

**Geom. ROSSELLI MARCO**

Viotto del Mulino,5- Castelnuovo di Sotto (RE)

Telefono/fax 0522.682624

e.mail marco@studiorosselli.net

## **TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### **ESECUZIONE IMMOBILIARE 62/2025**

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

Esecuzione promossa da:

contro:



### **Rapporto di valutazione**

**Immobile posto in Cadelbosco di Sopra (RE) - Via Camillo Prampolini n°44**

Esperto designato: **Geom. Rosselli Marco**

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		16.04.2025 – 5947/8257				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		CADELBOSCO DI SOPRA (RE) –via C. PRAMPOLINI, 44				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Cadelbosco di Sopra	41	643	5	A/2	
			41	643	1	C/6	
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI						
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		SONO PRESENTI DIFFORMITA' IN PARTE SANABILI IN PARTE DA RIPRISTINARE LO STATO CONCESSIONATO.				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		NON PRESENTE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		APPARTAMENTO OCCUPATO in virtù di assegnazione casa coniugale (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>			€. 68.000,00 - EURO CENTODODICIMILA /00				
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>			€. 51.000,00 - EURO OTTANTAQUATTROMILA /00				
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>			19/11/2025				
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>			CASSA DI 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.....	8
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	8
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 .....	11
5.1.11 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	12
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 FOTOGRAFICA .....	13
7.8. ALLEGATO A,B,C LOTTO 1 - .....	13
7.9. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI .....	13

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

### **PROCEDURA N. 62/2025**

**Esecutati:**

- 

**Procedente:**

- 

**Data conferimento incarico:** 22/06/2025

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

**Udienza:** 19/11/2025

**Data trascrizione pignoramento:** 16.04.2025

**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 d'accordo con la  
con il collaboratore dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

con la figlia

### 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
Abitazione	Comune di Cadelbosco di Sopra Via C. Prampolini, 44	41		643 sub. 5	4 vani	A/2 di classe U	330,53 €
Autorimessa	Comune di Cadelbosco di Sopra Via C. Prampolini, 44	41		643 sub. 1	14 mq	C/6 di classe U	46,27 €

#### 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
Abitazione	Comune di Cadelbosco di Sopra Via C. Prampolini, 44	41		643 sub. 5	4 vani	A/2 di classe U	330,53 €
Autorimessa	Comune di Cadelbosco di Sopra Via C. Prampolini, 44	41		643 sub. 1	14 mq	C/6 di classe U	46,27 €

### 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'APPARTAMENTO , per la porzione posta al Piano Terra confina :

- a Nord ed Est su area cortiliva esclusiva;
- a Sud con ragioni sub. 6;
- a Ovest con ragioni sub. 1.

Per la porzione di APPARTAMENTO destinata al Piano Primo, confina:

- a Nord ed Est a salto su area cortiliva esclusiva;
- a Sud con ragioni sub. 6;
- a Ovest con ragioni sub. 9.

L'AUTORIMESSA posta al Piano Terra confina:

- a Sud ed Est con ragioni sub. 5;
- a Nord con ragioni accesso carraio comune sub. 14;
- a Ovest con ragioni sub 2.

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

Il bene oggetto di valutazione è costituito da un appartamento, che si sviluppa su due piani in un fabbricato condominiale sito in Comune di Cadelbosco di Sopra, in Via C. Prampolini n° 44/9.

L'intero condominio, posto al civico n° 44 è composto è formato da n.7 alloggi e n° 4 autorimesse, si sviluppa su tre piani fuori terra e presenta oltre ad aree comuni anche aree cortilive esclusive pertinentziali degli appartamenti.

---

<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

La struttura portante verticale dell'edificio è formata da travi e pilastri in cemento armato tamponata con muratura in laterizio; la struttura portante orizzontale ed i solai di copertura sono formata da solai latero-cementizi e travi in cemento armato. Esternamente il complesso si presenta intonacato e tinteggiato con porzioni in muratura faccia a vista.

