

Geometra VEZZANI ALBERTO
Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727
e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. N° 258/2020

Giudice delegato: ***Dottoressa Sommariva Camilla***

Esecuzione promossa da:

contro:

- Perizia Tecnica di Stima -

**Immobili posti in Comune di Campegine RE, Località Caprara,
Via Ernesto Che Guevara**

- LOTTO UNICO -

Esperto designato: **Geometra Vezzani Alberto**



QUADRO RIASSUNTIVO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA										
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI	R.G. n° 564 / R.P. n° 423 - del 12/01/2021										
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PIENA ED INTERA PROPRIETA' – QUOTA 1/1										
<u>UBICAZIONE DEGLI IMMOMILI</u>	SI	Comune di CAMPEGINE RE , Località CAPRARA , Via Ernesto Che Guevara										
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	SI	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="background-color: #fce4d6;"><i>COMUNE</i></th> <th style="background-color: #fce4d6;"><i>FOGLIO</i></th> <th style="background-color: #fce4d6;"><i>MAPPALE</i></th> <th style="background-color: #fce4d6;"><i>SUB.</i></th> <th style="background-color: #fce4d6;"><i>QUALITA'</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="background-color: #fce4d6;">CAMPEGINE RE</td> <td style="background-color: #fce4d6;">11</td> <td style="background-color: #fce4d6;">390</td> <td style="background-color: #fce4d6;">-</td> <td style="background-color: #fce4d6;">Semin. Irr.</td> </tr> </tbody> </table>	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>QUALITA'</i>	CAMPEGINE RE	11	390	-	Semin. Irr.
<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>QUALITA'</i>								
CAMPEGINE RE	11	390	-	Semin. Irr.								
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI	LA PORZIONE DI TERRENO CORRISPONDE A QUELLO RIPORTATO NELLA MAPPA CATASTALE										
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA</u>	-	LOTTO DI TERRENO										
<u>CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI</u>	-	LOTTO DI TERRENO										
<u>ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	-	LOTTO DI TERRENO										
<u>STATO DI OCCUPAZIONE</u>	-	LIBERO										
<u>STATO DEL CONTENUTO / ARREDAMENTO</u>	-	LOTTO DI TERRENO										
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	NO	NON PRESENTI										
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	NO	NON PRESENTI										
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	LOTTO DI TERRENO										
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€ 97.200,00 - EURO NOVANTASETTEMILADUECENTO /00											
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€ 72.900,00 - EURO SETTANTADUEMILANOVECENTO /00											
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	27/01/2022 - ore 11,40											
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.p.A. , Telefono 0522/406402, Via Battaglione Toscano n° 1/A, 42121 REGGIO EMILIA											

0-SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO	2
0-SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI	6
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ..	6
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	7
5 - LOTTI DI VENDITA	8
5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI.....	8
5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	8
5.1.3 - LOTTO UNICO : INQUADRAMENTO URBANISTICO	8
5.1.4 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA	9
5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI	9
5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	9
5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	9
5.1.8 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	9
5.1.9 - LOTTO UNICO : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.	10
5.1.10 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	10
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	10
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	10
5.1.11 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE	10
5.1.12 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI.....	11
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	11
<i>VALORE LOTTO UNICO</i>	11
5.1.13 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	12
6 - ALTRE NOTIZIE	13
7 - ALLEGATI	15
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO.....	15
7.2. VISURE PER IMMOBILI, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO	15
7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO	15
7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO	15
7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO.....	15
7.6. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO UNICO.....	15
7.7. R.U.E. ESTRATTO CARTOGRAFIA, LOTTO UNICO	15
7.8. VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE, LOTTO UNICO.....	15
7.9. PLANIMETRIA PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO	15
7.10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO	15
7.11. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO.....	15

VEDUTA AEREA

FOGLIO 11, MAPPALE 390



Geometra VEZZANI ALBERTO – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 258/2020

- LOTTO UNICO -

Esecutata:

Procedente:

Intervenuta: /

Oggetto: Piena ed intera proprietà di un lotto di terreno edificabile non urbanizzato, facente parte di un Piano Particolareggiato di Espansione Residenziale di Iniziativa Privata denominato P.P. 6 – P.P. 9, sito in Comune di Campegine RE, Località Caprara, Via Ernesto Che Guevara.

