

**Geom. ROSSELLI MARCO**

Viottole del Mulino,5- Castelnovo di Sotto (RE)

Telefono/fax 0522.682624

e.mail marco@studiorosselli.net

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 24/2025**

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

Esecuzione promossa da:

contro:



### **Rapporto di valutazione**

**Immobile posto in Castellarano (RE) - Via Rocca n°25**

Esperto designato: **Geom. Rosselli Marco**

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		03/03/2025 – 2818/3976				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		CASTELLARANO (RE) –via ROCCA, 25				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Castellarano		57	483		A/4
				57	89		Area rurale
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI						
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO						
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		OBSOLETI NON FUNZIONANTI				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		LIBERO - ABITAZIONE DISABITATA (PRESENZA DI MINORI: NO)				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-						
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-						
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-						
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		€ 0,00 (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>			€ 48.000,00 - EURO QUARANTOTTOMILA /00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>			€ 36.000,00 - EURO OTTANTAQUATTROMILA /00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>			19/11/2025				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>			CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA – via Battaglione Toscano n° 1/a - Reggio Nell'Emilia				

## 0-SOMMARIO

<b>0-SOMMARIO</b> .....	<b>3</b>
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO .....	5
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE .....	6
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI .....	8
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	9
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	9
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	9
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	9
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	9
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	9
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE .....	9
5.1.9 – LOTTO 1 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	10
5.1.10 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE .....	12
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> .....	12
<i>VALORE LOTTO 1</i> .....	12
5.1.11 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	13
7.1. MAPPA CATASTALE LOTTO 1 .....	13
7.2. VISURA CATASTALE AGGIORNATE LOTTO 1.....	13
7.3. PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1 .....	13
7.4. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI .....	13
7.5. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE LOTTO 1 .....	13
7.6. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI .....	13
7.7. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE .....	13
7.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA .....	13
7.9. ALLEGATO A,B,C LOTTO 1 - .....	13
7.10. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI .....	13

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

### **PROCEDURA N. 24/2025**

**Esecutati:**

- 
- 

**Procedente:**

- 

**Data conferimento incarico:** 20/06/2025

**Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 19/10/2025

**Udienza:** 19/11/2025

**Data trascrizione pignoramento:** 03.03.2025

**Contributo unificato:** SI

## **2-COMUNICAZIONI**

L'esperto ha provveduto ad informare tramite posta certificata sia l'avvocato dell'esecutata, sia l'avvocato del Procedente, comunicando loro la nomina, l'inizio delle operazioni peritali e la data del sopralluogo, in particolare sono stati avvertiti:

- 
- 
- 

Copia della presente perizia verterà trasmessa alla Legale del Procedente e degli Esecutati.

Si precisa che l'accesso alla proprietà è stato eseguito insieme al collaboratore dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

Si segnala che l'immobile è stato già oggetto di una procedura esecutiva, in particolare la n° 349/12 dell'aprile 2014

### 3-DATI CATASTALI

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

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

INTESTATI:

- 
- 

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Appartamento	Comune di Castellarano Via Rocca, 25	57		483	5,5 vani	A/4 di 2° classe	196,00 €

##### I. - BENI CENSITI AL TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

- 
- 

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale.	Superficie	Qualità e classe	R.D.	R.A.
Terreno	Comune di Castellarano	57	89	20 mq	Area Rurale		

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

INTESTATI:

- 
-

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Appartamento	Comune di Castellarano Via Rocca, 25	57		483	5,5 vani	A/4 di 2° classe	196,00 €

**I. - BENI CENSITI AL TERRENI (C.T.)**

**INTESTATI:**

- 
- 

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale.	Superficie	Qualità e classe	R.D.	R.A.
Terreno	Comune di Castellarano	57	89	20 mq	Area Rurale		

**3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE**

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

**Confini catastali:**

L'IMMOBILE, confina :

- a Sud con ragioni mappale 668;
- a Est con Via Rocca e con ragioni mappale 105;
- a Nord con ragioni mappale 73;
- a Ovest con ragioni mappale 78.

L'AREA RURALE, confina :

- a Sud con ragioni mappale 83;
- a Est e a Nord con ragioni mappale 668;
- a Ovest con ragioni mappali 516 e 519.