L'appartamento si sviluppa su due piani collegati tra loro da una scala interna, presenta al piano terreno un locale destinato a cucina e uno a soggiorno, nonostante urbanisticamente i locali siano destinati a stenditoio e centrale termica con un'altezza interna di 2,70 mt in difformità a quanto dichiarato nelle pratiche edilizie.

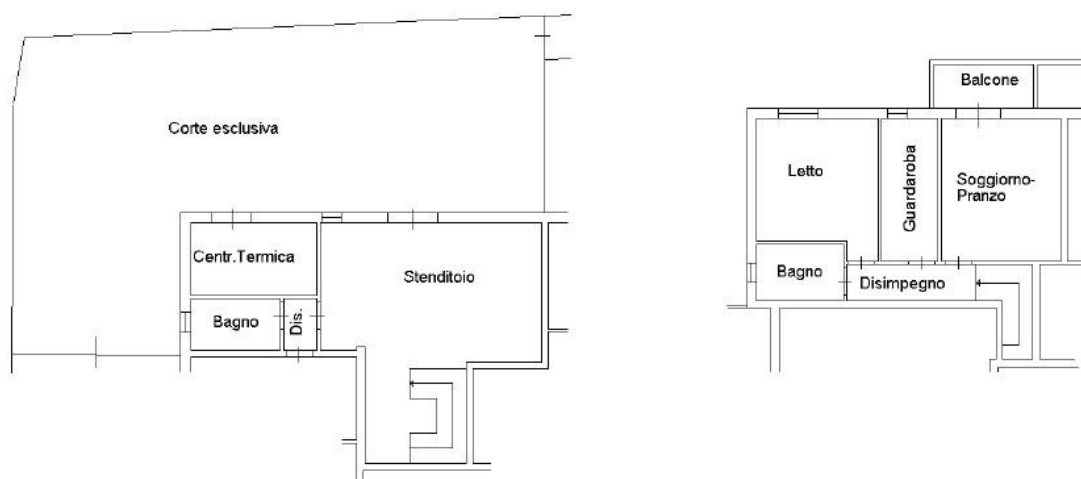
Sempre al piano terreno è presente un bagno ed un disimpegno che collega all'autorimessa che può contenere un'automobile, ma è utilizzata a ripostiglio.

Il primo piano è composto da due camere da letto matrimoniali, un ripostiglio finestrato utilizzato a camera, un bagno ed un disimpegno che collega alla scala interna.

Internamente l'appartamento si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione. L'appartamento presenta comunque pareti intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno tamburato, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica. Le finestre sono in legno con vetro doppio termoisolante dotate di scuroni esterni ad ante in legno. Gli impianti tecnologici (luce, gas, acqua calda e fredda, citofono) risultano ad una prima analisi parzialmente completi; l'impianto di riscaldamento è costituito da termosifoni, collegati con la caldaia posta nella cucina al piano terreno.

L'area cortiliva esclusiva pertinenziale dell'appartamento si presenta in parte destinata a verde giardino ed in parte pavimentata in masselli autobloccanti. L'area risulta separata dell'area comune di manovra da un cancello in ferro dotato di accesso carraio e pedonale.

Il sottoscritto ha potuto prendere visione dei certificati di conformità degli impianti allegati alla richiesta di agibilità depositati in Comune. Formano parte integrante dell'unità immobiliare anche le proporzionali quote di comproprietà sulle parti comuni dell'intero immobile ai sensi degli artt.1117 e seguenti del Codice Civile, e in particolare l'area di accesso alle autorimesse, un pedonale di accesso alla proprietà, le strutture portanti, le fognature e le condutture di scarico.



