geometri e G.L. della Provincia di Reggio Emilia al n° 2036, che ha prestato il giuramento di rito e ottenuto termine per il deposito dell'elaborato peritale.

Lo scrivente ha dato comunicazione scritta a tutti gli aventi causa, tramite lettera raccomandata A.R. e/o e-mail certificata, riportanti l'avvio delle operazioni peritali e preannunciando il sopralluogo dei beni oggetto delle esecuzioni.

In particolare:

- a. Le comunicazioni con Procedente ed Intervenuti sono tutte andate a buon fine dandone regolare riscontro;
- b. Le comunicazioni postali con l'esecutato non sono andate a buon fine.

Successivamente, veniva comunicato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia allo stesso esecutato l'avvenuta sostituzione nella custodia dei Beni pignorati.

Lo scrivente ha contattato il custode giudiziario, Avv. Stefano Delrio, con il quale è stato concordato un primo accesso per il giorno 01/04/2026 alle ore 9:30, non andato a buon fine, secondo le dichiarazioni dei vicini, l'appartamento era da mesi non abitato/occupato.

Lo stesso Avv. Delrio ha fissato per il giorno 17.04.2026 alle ore 09:30 l'accesso forzoso, permettendo allo scrivente di procedere regolarmente al sopralluogo degli immobili posti nel Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), in Via Cristoforo Colombo n. 95/2.

Nel corso delle operazioni venivano eseguiti il rilievo metrico dell'unità immobiliare, la documentazione fotografica, la verifica dello stato manutentivo e il confronto dello stato dei luoghi con la documentazione catastale e urbanistico-edilizia acquisita.

A seguito di quanto sopra lo scrivente, dopo avere compiuto i suddetti accertamenti ed effettuate tutte le verifiche ritenute necessarie in loco unitamente alla documentazione successivamente acquisita presso gli uffici competenti, si è posto nella condizione di redigere la seguente relazione tecnica di stima.

3. LOTTI DI VENDITA

Considerate la natura, la destinazione, la consistenza e la pertinenzialità dei beni pignorati, nonché la loro unitarietà funzionale ed economica, lo scrivente ritiene opportuno procedere all'alienazione dell'appartamento in un **UNICO LOTTO** per un corretto posizionamento sul mercato di maggior interesse e nell'ottica di una più agevole vendita.

3.1. LOTTO UNICO - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Immobili e pertinenze, posti nel Comune di Cadelbosco di Sopra (RE) alla Via Cristoforo Colombo, 95/2 (immobile costituito da un appartamento, cantina e garage), censito al NCEU del Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), Foglio n. 34, come indicato di seguito.

INTESTATI:

-  - Proprietà per 1/1

UNITÀ		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl	Vani/mq	Consit.za	Rendita
UI 1	Appartamento e Pertinenza	34	496	8	A/2	U	4	79 mq	330,53 €
UI 2	Garage	34	496	20	C/6	U	11 mq	11 mq	36.,36 €

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

3.2. DATI CATASTALI DEI BENI REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Immobili e pertinenze, posti nel Comune di Cadelbosco di Sopra (RE) alla Via Cristoforo Colombo, 95/2 (immobile costituito da un appartamento, cantina e garage), censito al NCEU del Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), Foglio n. 34, come indicato di seguito.

INTESTATI:

- [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietà per 1/1

UNITÀ		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat.	Cl	Vani/mq	Consit.za	Rendita
UI 1	Appartamento e Pertinenza	34	496	8	A/2	U	4	79 mq	330,53 €
UI 2	Garage	34	496	20	C/6	U	11 mq	11 mq	36.,36 €

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

3.3. LOTTO UNICO COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

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

I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato) mentre quelli dello schema II sono quelli della attuale situazione catastale. L'unità immobiliare risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni riportati nell'atto di pignoramento e quelli riportati nelle visure catastali.

Confini catastali:

Appartamento: Posto al piano primo e censito al NCEU del Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), Foglio n. 34 mappale 496 sub. 8, confina:

- a Nord con altra proprietà
- a Est su vano scala/pianerottolo comune e a salto su area cortiliva condominiale/privata;
- a Sud con altra proprietà;
- a Ovest a salto su area cortiliva condominiale corridoio di accesso ai garage.

Cantina: Posto al piano seminterrato e censito al NCEU del Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), Foglio n. 34 mappale 496 sub. 8, confina:

- a Nord con corridoio condominiale di accesso alle cantine
- a Est e a Sud con altra proprietà;
- a Ovest con Garage di proprietà e con altra proprietà.