- **Conferimento dell’Incarico all’Esperto Stimatore:** in data 15/06/2021.
- **Giuramento dell’Esperto Stimatore per accettazione dell’Incarico:** in data 19/06/2021.
- **Termine di consegna della Perizia Tecnica di Stima:** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, entro la data del 14/11/2021.
- **Proroga del termine di consegna della Perizia Tecnica di Stima:** fino alla data del 27/12/2021.
- **Udienza di Comparizione:** in data 27/01/2022, ore 11,40.
- **Atto di Pignoramento:** trascritto il 12/01/2021 al n° 423 R. P. (Allegato 7.3.).

2 - COMUNICAZIONI

L’Esperto ha provveduto ad informare le parti interessate, la parte debitrice esecutata, la parte creditrice procedente e l’Avvocato della parte creditrice procedente, con contatti telefonici e con notifiche inviate via e-mail, della nomina e dell’inizio delle operazioni peritali fissate per le ore **11,00** del **28/06/2021**, in particolare sono stati avvisati:

- 1.
- 2.
- 3.

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

DITTA INTESTATA:

I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	390	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 16 81	€ 18,06	€ 19,97

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

DITTA INTESTATA:

II. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	390	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 16 81	€ 18,06	€ 19,97

¹ Vedi Allegato 7.3.

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli dedotti dall'Atto di Pignoramento (Allegato 7.3.) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale (Allegato 7.2.). Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e dati dei beni accatastati.
- **Confini Catastali:** Il mappale 390 del foglio 11 confina: a NORD, ad EST, ed a SUD con il mappale 397 del foglio 11, altra proprietà, ad OVEST con il mappale 443 del foglio 11, altra proprietà, e con il mappale 370 del foglio 11, altra proprietà.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI²

Piena ed intera proprietà di un **LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO**, destinato a prato, non recintato, di forma irregolare e conformazione pianeggiante, privo di fabbricati ed opere di urbanizzazioni come strade, parcheggi, verde pubblico attrezzato e piazza pubblica, facente parte di un **Piano Particolareggiato di Espansione Residenziale di Iniziativa Privata** denominato **P.P. 6 – P.P. 9**, sito in Comune di Campegine RE, Località Caprara, Via Ernesto Che Guevara, censito all' Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, al foglio 11, mappale 390, superficie catastale Mq. 1.681,00.

La superficie catastale del lotto di terreno risulta essere di complessivi Mq.³ 1.681,00 circa.

L'appezzamento di terreno fa parte del Piano Particolareggiato denominato P.P. 6 – P.P. 9, sito in Comune di Campegine RE, Località Caprara, Via Ernesto Che Guevara, a ridosso di un quartiere residenziale edificato negli anni '70, a poche centinaia di metri

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

³ 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

dal centro della frazione, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5 - LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta può avvenire solo in un **UNICO LOTTO**, in quanto un frazionamento della proprietà in più parti, comporterebbe una perdita di valore degli immobili.

5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI

DITTA INTESATA:

CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	390	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 16 81	€ 18,06	€ 19,97

5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di lotto di terreno edificabile, destinato a prato, non recintato, di forma irregolare e conformazione pianeggiante, privo di fabbricati ed opere di urbanizzazioni come strade, parcheggi, verde pubblico attrezzato e piazza pubblica, facente parte di un Piano Particolareggiato di Espansione Residenziale di Iniziativa Privata denominato P.P. 6 – P.P. 9, sito in Comune di Campegine RE, Località Caprara, Via Ernesto Che Guevara, censito all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, al mappale 390 del foglio 11, superficie catastale Mq. 1.681,00.

5.1.3 - LOTTO UNICO : INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Campegine RE (Allegato 7.7.), gli immobili interessati sono ricompresi in:

Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E.

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata P.P. 6 – P.P. 9.

