

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Proc. n°15/2022 R.G. Esec -G.Es.dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA

promossa da **AURELIA SPV SRL**

Contro :

LOTTO C

Perito Esperto designato : **Dott. Ing. Giuliano Manghi**



Appezziamenti di terreni edificabili in Comune di Castelnuovo né Monti Loc. Felina

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI



DATO	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO	07/02/2022 - Registro Particolare 1626 Registro Generale 2286				
DIRITTO REALE PIGNORATO	PROPRIETÀ – piena proprietà				
UBICAZIONE IMMOBILI	Comune di Castelnovo né Monti in località Felina				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	COMUNE	FOGLIO	MAPP ALE	Sup.	tipol
	Castelnovo né Monti	32	865	182	Reliquato
		32	754	538	Terreno
		32	655	427	Terreno
32		656	712	terreno	
CONFORMITÀ CATASTALE					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA					
CONFORMITÀ IMPIANTI					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA					
STATO OCCUPAZIONALE	libero				
STATO DI ARREDAMENTO					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	no				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 80.000,00-				
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 60.000,00				
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	19.01.2023				
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Emilbanca, via Adua 97/d - Reggio Emilia				



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 15/22 R.G. Es.

Esecutata [REDACTED]

Creditore procedente: AURELIA SPV SRL

con avvocato: Avv. Alessandra Saccani

alessandra.saccani@ordineavvocatireggioemilia.it

- Data conferimento incarico: 29/07/2022 - Giuramento 04/08/2022.
- Udienza: 19/01/2023
- Data di trascrizione del pignoramento: 07/02/2022 - Registro Particolare 1626 Registro Generale 2286

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 04/08/2022 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia all'Esecutata ed al procuratore del creditore procedente, dell'inizio delle operazioni peritali.
- E' stato organizzato il sopralluogo dall'I.V.G. di Reggio Emilia per il giorno 26/09/2022 - ore 17:00 - è stata effettuata l'ispezione dei luoghi scattando fotografie.
- E' stato richiesto CDU al Comune di Castelnovo che si allega
- E' stato richiesto alla cancelleria civile del Tribunale di Reggio Emilia se fossero pendenti procedimenti attivi a carico dell'esecutata con esito negativo.
- E' stato verificato presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di affitto, tale ricerca è risultata negativa.

3- DATI CATASTALI

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



I- **BENI CENSITI AL Catasto Terreni** della Provincia di REGGIO EMILIA **Comune di Castelnovo né Monti**

Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI						
		Fog.	Map.	Qualità.	Cl.	Superficie	Reddito Dom	Reddito Ag. .
Reliquato stradale	Castelnovo M	32	865			182 mq	8,06	
Terreno edif.	Castelnovo M	32	754			538		
Terreno edif.	Castelnovo M	32	655	Seminativo		427		
Terreno edif.	Castelnovo M	32	656	seminativo		712		

Ditta intestata :

██

██

– Proprietà per $\frac{1}{1}$

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

II- **BENI CENSITI AL Catasto Terreni** della Provincia di REGGIO EMILIA **Comune di Castelnovo né Monti**

Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI						
		Fog.	Map.	Qualità.	Cl.	Superficie	Reddito Dom	Reddito Ag. .
Reliquato stradale	Castelnovo M	32	865	Seminativo	2	182 mq	0,65	0,38
Terreno edif.	Castelnovo M	32	754	Seminativo	1	538	2,47	1,81
Terreno edif.	Castelnovo M	32	655	Seminativo	1	427	1,96	1,43
Terreno edif.	Castelnovo M	32	656	seminativo	1	712	3,27	2,39

Ditta intestata :

██

██

– Proprietà per $\frac{1}{1}$



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 -vi è corrispondenza fra gli indicativi catastali, i beni risultano correttamente pignorati.