Garage: Posto al piano seminterrato e censito al NCEU del Comune di Cadelbosco di Sopra (RE), Foglio n. 34 mappale 496 sub. 20, confina:

- a Nord e a Sud con altra proprietà;

- a Est con Cantina di proprietà e con altra proprietà;
- a Ovest con area cortiliva condominiale corridoio di accesso ai garage.

Consistenza effettiva:

I dati identificativi e censuari dell'unità immobiliare risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

Dal confronto tra le planimetrie degli immobili agli atti e lo stato dei luoghi rilevato in occasione del sopralluogo sono emerse alcune **difformità grafiche e dimensionali**, rappresentate nella tavola di raffronto allegata alla presente relazione.

In particolare, si rilevano delle difformità grafiche nella rappresentazione dei locali, quindi di consistenza.

Tali difformità richiedono l'aggiornamento della planimetria catastale, che ai fini della vendita viene prudenzialmente stimato un costo pari a complessivi 500,00 €.

4. DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà per la quota di 1/1 di unità immobiliare ad uso residenziale posta al piano primo di fabbricato condominiale sito in Cadelbosco di Sopra, Via Cristoforo Colombo, 95/2, costituita da appartamento, cantina e garage.

La porzione di fabbricato in cui è incluso l'immobile oggetto dell'esecuzione è edificata su un ampio lotto di Via Cristoforo Colombo, 95/2, si sviluppa su quattro livelli, il piano seminterrato è completamente adibito a pertinenze e garage mentre l'ultimo piano è della tipologia mansardata.

Il fabbricato è stato costruito nel 1999, ubicato nella zona periferica di Cadelbosco di Sopra sulla Provinciale Via Cristoforo Colombo, 95/2 di collegamento con Santa Vittoria. La zona non è considerata di particolare pregio, ma risulta servita e comoda ai principali servizi essenziali proprio per la vicinanza alla Provinciale, a circa 2 km dal centro cittadino.

L'intero complesso edilizio è costituito da n. 2 scale e 18 unità residenziali, nei tre livelli fuori terra, oltre a Garage e Cantine poste al piano seminterrato. Presenta, per quanto direttamente osservabile e desumibile dalla documentazione reperita, struttura portante di tipologia a telaio in cemento armato, con tamponature e murature divisorie in laterizio e solai di tipo latero cementizio.

L'accesso al complesso condominiale avviene direttamente dall'area di parcheggio pubblico sulla provinciale.

Il condominio globalmente ha un grado di finitura normale, la muratura esterna è prevalentemente in mattoni a faccia vista ed in parte intonacata e tinteggiata.

¹ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

L'edificio è provvisto di un ascensore, per ogni scala, le parti comuni sono pavimentate con ceramica e marmo per i vani scala.

L'appartamento oggetto dell'esecuzione ha accesso dal pianerottolo del primo piano del fabbricato. L'unità immobiliare presenta uno stato manutentivo complessivamente sufficiente, con finiture datate e qualche manifestazione di umidità rilevate sui soffitti del locale bagno e carenze manutentive degli scuri delle finestre e porte finestre.

Dal pianerottolo si accede all'appartamento direttamente nell'ampio locale pranzo-soggiorno con angolo cottura, dallo stesso locale si accede al piccolo disimpegno che dà accesso al bagno e alle camere, una matrimoniale e una singola.

L'altezza interna utile dell'abitazione è pari a circa 2,70 m e 2,45 m per le pertinenze e i garage.

L'unità è dotata di impianto idrico collegato alla rete pubblica. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria risulta autonomo, mediante generatore posto all'interno dell'abitazione (angolo cottura) e terminali costituiti da radiatori in acciaio/alluminio verniciato posti all'interno di ogni locale.

In occasione del sopralluogo non è stato possibile verificarne il regolare funzionamento.

L'impianto elettrico è realizzato sottotraccia nell'abitazione e nelle pertinenze.

Sono state reperite le dichiarazioni di conformità e/o altra documentazione certificativa relativa agli impianti.

Nel complesso, le finiture dell'abitazione si presentano in buono stato di conservazione; risultano di livello medio con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, porte interne in legno tamburato, serramenti in legno con scuri.

Per quanto visibile è da prevedere solo il tinteggio del locale bagno e il trattamento degli scuri con nuovo strato di impregnante o vernice protettiva

a superficie commerciale complessiva del lotto è pari a **89,74 mq**, il tutto come specificato nelle tabelle seguenti.