## 4-DESCRIZIONE DEI BENI<sup>1</sup>

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da un'abitazione e da una piccola area cortiliva.

L'abitazione è caratterizzata da una porzione terra-tetto, in un borgo posto in Via Rocca nel Comune di Castellarano, che si sviluppa su 4 piani fuori terra collegati tra loro da una piccola scala interna con gradini in graniglia liscia.

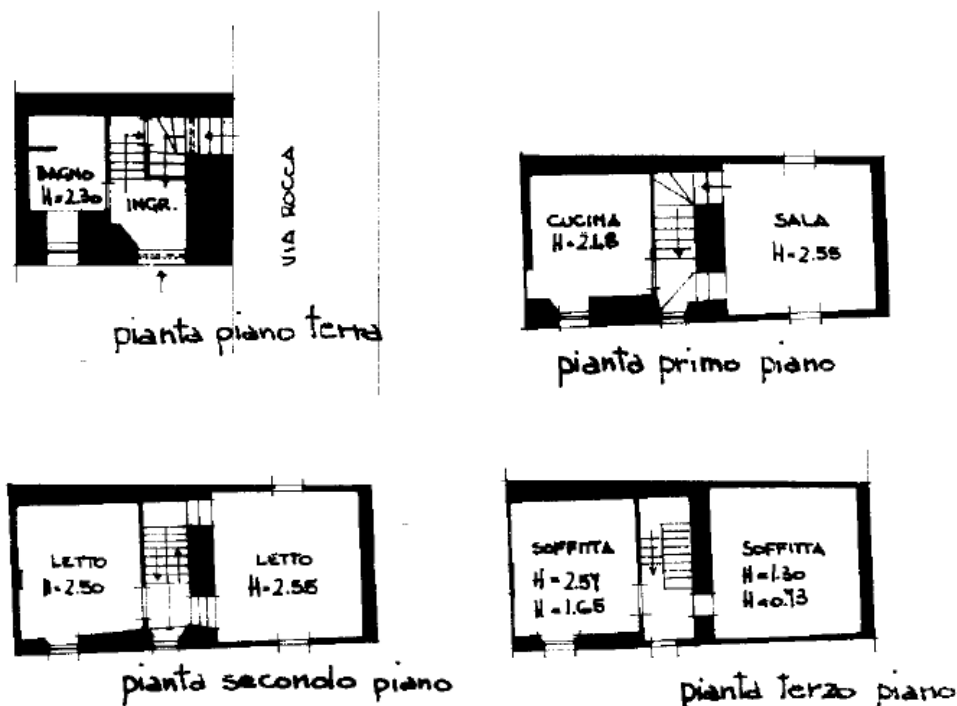


Figura 1 – Pianta Fabbricato

L'unità immobiliare è formata al piano terreno da un ingresso con un doppio accesso dalla pubblica via, e da un servizio igienico h.2,30 mt, al primo piano da una cucina h.2,43 mt ed un soggiorno h.2,50 mt, al piano secondo una camera h.2,45 mt e un'altra camera h.2,50 mt e all'ultimo e quarto piano da due locali destinati uno a soffitta con altezza mn. H.1,70 mt e max h.2,60 mt. Ed un altro locale destinato a soffitta.

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

Internamente l'abitazione si presenta in stato di abbandono, gli impianti tecnologici (luce, gas, acqua calda e fredda, citofono) risultano obsoleti e ad una prima analisi incompleti e non funzionanti. I serramenti sono in legno con vetro singolo e scuroni esterni in legno, anch'essi in stato di abbandono e scarsa manutenzione. Il riscaldamento è con ventilconvettori posti nelle camere con una caldaia posta nel locale cucina. La pavimentazione dei locali è con piastrelle in ceramica di vario genere, colorazione e formato.

Fa parte dei beni oggetto di valutazione una piccola area cortiliva posta nelle vicinanze dell'abitazione, si presenta pavimentata e confinata con porzioni di muro.