5.1.4 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Il lotto di terreno è stato oggetto dei seguenti Atti amministrativi:

- Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 55, del 29/10/2009, Esame ed Approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata P.P. 6 – P.P. 9 (Allegato 7.8.);

LOTTO 10

superficie fondiaria: mq. 1.681,30

superficie utile edificabile: mq. 965,00

uso: abitazioni U1/ artigianato di servizio U16

tipologia edilizia: a schiera/in linea

numero di piani fuori terra: n° 2/3

altezza massima dei fabbricati: ml. 9,70

numero di alloggi previsti: n° 10 + n° 1 attività artigianale

numero di autorimesse: n° 11 (Allegato 7.8.).

All'interno della Deliberazione del Consiglio Comunale (Allegato 7.8.) è contenuto il progetto esecutivo, completo di computo metrico estimativo, presentato da parte dei soggetti attuatori in data 05/11/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la regolamentazione edificatoria nell'ambito del Piano Particolareggiato di Espansione Residenziale di Iniziativa Privata P.P.6 - P.P.9, approvato dal Consiglio Comunale ma che successivamente non ha avuto seguito.

Non è stata sottoscritta alcuna Convenzione Urbanistica da parte dei soggetti attuatori.

5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI

Non vi è la presenza di rifiuti speciali/pericolosi.

Si precisa, che non si sono fatte indagini su di un eventuale inquinamento del sottosuolo.

5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi costi per lavori di ripristino.

5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

5.1.8 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono **liberi**.

5.1.9 - LOTTO UNICO : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.

(Allegato 7.6.).

5.1.10 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano convenzioni edilizie ed urbanistiche trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni alla data del **04/01/2022**, da cancellarsi a cura della procedura, si riassumono in:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta

(Allegato 7.4.).

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** iscritta

(Allegato 7.4.).

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** iscritta

(Allegato 7.4.).

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto

(Allegato 7.4.).

5.1.11 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

5.1.12 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI

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 dei beni, 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 degli 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 dei locali e dell'insieme, tipo e grado delle 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 profonda crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'O.M.I., Osservatorio del Mercato Immobiliare, tenuto dall'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE.

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

- Le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente relazione tecnica estimativa e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.
- Le condizioni generali molto critiche del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

CATASTO TERRENI (N.C.T.)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>				
		<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità e Classe</i>	<i>Superficie (Mq.) Ha Are Ca</i>	<i>Reddito Dominicale</i>

LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	390	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 16 81	€ 18,06	€ 19,97
-----------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	-----------	------------	------------------------------	-----------------	---------	---------

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

* LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO, mappale 390

superficie catastale Mq. 1.681,00 X €/Mq. 85,00 = € 142.885,00

Valore di mercato - a corpo - = € 142.885,00

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino e/o costi di regolarizzazione oltre che ai costi di rifacimento di alcune opere e di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d’asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** più un ulteriore, risultando pertanto come segue:

Valore a corpo – base d’asta – per arrotondamento = € 114.350,00

In merito alla Legge Regionale n° 24 del 21/12/2017 ed a colloqui avuti con la responsabile dell’Ufficio Tecnico del Comune di Campegine RE, è emersa un’eventuale possibilità che questo terreno e tutto il comparto, possano ritornare agricoli, questa situazione è legata al fatto che il Piano Particolareggiato, di cui il lotto di terreno pignorato fa parte, non è mai partito ed è tutto fermo al 2009, e che tutti i Comuni della Regione Emilia-Romagna dovranno dotarsi di un nuovo strumento urbanistico. Vista la situazione d’incertezza, sulla valutazione si applicherà un’ulteriore riduzione del **15%**

VALORE FINALE A CORPO – BASE D’ASTA – per arrotondam. = € 97.200,00

In applicazione del Comma n° 2 dell’Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile, occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

VALORE MINIMO DELL’OFFERTA = € 72.900,00

5.1.13 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al Lotto Unico hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**,

(Allegato 7.5.).

* * * * *

6 – ALTRE NOTIZIE

La ditta esecutata è proprietaria oltre che del mappale 390 (Lotto 10) oggetto di pignoramento, anche del mappale 397, che sarà destinato a verde, strade e parcheggi, per la quota indivisa di 461/2.000 di piena ed intera proprietà (Allegato 7.2.), pertanto bisognerebbe estendere il pignoramento anche alla quota indivisa di 268/2.000 di piena ed intera proprietà di quest'ultimo mappale, riconducibile al mappale 390, dato che il futuro acquirente dovrà partecipare alle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, in veste di soggetto attuatore del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato P.P. 6 – P.P. 9.