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. COMM. LORDA	Rapp.to Mercant ile	SUP. COMM. RAGGUAGLIATA
UI 1 - Abitazione				
Abitazione	PI	73,34 mq	100,00%	73,34 mq
Balcone (Sup ≤ 10,00 mq)	PI	4,36 mq	30,00%	1,31 mq
Cantina (H ≥ 2,00 m)	Psi	2,99 mq	25,00%	0,75 mq
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO E PERTINENZA				75,40 mq
UI 2 - Garage				
Garage	Psi	14,34 mq	100,00%	14,34 mq
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO E PERTINENZA				89,74 mq

Sono parte integrante della **proprietà immobiliare** sopra descritta i proporzionali diritti di comproprietà di tutte le parti comuni condominiali ex art. 1117 C.C..

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare è **medio**².

5. LOTTO UNICO - REGOLARITÀ EDILIZIA

La concessione edilizia di prima edificazione risale al 1999, dalla disamina delle pratiche edilizie presenti presso gli uffici comunali, la regolarità edilizia è quella data dalle pratiche che si sono susseguite in particolare lo stato di fatto risulta legittimato dalle seguenti pratiche

- ☐ **Concessione Edilizia n. 58/99- del 13 settembre 1999**
- ☐ **Concessione Edilizia in Variante n. 37/2000 del 10 aprile 2000**
- ☐ **DIA in variante n. 66/01 del 30 luglio 2001**
- ☐ **Agibilità n. 13873 del 17 settembre 2001 (Silenzio/Assenso)**

Sulla base della documentazione urbanistico-edilizia reperita presso il Comune di Cadelbosco di Sopra, lo stato legittimo dell'unità immobiliare è stato ricostruito mediante l'esame dei titoli edilizi sopra elencati e dei relativi elaborati grafici.

Dal confronto tra lo stato legittimo così ricostruito e lo stato rilevato in occasione del sopralluogo **sono emerse alcune difformità dimensionali**, rappresentate nella tavola grafica di raffronto allegata alla presente relazione. Le difformità rilevate si configurano quali tolleranze costruttive ai sensi dell'art. 19-bis della L.R. n. 23/2004, commi 1, 1.1, 1-bis e 1-ter, in ragione del comma 1-quater, e non configurano violazioni edilizie ai sensi della normativa vigente.

Relativamente alla regolarizzazione strutturale delle tolleranze costruttive, come prescritto dalla DGR 1744 del 27/10/2025 e sue successive modifiche e integrazioni si segnala che la verifica strutturale delle stesse resta espressamente esclusa dalla presente relazione.

Di conseguenza, in occasione del primo titolo edilizio/abilitativo presentato in riferimento all'immobile, dovranno essere verificate, dichiarate e regolarizzate oltre che sotto l'aspetto architettonico, anche eventualmente a livello strutturale mediante la presentazione (qualora necessaria) del Mod. Mur. R1 con relativi elaborati grafici ed allegati tecnici previsti, *ai sensi del comma 5 dell'articolo 10 bis della legge regionale n. 15 del 2013*.

² Condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia).

Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc

Classi:

- ☐ **Minimo** - L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.
- ☐ **Medio** - L'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.
- ☐ **Massimo** - Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

Ai fini della presente procedura esecutiva, le opere risultano complessivamente regolarizzabili, fatta salva la definitiva valutazione dell'Amministrazione comunale competente al momento della presentazione della relativa pratica da parte di tecnico abilitato.

5.1. LOTTO UNICO - EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Le difformità rilevate non risultano tali da rendere necessarie, allo stato degli accertamenti effettuati, opere materiali di ripristino, essendo prevista la loro regolarizzazione amministrativa, nei limiti e secondo le modalità indicate nel paragrafo successivo.

5.2. LOTTO UNICO - COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

L'immobile necessita di regolarizzare i seguenti aspetti:

A detrarre Spese di Regolarizzazione Catastale	-500,00 €
A detrarre Spese di Regolarizzazione Urbanistica	-2.000,00 €

Gli importi sopra riportati devono intendersi indicativi e prudenziali, essendo riferiti alla normativa e alle tariffe vigenti alla data della presente relazione; la definitiva quantificazione compete agli uffici e ai professionisti incaricati al momento dell'effettiva regolarizzazione.

5.3. LOTTO UNICO - CERTIFICAZIONI IMPIANTI

Sono state reperite dichiarazioni di conformità, dichiarazioni di rispondenza o altra documentazione certificativa relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare.

5.4. LOTTO UNICO - ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Dalla consultazione del Catasto Energetico regionale non risulta presente un Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare.

5.5. LOTTO UNICO - OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo del 17 aprile 2026 l'unità immobiliare risultava libera da persone. All'interno erano presenti esclusivamente alcuni arredi e beni mobili di scarso valore. Dalla documentazione esaminata non risultano titoli di occupazione opponibili alla procedura.