**La superficie commerciale parametrata dell'appartamento risulta di complessivi mq 113,81 circa**, costituita dalla superficie commerciale dell'alloggio al primo piano di mq 106,44, dalla superficie dei locali al quarto piano rapportati al 25 % di 17,02 mq, dalla superficie della cantina rapportata al 15% di 20,70 mq

## 5-LOTTE DI VENDITA

### 5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

**INTESTATI:**

- 
- 

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Appartamento	Comune di Castellarano Via Rocca, 25	57		483	5,5 vani	A/4 di 2° classe	196,00 €

### I. - BENI CENSITI AL TERRENI (C.T.)

**INTESTATI:**

- 
- 

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Mappale.	Superficie	Qualità e classe	R.D.	R.A.
Terreno	Comune di Castellarano	57	89	20 mq	Area Rurale		

### **5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE**

Piena proprietà di una porzione terra-tetto con piccola area cortiliva posta in Via Rocca in Comune di Castellarano.

L'unità immobiliare è formata al piano terreno da un ingresso con un doppio accesso dalla pubblica via, e da un servizio igienico, al primo piano da una cucina ed un soggiorno, al piano secondo da due camere da letto e al quarto piano da due locali destinati uno a soffitta.

L'immobile si presenta in uno scarso stato di conservazione e manutenzione, non sono presenti difformità.

### **5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.

Nel corso della visita di sopralluogo, il sottoscritto non ha riscontrato difformità nell'abitazione.

L'abitazione si trova sprovvista di certificazione energetica.

### **5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO**

Non sono previste opere di ripristino.

### **5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE**

Non sono previsti costi di regolarizzazione.

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

L'abitazione allo stato attuale risulta vuota non abitata.

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

Elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 15.10.2025 sul bene, che di seguito si riassumono, le formalità non opponibili saranno cancellate a cura e spese della procedura:

- 
- 
- 

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

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

**5.1.9 – LOTTO 1 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**



**Figura 2 - INQUADRAMENTO DEL FABBRICATO NEL TERRITORIO**



**Figura 3 - VISTA CUCINA**



**Figura 4 – VISTA SERVIZIO IGIENICO**



**Figura 5 - VISTA AREA ESTERNA**

### 5.1.10 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE

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

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

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

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente 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 tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità, 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 alle compravendite 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 1

##### Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

DESCRIZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	VALORE UNITARIO AL MQ.	VALORE TOTALE
ABITAZIONE	113,81 mq	500,00 €	56.900,00 €
POSTO AUTO		A corpo	4.000,00 €
<b>TOTALE =</b>			60.900,00 €
<b>ABBATTIMENTO 20% =</b>			- 12.180,00 €
<b>TOTALE BASE D'ASTA =</b>			<b>48.720,00 €</b>

I valori sopra determinati sono da intendersi riferiti a beni posti sul mercato in regime di libera compravendita, con conformità urbanistica, edilizia e catastale e con garanzia dai vizi occulti.

Il sottoscritto, visto che :

- il bene viene posto in vendita coatta e non in regime di libera compravendita, senza alcuna garanzia per i vizi della cosa (come specificato dall'art.2922 del C.C.);
- il mercato immobiliare sta attraversando un particolare momento di crisi, caratterizzato da un elevato numero di beni immobili disponibili alla vendita ed una scarsa richiesta da parte di possibili acquirenti; ritiene che si debba applicare una riduzione di prezzo sul valore venale sopra calcolato, applicando un coefficiente di deprezzamento stimato nell'ordine percentuale del venti per cento (20%).

Ciò premesso, con l'applicazione del suddetto criterio di deprezzamento, il valore commerciale e complessivo dei beni oggetto di stima, è

<b>VALORE BASE D'ASTA € 48.000,00.</b>
--

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

Il bene di cui al Lotto 1 è stato acquistato a seguito di atto del Dottor Trimarchi Giuseppe Antonio Michele del 24.12.2001 al rep. 16406 raccolta 2145.

## **6- ALTRE OSSERVAZIONI**

Presenza di pochi arredi di scarso valore.

## **7- ALLEGATI**

- 7.1. mappa catastale lotto 1
- 7.2. visura catastale aggiornate lotto 1
- 7.3. planimetrie catastali lotto 1
- 7.4. tavole autorizzative comunali
- 7.5. visure ipotecarie aggiornate lotto 1
- 7.6. atto di provenienza dei beni
- 7.7. documentazione condominiale
- 7.8. documentazione fotografica
- 7.9. allegato a,b,c lotto 1 -
- 7.10. cd rom contenente la perizia, copia degli allegati

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, li' 15.10.2025

**L'esperto estimatore designato**

---

*geom. Marco Rosselli*