DITTE INTESTATE:

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
URBANIZZAZIONI	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	397	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	01 29 43	€ 139,04	€ 153,74

* * * * *

Inoltre all'interno dello stesso Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato P.P. 6 – P.P. 9, la ditta esecutata è proprietaria anche del mappale 392, (Lotto 3) destinato a lotto di terreno edificabile non urbanizzato, per la quota di 1/1 di piena ed intera proprietà (Allegato 7.2.).

LOTTO 3

superficie fondiaria: mq. 1.215,60
superficie utile edificabile: mq. 989,00
uso: abitazioni U1
tipologia edilizia: a torre
numero di piani fuori terra: n° 3/4

altezza massima dei fabbricati: ml. 12,00
numero di alloggi previsti: n° 11
numero di autorimesse: n° 11 (Allegato 7.8.).

DITTA INTESTATA:

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	392	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 12 15	€ 13,05	€ 14,43

* * * * *

In merito alla Legge Regionale n° 24 del 21/12/2017 ed ai colloqui avuti con la responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Campegine RE, è emersa un'eventuale possibilità che questo terreno e tutto il comparto, possano ritornare agricoli alla data di approvazione del nuovo strumento urbanistico denominato P.U.G. (Piano Urbanistico Generale). Questa situazione è legata al fatto che i lavori per le opere di urbanizzazione del Piano Particolareggiato, di cui il lotto di terreno pignorato fa parte, non sono mai partiti ed è tutto fermo al 2009, e l'intera area si presenta ancora oggi come prato. Tutti i Comuni della Regione Emilia-Romagna dovranno dotarsi in futuro di un nuovo strumento urbanistico denominato P.U.G.. Secondo la Legge Regionale n° 24 del 21/12/2017, la data prevista per tale adempimento è scaduta da tempo, ma è stata prorogata, ed essendo ancora vigente il regime di emergenza per la pandemia, non è nota la data finale di adeguamento per i Comuni. Nella stesura del nuovo P.U.G. saranno da valutare la situazione e la posizione del Piano Particolareggiato in oggetto che, ad oggi, risulta essere all'interno del perimetro urbanizzato, il Comune dovrà anche considerare il fabbisogno di nuovi alloggi per i prossimi anni, su tutto il territorio comunale, e questo potrebbe comportare anche una variazione delle volumetrie già previste. Infine il Comune di Campegine RE, a detta della sua responsabile, è molto in ritardo sugli adempimenti del P.U.G. e ad oggi questo tipo di valutazioni sono impossibili da fare.

Con comunicazione inoltrata al Sindaco di Campegine RE,

, manifesta e rinnova la propria disponibilità ad intervenire sulle aree di proprietà, all'interno del P.P.6 – P.P.9.

Con comunicazione inoltrata al Sindaco di Campegine RE,

, manifesta e rinnova la propria disponibilità ad intervenire sulle aree di proprietà, all'interno del P.P.6 – P.P.9.

Il mappale 397 sarà da valutare pari a zero, in quanto trattasi di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere gratuitamente al Comune di Campegine RE, come verde pubblico, strade, marciapiedi, parcheggi e piste ciclabili.

La

del mappale 397 del foglio 11 (Allegato 7.2.), risulta essere in Concordato Preventivo.

A conclusione della presente Relazione, considerata la particolarità del terreno, oggetto di stima, ed esaminate tutte le sue caratteristiche, così come ampiamente descritto nei capitoli precedenti, si ritiene che non sarà facile la collocazione dei beni sul mercato immobiliare.

7 – ALLEGATI

- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.2. VISURE PER IMMOBILI, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO
- 7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO
- 7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO
- 7.6. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO UNICO
- 7.7. R.U.E. ESTRATTO CARTOGRAFIA, LOTTO UNICO
- 7.8. VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE, LOTTO UNICO
- 7.9. PLANIMETRIA PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO
- 7.10. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO
- 7.11. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, li' 05/01/2022

L'Esperto Stimatore designato

Geometa VEZZANI ALBERTO