5.6. LOTTO UNICO - VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate nell'atto notarile di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Viene di seguito riportato l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene:

A. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI SUSCETTIBILI DI CANCELLAZIONE SECONDO LE DISPOSIZIONI IMPARTITE DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO:

☒ **Ipoteca Volontaria**

ISCRIZIONE del 08/01/2003 - Registro Particolare 120 Registro Generale 534 Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 16403 del 09/12/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** contro i Sigg. [REDACTED] e [REDACTED] gravante sulla piena proprietà, per la quota del 50% ciascuno, degli immobili siti in CADELBOSCO DI SOPRA (RE), censiti al NCEU Foglio 34 map. 496 sub. 8 e 20.

☒ **Annotazione**

ANNOTAZIONE del 08/05/2003 - Registro Particolare 1596 Registro Generale 11589 Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 16401 del 09/12/2002 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI, a favore di **ROLO BANCA 1473 S.P.A.** contro [REDACTED], gravante sull'intera piena ed intera proprietà, degli immobili siti in CADELBOSCO DI SOPRA (RE) e censiti al NCEU Foglio 34 map. 496 sub. 8 e 20

☒ **Ipoteca Giudiziale**

ISCRIZIONE del 24/01/2020 - Registro Particolare 211 Registro Generale 1343 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO Repertorio 216/2015 del 25/11/2014 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO DI RIDETERMINAZIONE DELL'ASSEGNO MENSILE a favore di **Sig.ra** [REDACTED] contro **Sig.** [REDACTED] gravante sull'intera piena ed intera proprietà, degli immobili siti in CADELBOSCO DI SOPRA (RE) e censiti al NCEU Foglio 34 map. 496 sub. 8 e 20.

☒ **Ipoteca Volontaria**

ISCRIZIONE del 23/11/2022 - Registro Particolare 5148 Registro Generale 28422 Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 16403 del 09/12/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di **BANCA CARIGE S.P.A. - CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA** contro i **Sigg.** [REDACTED] e [REDACTED] gravante sulla piena proprietà, degli immobili siti in CADELBOSCO DI SOPRA (RE), censiti al NCEU Foglio 34 map. 496 sub. 8 e 20.

☒ **Pignoramento Immobiliare**

TRASCRIZIONE del 09/01/2026 - Registro Particolare 292 Registro Generale 364 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6292 del 06/12/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di **CONDOMINIO MAGNOLIA** contro **Sig.** [REDACTED] gravante sull'intera piena ed intera proprietà, degli immobili siti in CADELBOSCO DI SOPRA (RE) e censiti al NCEU Foglio 34 map. 496 sub. 8 e 20.

DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano, dalla documentazione esaminata, diritti di prelazione opponibili alla procedura gravanti sul bene oggetto di esecuzione.

ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni oggetto dell'esecuzione hanno la seguente provenienza:

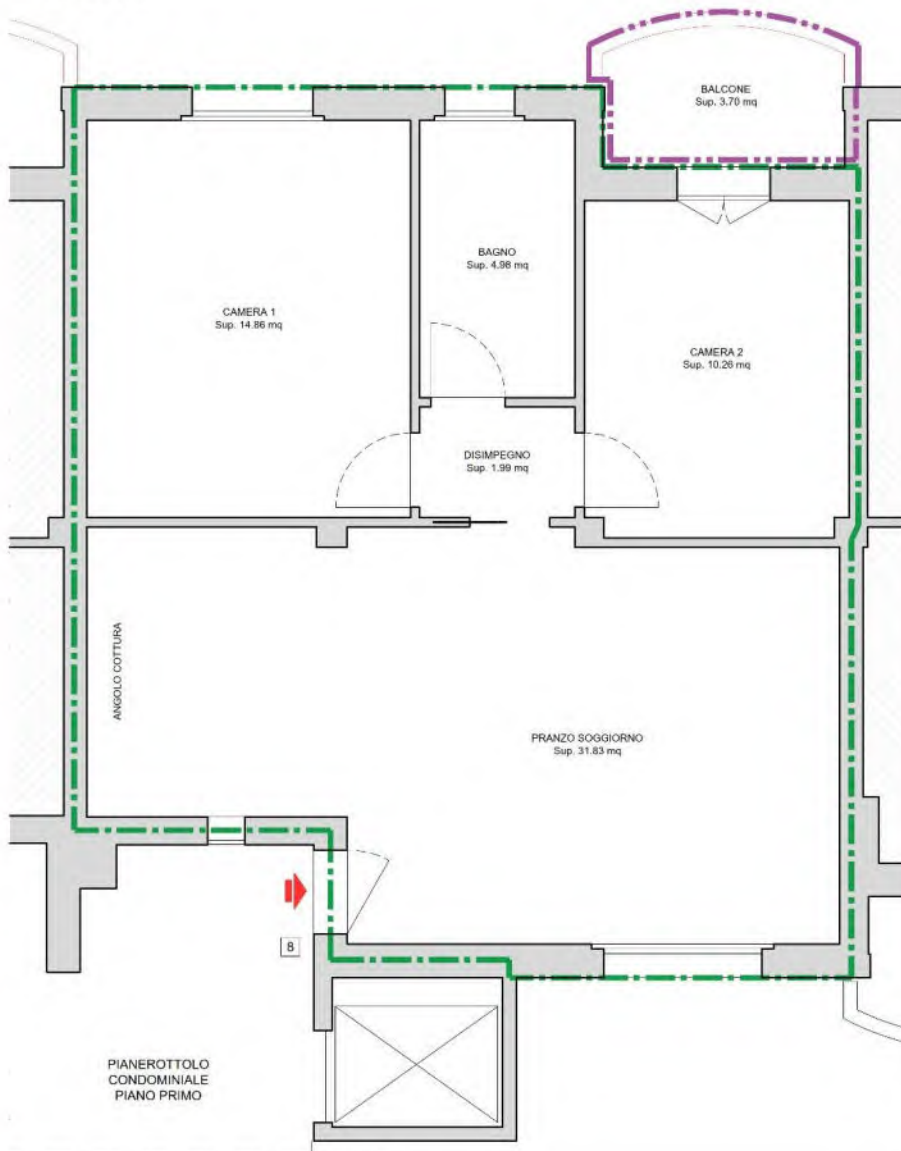
- A. TRASCRIZIONE del 08/01/2003 - Registro Particolare 388 Registro Generale 530 Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 16402/6202 del 09/12/2002 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, a favore dei **Sigg.** [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] gravante sulla piena proprietà, per la quota del 50% ciascuno, degli immobili siti in CADELBOSCO DI SOPRA (RE), censiti al NCEU Foglio 34 map. 496 sub. 8 e 20.
- B. TRASCRIZIONE del 06/12/2010 - Registro Particolare 15686 Registro Generale 25686 Pubblico ufficiale VACIRCA ANTONINO Repertorio 45910/26832 del 29/11/2010 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA, a favore del **Sig.** [REDACTED] contro la Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] gravante sulla intera quota di un 1/2 della proprietà, degli immobili siti in CADELBOSCO DI SOPRA (RE) e censiti al NCEU Foglio 34 map. 496 sub. 8 e 20.



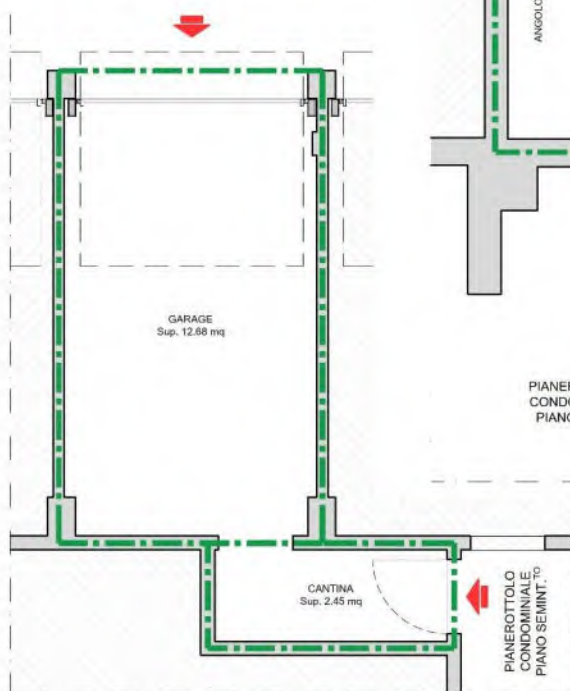
6. PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Planimetrie³

