

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 56/2025

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

Esecuzione promossa da:

contro:



Rapporto di valutazione

Immobile posto in San Polo d'Enza (RE) - Via della Repubblica n°1

Esperto designato: **Geom. Rosselli Marco**

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	24.04.2025 – 6469/8943				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	SAN POLO D'ENZA (RE) –via DELLA REPUBBLICA, 1				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>categoria</u>
		San Polo d'Enza	18	176	18	A/2
			18	176	21	C/6
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI					
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	SONO PRESENTI DIFFORMITÀ SANABILI				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.	APPARENTEMENTE CONFORMI – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	CERTIFICATO N°05108-312619-2022				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	APPARTAMENTO OCCUPATO (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>	-	€. 1.646,90 (art. 63 Disp. Attuazione C.C.)				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 78.000,00 - EURO SETTANTOTTOMILA /00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 58.500,00 - EURO CINQUANTOTTOMILACINQUECENTO/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

0-SOMMARIO.....	3
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	10
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	10
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	10
5.1.9 - LOTTO 1 : DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	11
5.1.10 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE	13
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>13</i>
<i>VALORE LOTTO 1</i>	<i>13</i>
5.1.11 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	14
6.1 – BILANCI CONDOMINIALI.....	14
7.1. MAPPA CATASTALE LOTTO 1	15
7.2. VISURA CATASTALE AGGIORNATE LOTTO 1.....	15
7.3. PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1	15
7.4. TAVOLE AUTORIZZATIVE COMUNALI	15
7.5. VISURE IPOTECARIE AGGIORNATE LOTTO 1	15
7.6. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	15
7.7. DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE	15
7.8. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	15
7.9. ALLEGATO A,B,C LOTTO 1 -	15
7.10. CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI	15

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 56/2025

Esecutati:

-
-

Procedente:

-

Data conferimento incarico: 16/06/2023

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

Udienza: 19/11/2025

Data trascrizione pignoramento: 24.04.2025

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 insieme alla _____ con il collaboratore dell'Istituto Vendite Giudiziarie.

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 San Polo d'Enza Via della Repubblica, 1	18		176 sub. 18	6,5 vani	A/2 di classe U	570,68 €
Autorimessa	Comune di San Polo d'Enza Via della Repubblica,	18		176 sub. 21	19 mq	C/6 di 2° classe	53,97 €

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 San Polo d'Enza Via della Repubblica, 1	18		176 sub. 18	6,5 vani	A/2 di classe U	570,68 €

Autorimessa	Comune di San Polo d'Enza Via della Repubblica,	18		176 sub. 21	19 mq	C/6 di 2° classe	53,97 €
-------------	---	----	--	--------------------	-------	------------------	---------

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 , posto al Piano Secondo confina :

- a Est, Sud ed Ovest a salto su area cortiliva comune;
- a Nord con ragioni vano scala comune.

IL LOCALE DI DEPOSITO posto al Piano Interrato confina:

- a Nord con ragioni deposito comune;
- a Ovest con terrapieno;
- a Sud con ragioni altra sub.;
- a Est con ragioni corridoio comune.

L'AUTORIMESSA posta al Piano Interrato confina:

- a Nord ed Ovest con ragioni altra sub.;
- a Sud con ragioni vano scala comune;
- a Est con ragioni corsia d'accesso e manovra comune.

4-DESCRIZIONE DEI BENI¹

I beni oggetto di valutazioni sono costituiti da un appartamento posto al secondo piano di un fabbricato condominiale sito in Comune di San Polo d'Enza in Via Repubblica n° 1, comprensiva di autorimessa e cantina di pertinenza posta ai piani inferiori dello stesso fabbricato condominiale.

L'intero condominio è stato realizzato ai primi degli anni 80, si sviluppa su 3 piani fuori terra ed un piano interrato, è formato da n.18 alloggi suddivisi sulle tre scale condominiali indipendenti dotate di ascensore, e da n° 24 autorimesse e cantine di pertinenza. La struttura portante verticale dell'edificio è formata da travi e pilastri in cemento armato tamponata con muratura in laterizio; la struttura portante orizzontale è formata da solai laterocemento e travi in cemento armato. Esternamente il complesso si presenta completamente intonacato.

L'appartamento posto al secondo piano presenta un'altezza utile di cm.270, ed è composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno di collegamento con la zona notte formata da due servizi igienici finestrati ed uno servito da un piccolo balcone, e tre camere da letto di cui due matrimoniali ed una singola dotata di balcone.

Internamente l'appartamento si presenta in un discreto stato di conservazione e manutenzione, con pareti intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno tamburato, i pavimenti sono in mattonelle di ceramica. Le finestre sono in legno con vetrodoppio termoisolante e avvolgibili in PVC. Gli impianti tecnologici (luce, gas, acqua calda e fredda, citofono) risultano ad una prima analisi completi; l'impianto di riscaldamento è costituito da termoconvettori collegati con la caldaia posta nella cucina. L'impianto di approvvigionamento idrico risulta essere condominiale.