**Figura 1 – Pianta appartamento**

La superficie commerciale parametrata dell'appartamento risulta di complessivi mq 91,41 circa, costituita dalla superficie commerciale dell'alloggio al piano primo di mq 54,66, dalla superficie dei locali al piano terreno rapportati al 60 % di 59,19 mq, dalla superficie del balcone rapportata al 30% di 4,14 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
Abitazione	Comune di Cadelbosco di Sopra Via C. Prampolini, 44	41		643 sub. 5	4 vani	A/2 di classe U	330,53 €
Autorimessa	Comune di Cadelbosco di Sopra Via C. Prampolini, 44	41		643 sub. 1	14 mq	C/6 di classe U	46,27 €

### 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento con autorimessa e area cortiliva esclusiva in fabbricato condominiale posto in Comune di Cadelbosco di Sopra in Via C. Prampolini n.44/9.

L'appartamento si sviluppa su due piani collegati tra loro da una scala interna, presenta al piano terreno un locale destinato a cucina e uno a soggiorno, nonostante urbanisticamente i locali siano destinati a stenditoio e centrale termica, un bagno ed un disimpegno. Il primo piano è composto da due camere da letto matrimoniali, un ripostiglio finestrato utilizzato a camera, un bagno ed un disimpegno.

L' autorimessa può comodamente contenere un'auto.

L'immobile si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione, sono presenti difformità.

### 5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato condominiale posto al civico n°44/9 risulta essere stato regolarmente realizzato con

- Concessione Edilizia n°04/98 del 12/02/2005;
- Variante in Dia n°05/133 del 26/10/2005;
- Certificato di Agibilità n° 04/98 del 28/2/2006.

Nel corso della visita di sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato difformità nell'appartamento, in particolare:

- presenza di una cucina all'interno del locale destinato a centrale termica;
- presenza del soggiorno nel locale stenditoio;
- diversa posizione di alcune porte interne;
- difformità nell'altezza dei locali posti al piano terreno
- presenza di una casetta in legno nell'area cortiliva.

L'abitazione si trova sprovvista di certificazione energetica.

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

In virtù della difformità riscontrate a seguito del sopralluogo, e dopo un'attenta valutazione delle normative vigenti, sono a valutare che l'insieme di tutte le opere di ripristino dei locali e della rimozione delle strutture esterne, è valutato in 8.000,00 € iva ed oneri accessori compresi.

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

Per la regolarizzazione completa del bene in oggetto si rendono necessarie le seguenti prestazioni:

- presentazione di pratica edilizia per la sanatoria delle modifiche presenti;
- presentazione di Aggiornamento Catastale.

Per tali prestazioni si prevede una spesa complessiva di circa 5.000,00 euro tra oneri tecnici, oneri catastali, oneri comunali e sanzioni amministrative.

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

L'appartamento allo stato attuale risulta occupato da :

- 
- 

La \_\_\_\_\_ occupa l'appartamento in virtù di assegnazione di casa familiare a seguito della sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n. 4886/2015 del 27/10/2015.

Si precisa che la sentenza non è stata registrata nei R. I.

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

Elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti aggiornate alla data del 29.10.2025 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 SOGGIORNO**



**Figura 4 – VISTA SERVIZIO IGIENICO**

#### **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:

<b>DESCRIZIONE</b>	<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>VALORE UNITARIO AL MQ.</b>	<b>VALORE TOTALE</b>
ABITAZIONE	91,41 mq	1000,00 €	91410,00 €
AUTORIMESSA		A corpo	10.000,00 €
<b>TOTALE =</b>			101.410,00 €
<b>ABBATTIMENTO 20% =</b>			- 20.282,00 €
<b>COSTI DI REGOLARIZZAZIONE =</b>			- 5.000,00 €
<b>SPESE DI RIPRISTINO =</b>			- 8.000,00 €
<b>TOTALE BASE D'ASTA =</b>			<b>68.128,00 €</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 € 68.000,00.</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 Giovanni Varchetta del 25.5.2006 al rep. 88.844 raccolta 23.242.

**6- ALTRE OSSERVAZIONI**

## **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 fotografica
- 7.8. allegato a,b,c lotto 1 -
- 7.9. 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' 30.10.2025

**L'esperto estimatore designato**

---

*geom. Marco Rosselli*