PIANTA PIANO PRIMO
H = 2.70 m



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H = 2.45 m



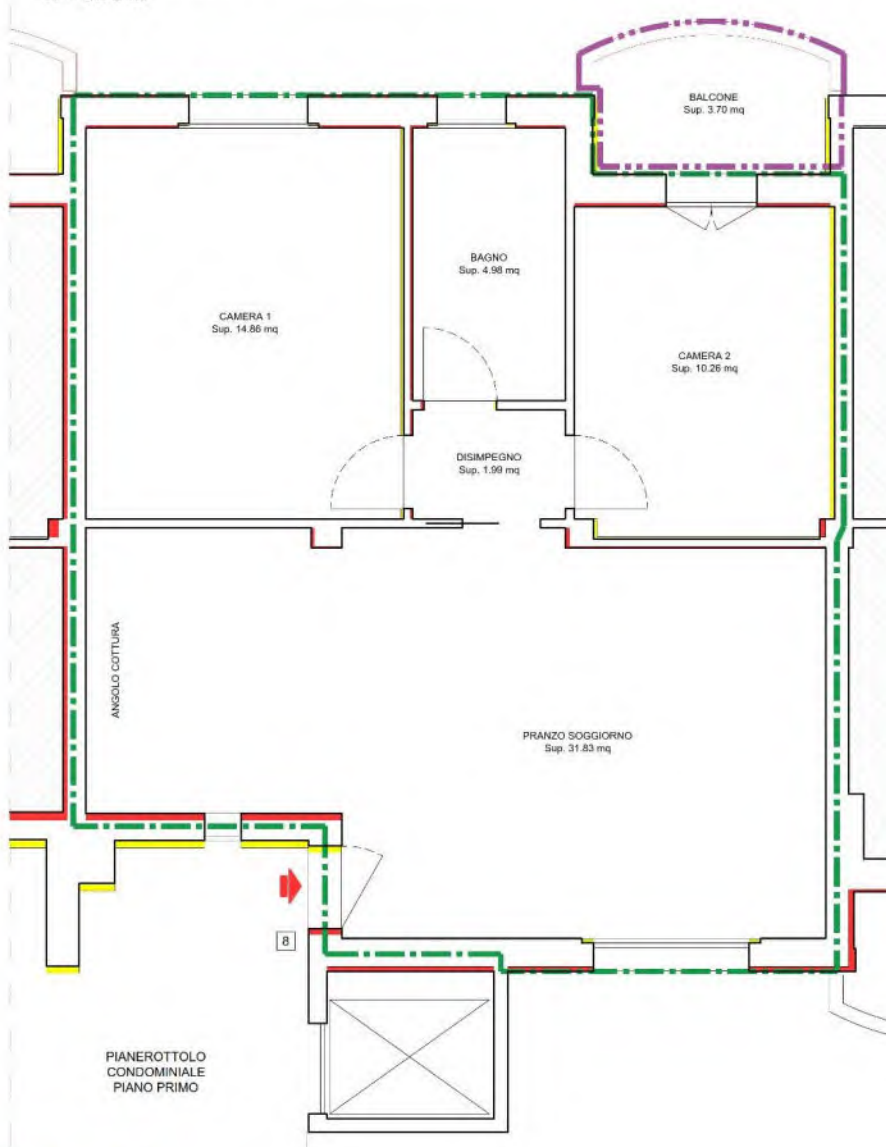
LEGENDA

- CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI DI SUPERFICIE
- CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI AREA CORTILIVA
- AREA VERDE

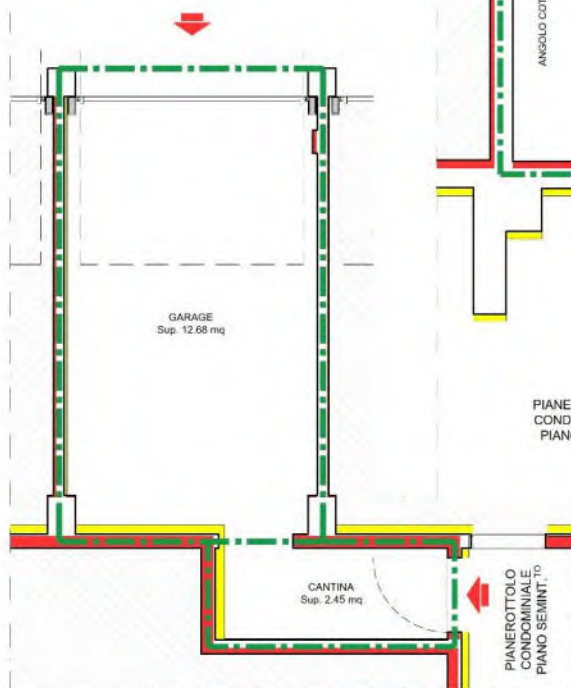
- DIFFORMITÀ DA COSTRUZIONE DA SANARE
- DIFFORMITÀ DA DEMOLIZIONE DA SANARE
- PERCORSI ASFALTATI

³ Le planimetrie rappresentanti la disposizione interna dei vani, **sono fuori scala**

PIANTA PIANO PRIMO
H = 2.70 m



PIANTA PIANO SEMINTERRATO
H = 2.45 m



LEGENDA

- CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI DI SUPERFICIE
- CONFINI DI PROPRIETÀ LIMITI AREA CORTILIVA
- AREA VERDE