Fanno parte dell'insieme dei beni oggetto di valutazione anche la cantina e l'autorimessa tutte poste al piano interrato del fabbricato condominiale. L'autorimessa può comodamente contenere un'auto ed è dotata solo dell'impianto elettrico.

Il sottoscritto non ha potuto prendere visione dei certificati di conformità degli impianti. 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 cortiliva, l'ingresso, il vano scala, la rampa di accesso alle autorimesse, le strutture portanti, le fognature e le condutture di scarico.

La superficie commerciale parametrata dell'appartamento risulta di complessivi mq 113,31 circa, costituita dalla superficie commerciale dell'alloggio di mq 108,55, dalla superficie della cantina rapportata al 25% di 7,97 mq, e dalla superficie dei balconi rapportata al 40% di 6,92 mq.

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. 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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Abitazione	Comune di San Polo d'Enza Via della Repubblica, 1	18		176 sub. 18	6,5 vani	A/2 di classe U	570,68 €
Autorimessa	Comune di San Polo d'Enza Via della Repubblica,	18		176 sub. 21	19 mq	C/6 di 2° classe	53,97 €

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento con cantina, autorimessa in fabbricato condominiale posto in Comune di San Polo d'Enza in Via Repubblica, 1.

L'appartamento posto al secondo piano è composto da un soggiorno, una cucina, un disimpegno di collegamento con la zona notte formata da due servizi igienici finestrati ed uno servito da un piccolo balcone, e tre camere da letto di cui due matrimoniali ed una singola dotata di balcone.

L'ampia 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 risulta essere stato regolarmente realizzato con

- Concessione Edilizia n°1487 del 21.03.1980 prot. n° 3684;
- Certificato di Agibilità pratica n° 1487 rilasciato il 10.01.1983.

Nel corso della visita di sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato difformità nell'appartamento, in particolare la diversa posizione della finestra del servizio igienico.

L'abitazione si trova provvista di certificazione energetica n°05108-312619-2022 rilasciato il 20.04.2022 valido fino al 20.04.2032

In virtù della Convenzione sottoscritta a favore del Comune di San Polo d'Enza il 28.01.1980 n.rep.716, l'immobile è soggetto alle limitazioni dovute all'art. 35 della legge 865 del 71., come anche riportato nell'atto di assegnazione del Notaio Govoni in data 20.10.1983 n. rep. 27326 n.vol.10269 e successivamente riportato nell'atto di acquisto della Dott.ssa Raffaella Ferretti.

L'importo calcolato dal Comune per il riscatto dalle limitazioni ammonta ad un importo di € 7.985,46 come calcolato dal Comune di San Polo d'Enza.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono previste opere di ripristino.

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;
- presentazione di Fine Lavori, completa di certificati.

Per tali prestazioni si prevede una spesa complessiva di circa 7.000,00 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 signora _____ risultano aver contratto matrimonio in data 16.03.2008 e successivamente con provvedimento del Tribunale di Reggio Emilia n. 406/2020 in data 14.04.2020 è stato dichiarato sciolto il matrimonio.

La Signora _____ occupa l'appartamento in virtù di assegnazione di casa familiare a seguito della sentenza del Tribunale di Reggio Emilia n. 406/2020 in data 14.04.2020.

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 13.10.2025 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



Figura 5 - VISTA AUTORIMESSA

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	113,31 mq	850,00 €	96.313,50 €
AUTORIMESSA		A corpo	12.000,00 €
TOTALE =			108.313,50 €
ABBATTIMENTO 20% =			- 21.662,70 €
COSTI DI REGOLARIZZAZIONE =			- 7.000,00 €
SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE =			-1.646,90 €
TOTALE BASE D'ASTA =			78.003,90 €

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

VALORE BASE D'ASTA € 78.000,00.
--

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 Raffaella Ferretti del 22/2/2007 al rep. 40510 raccolta 10395.

6- ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 – BILANCI CONDOMINIALI

Il Condominio LE PRIMULE è amministrato dallo _____ con sede _____

L'amministratrice mi ha comunicato che

- l'ammontare del debito dell'esecutata nei confronti del Condominio è pari a 4.368,09 €, secondo i dati del bilancio preventivo 2025;
- l'ammontare delle spese nella gestione del bilancio consuntivo 2024 ammonta a 739,43 €;
- l'ammontare delle spese nella gestione del bilancio di previsione 2025 ammonta a 907,47 €;
- non sono stati approvati lavori di straordinari.

Si precisa inoltre, che saranno a carico del futuro nuovo proprietario, nel caso di spese arretrate, le spese di esercizio delle ultime due annualità a decorrere dalla data del decreto di trasferimento come precisato dall'art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile.

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