- DIFFORMITÀ DA COSTRUZIONE DA SANARE
- DIFFORMITÀ DA DEMOLIZIONE DA SANARE
- PERCORSI ASFALTATI

Documentazione Fotografica



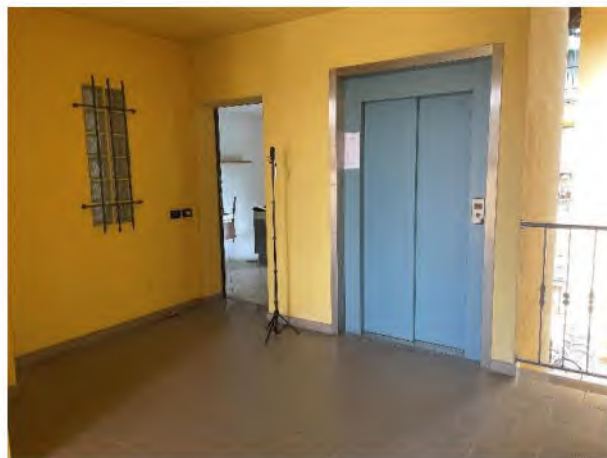
Foto 1 - Prospetto Sud– Ingresso da Via Cristoforo Colombo, 95/2



Foto 2 - Prospetto Ovest– Ingresso Garage



FOTO INTERNI





7. VALORE DEL BENE



Valutazione del Bene: Scopo della Stima e aspetto economico che la risolve

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del valore dell'immobile nell'ambito della procedura esecutiva, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e delle condizioni del relativo segmento di mercato.

Il valore viene determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, assumendo quale parametro tecnico la superficie commerciale ragguagliata.

La nozione del valore di mercato fa riferimento al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta; la definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli standard internazionali di valutazione (IVS), definisce come valore di mercato "l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna coercizione".

La presente valutazione è finalizzata alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile alla data della stima. Tale valore viene determinato mediante procedimento sintetico-comparativo, assumendo quale parametro tecnico la superficie commerciale ragguagliata e considerando immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato.

Tenuto conto che la presente valutazione è effettuata nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare, al valore di mercato così determinato vengono successivamente applicati gli adeguamenti e le detrazioni connessi alle specifiche caratteristiche del bene e alle peculiarità della vendita giudiziaria, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova.

Ai fini della determinazione del valore sono state considerate le 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 distributiva; stato di conservazione e manutenzione;
- Ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari;
- Servizi esclusivi o condominiali: area cortiliva e servizi alla residenza (locali comuni);
- La congruità urbanistico-edilizia e catastale.
- Comodità agli uffici pubblici, ai centri commerciali, artigianali e industriali di vicinato;
- Superfici commerciali e calpestabili

Le indagini effettuate hanno evidenziato, per immobili appartenenti al medesimo segmento immobiliare, valori unitari compresi indicativamente tra 1.000,00 €/mq e 1.250,00 €/mq.

Tenuto conto dello stato manutentivo dell'unità, delle finiture e delle ulteriori caratteristiche sopra descritte, viene assunto un valore unitario pari a **€ 1.200,00/mq**.

Valore dell'immobile

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, si evidenzia come il fabbricato in questione sia inserito nel contesto del Comune di Cadelbosco di Sopra, si inquadra la vendita in un segmento di mercato ristretto, che tenga conto delle peculiarità della posizione (comodità per spostamenti in auto, tangenziale e assi viari principali). La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche se basata su criteri espressi in superficie (metro quadrato), da ciò, per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si assume come parametro di stima il "metro quadrato commerciale". La valutazione che segue, determinata con la metodologia sopra indicata, e con l'applicazione di un valore unitario prudenziale, il tutto sarà da intendersi a corpo per l'immobile così censito:

DESCRIZIONE	PIANO	SUP. COMM. LORDA	Rapp.to Mercantile	SUP. COMM. RAGGUAGLIATA	VALORE MEDIO DI MERCATO	VALORE DI STIMA
UI 1 - Abitazione						
Abitazione	PI	73,34 mq	100,00%	73,34 mq	1.200,00 €/mq	88.008,00 €
Balcone (Sup ≤ 10,00 mq)	PI	4,36 mq	30,00%	1,31 mq	1.200,00 €/mq	1.569,60 €
Cantina (H ≥ 2,00 m)	Psi	2,99 mq	25,00%	0,75 mq	1.200,00 €/mq	897,00 €
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO E PERTINENZA				75,40 mq		
UI 2 - Garage						
Garage	Psi	14,34 mq	100,00%	14,34 mq		10.000,00 €
SUP. COMMERCIALE APPARTAMENTO E PERTINENZA				89,74 mq		
TOTALE VALORE POTENZIALE DI STIMA LOTTO UNICO						90.474,60 €

Al valore di mercato così determinato viene applicata una riduzione prudenziale del 15% correlata alle peculiarità della vendita giudiziaria, alla vendita nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova e all'assenza delle ordinarie garanzie proprie della compravendita negoziale.

Per quanto sopra esposto il valore di base d'asta dell'intero LOTTO UNICO sopra descritto sarà pari a:

VALORE POTENZIALE DI STIMA - LOTTO UNICO		90.000,00 €
Riduzione complessiva connessa alla vendita giudiziaria priva di garanzie per vizi, ecc	-15%	-13.500,00 €
A detrarre Spese di Regolarizzazione Catastale		-500,00 €
A detrarre Spese di Regolarizzazione Urbanistica		-2.000,00 €
A detrarre Spese Condominiali arretrate		-1.652,93 €
VALORE TOTALE A CORPO DA PORRE A BASE D'ASTA - LOTTO UNICO		72.300,00 €
In applicazione al comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina		
OFFERTA MINIMA DI VENDITA - LOTTO UNICO		54.225,00 €

8. - NOTE LOTTO UNICO

- ☑ L'immobile è costituito in condominio denominato Magnolia CF [REDACTED] ed amministrato da Giglioli Immobiliare dalle informazioni fornite risulta la seguente situazione relativa alle unità oggetto di pignoramento:
 - spese insolute a saldo consuntivo 2025/2026 di **euro 5.849,73**
 - ammontare medio delle spese condominiali garage e appartamento **euro 862,39**
- ☑ L'esperto estimatore, con il sopralluogo effettuato all'interno dell'immobile, ha rilevato la presenza di mobili di scarso valore, il tutto di proprietà dell'esecutato;
- ☑ L'esperto estimatore precisa che gli importi stimati per la regolarizzazione derivano dagli accertamenti effettuati e dai confronti intercorsi con i tecnici dell'Amministrazione comunale competente alla data della stima e sono pertanto suscettibili di variazione in funzione della normativa e delle determinazioni amministrative vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

9. ALLEGATI

- 9.1. **MAPPA CATASTALE**
- 9.2. **VISURE CATASTALI**
- 9.3. **PLANIMETRIE CATASTALI**
- 9.4. **ATTO DI PROVENIENZA**
- 9.5. **ISPEZIONI IPOTECARIE DI AGGIORNAMENTO**
- 9.6. **STATO CIVILE/ANAGRAFE**
- 9.7. **STATO DI LOCAZIONE/OCCUPAZIONE**
- 9.8. **CONCESSIONI EDILIZIE, AGIBILITÀ ELABORATI GRAFICI STATO LEGITTIMATO**
- 9.9. **SPESE CONDOMINIALI**
- 9.10. **RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DI FATTO**

10. CONCLUSIONI

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, lo scrivente tecnico specifica che:

- il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla piena proprietà per la quota di 1/1 di appartamento posto al piano primo, sito in Cadelbosco di Sopra, Via Cristoforo Colombo, 95/2, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 34, mappale 496, subalterno 8 e 20;
- i dati catastali identificativi risultano corrispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento;

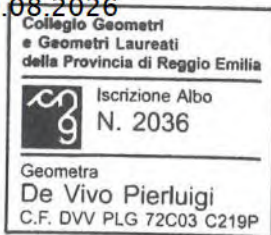
- sono state rilevate difformità catastali e urbanistico-edilizie, descritte nei precedenti capitoli, per la cui regolarizzazione sono stati prudenzialmente stimati costi complessivi come indicato nei paragrafi precedenti;
- l'unità è dotata di impianti, per i quali sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità o rispondenza;
- non risulta reperito un Attestato di Prestazione Energetica relativo all'unità immobiliare;
- alla data del sopralluogo l'immobile risultava Libero
- lo stato manutentivo dell'unità immobiliare è da considerarsi sufficiente;

La valutazione è espressa a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova alla data della stima.

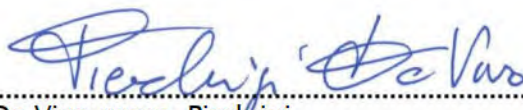
Lo scrivente dichiara di avere svolto personalmente gli accertamenti di competenza e di non avere alcun interesse diretto o indiretto rispetto ai beni oggetto della presente procedura.

Tanto si espone in adempimento dell'incarico ricevuto.

Cadelbosco di Sopra, li 09.08.2026



L'Esperto Estimatore


De Vivo geom. Pierluigi