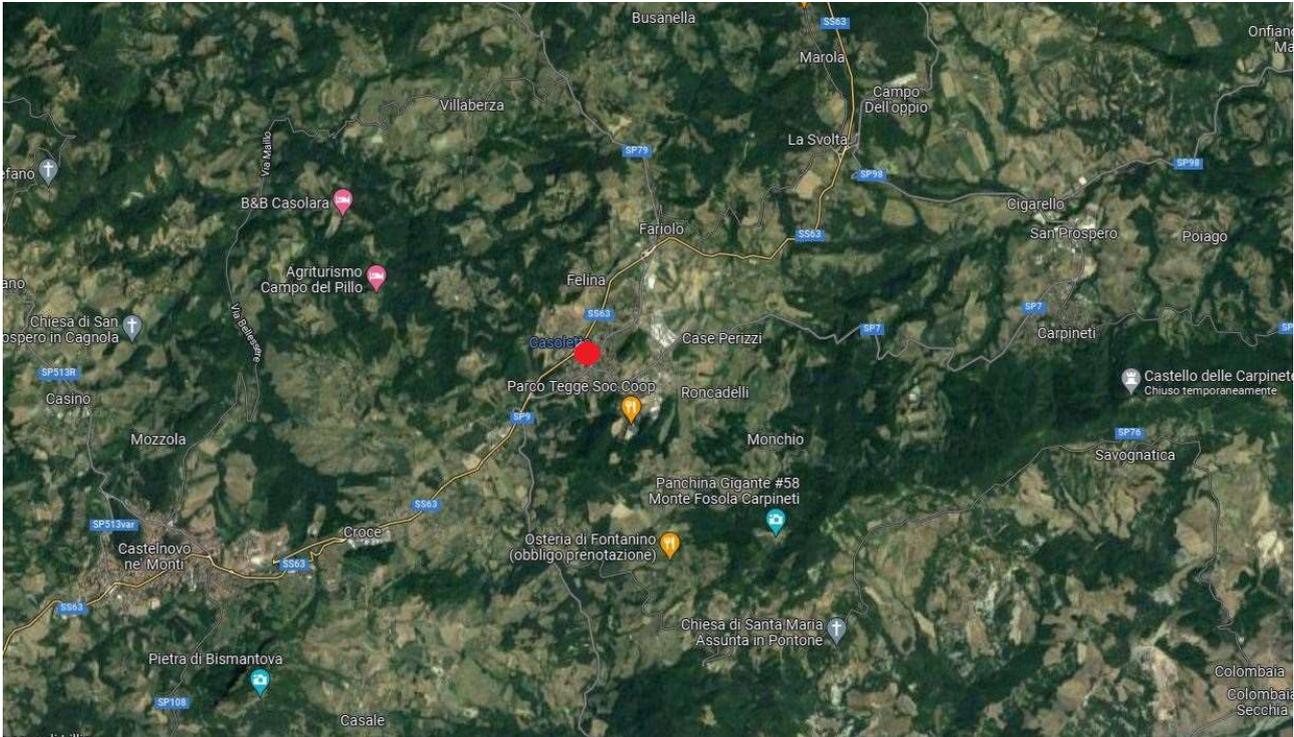


Stralcio estratto di mappa fuori scala – Fog. 32



4- DESCRIZIONE

Piena proprietà di tre appezzamenti di terreno edificabile e un reliquato stradale (p.865) - siti in Comune di Castelnuovo né Monti in località Felina.



I beni in esame sono compresi in un piano di recupero di Iniziativa privata approvato con delibera del Consiglio Comunale n°96 del 22/10/2002 denominato "La Strada" e relativa Convenzione Edilizia con atto del Dott. Dott. Beccari Giuseppe del 09/06/1998 n°168908 "Piano il belvedere" e del 21/09/2006 n°225983 approvato con Delibera della Giunta Comunale il 05/07/2006 e modif. n°57 del 15/09/2006, detti strumenti sono ad oggi scaduti ed i lotti in esso ricadenti (part. 754, 655 e 656), non edificati, possono fare domanda per intervento diretto con indice edificatorio pari a = 0,48 mq/mc -

- Particella 865 -Si tratta di un reliquato stradale pubblico destinato a viabilità anche pedonale, aiuole e parcheggi - di pressochè nullo valore commerciale, da cedersi all'amm. Comunale.



- Particella 655 e 656 -appezzamenti limitrofi di terreno edificabile con superficie catastale di mq. 1.139 con accesso alla pubblica via, non recintato, di forma trapezia e inclinazione ovest.

- Particella 754 -Il terreno edificabile ha superficie catastale di mq. 538 con accesso alla pubblica via, non recintato, di forma trapezia e inclinazione ovest.

Inquadramento Urbanistico.

Mappale 865:

- dal Piano Strutturale Comunale è destinato interamente a Ambiti consolidati a prevalente uso residenziale del Capoluogo e Felina (AC1) (art. 19), inoltre ricade interamente in Aree soggette a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 (art. 65) e in "Zona di protezione dall'inquinamento luminoso dell'osservatorio astronomico di Cervarezza - raggio 15 km. (art. 5 commi 5 e 6);

- dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio è destinato interamente a Sub ambiti residenziali ad edificazione intensiva del Capoluogo e Felina (AC1) (art. 104.1);

Mappale 754:

- dal Piano Strutturale Comunale è destinato interamente a Ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AC3) (art. 21), nello specifico "AC3v", inoltre ricade interamente in "Zona di protezione dall'inquinamento luminoso dell'osservatorio astronomico di Cervarezza - raggio 15 km. (art. 5 commi 5 e 6);

- dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio è destinato interamente a Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AC3) (art. 104.3), nello specifico "AC3v";

- il mappale ricade all'interno del comparto C4, denominato "Il Belvedere", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 28/06/1996 ad oggetto "Approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto C4 denominato Il Belvedere";

Mappali 655-656:

- dal Piano Strutturale Comunale sono destinati interamente a Ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AC3) (art. 21), nello



specifico "AC3v", e all'interno dell'ambito sono destinati in parte a Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (DTC) (art. 43), inoltre ricadono interamente in Frane stabilizzate, depositi di versante e morenici (Fs) (art. 63 bis) e in "Zona di protezione dall'inquinamento luminoso dell'osservatorio astronomico di Cervarezza - raggio 15 km. (art. 5 commi 5 e 6);

- dal Regolamento Urbanistico ed Edilizio sono destinati interamente a Sub ambiti residenziali edificati o in corso di attuazione tramite strumento preventivo (AC3) (art. 104.3), nello specifico "AC3v" e all'interno dell'ambito sono destinati in parte a Attrezzature e spazi collettivi di rilievo comunale (DTC) (art. 112.2), in particolare "DTCg verde pubblico e parchi urbani di rilievo comunale";
- i mappali ricadono all'interno del comparto C4, denominato "Il Belvedere", approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 28/06/1996 ad oggetto "Approvazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata comparto C4 denominato Il Belvedere".

Conclusioni.

Quanto esposto nel presente elaborato è frutto di analisi ed incontri presso l'UTC del Comune di Castelnovo né Monti eseguito alla data odierna, tutte le considerazioni e i dati esposti hanno solo carattere indicativo essendo la materia trattata oggetto di frequenti aggiornamenti normativi ed interpretativi, è onere dell'interessato eseguire analisi e verifiche sull'effettiva edificabilità dei suoli esaminati e dei loro eventuali indici e/o vincoli prima di effettuare offerte di acquisto.



5- LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene opportuno e vantaggioso per la procedura la formazione di tre lotti di vendita di cui la presente scheda è il LOTTO C (lotto unico).

5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI

II- BENI CENSITI AL Catasto Terreni della Provincia di REGGIO EMILIA Comune di Castelnovo né Monti

Tipologia del bene	Comune	DATI CATASTALI - CATASTO TERRENI						
		Fog.	Map.	Qualità.	Cl.	Superficie	Reddito Dom	Reddito Ag. .
Reliquato stradale	Castelnovo M	32	865	Seminativo	2	182 mq	0,65	0,38
Terreno edif.	Castelnovo M	32	754	Seminativo	1	538	2,47	1,81
Terreno edif.	Castelnovo M	32	655	Seminativo	1	427	1,96	1,43
Terreno edif.	Castelnovo M	32	656	seminativo	1	712	3,27	2,39

Ditta intestata :

██

██

– Proprietà per $\frac{1}{1}$

CONFINI:

Part. 655 e 656: Nord: con par. 763 e 703.

Est: con pubblica via Sandro pertini

Ovest: con part.632

Part. 754: Nord: con Part. 103

Ovest: part. 711

Est: con part. 755

Nord: con vano scala condominiale ed altre proprietà.

Part. 865: Nord: con pubblica via Fontasesi

Ovest: part. 907

sud: con part. 864

Salvo altri



5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di tre appezzamenti edificabili con sup. catastale pari 1.677 mq, siti in località Felina in comune di Castelnovo né Monti (RE) oltre a un reliquato stradale.

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

Terreno non edificato

5.4-LOTTO unico: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

nessuno.

5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

libero.

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non c'è Condominio



5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE



Part. 655 e 656



Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa CAMILLA SOMMARIVA





Part 754



5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici e convenzioni.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, servitù e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso.
- Rimane a carico del futuro acquirente verificare l'eventuale edificabilità, i vincoli urbanistici e le volumetrie realizzabili sui terreni in oggetto, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelnovo né Monti e con l'ausilio di un tecnico specializzato.

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate in atti dalla procedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

1. TRASCRIZIONE del 08/07/1998 - Registro Particolare 7870 Registro Generale 11234
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 168908 del 09/06/1998
ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 07/02/2022 - Registro Particolare 1626 Registro Generale 2286
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6992 del 17/12/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

5.9-LOTTO unico: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello Stato.

5.10-LOTTO unico: VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto dall'Ill.mo sig. G.E. all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzata ad una futura vendita forzosa degli stessi.



L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso già evidenziate nei precedenti capitoli. La stima (sintetica e redatta con fini di "pronto realizzo") è fatta per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zona e zone analoghe con le stesse caratteristiche. Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone analoghe concorrono a determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Tenuto conto delle risultanze delle indagini effettuate in un mercato attualmente in fase di forte e perdurante regressione, è stata considerata la particolare congiuntura economica; l'ubicazione, le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene le sue potenzialità edificatorie e tutti quegli elementi che possono influire sulla valutazione del bene.

Ciò premesso si ritiene applicabile, per il caso in esame, il criterio di stima a valore di mercato, per comparazione.

Per determinare il più probabile valore corrente di mercato dei beni in oggetto è stata effettuata una comparazione con i valori VAM, OMI, IMU e delle agenzie immobiliari operanti in loco ed operando poi le pertinenti mediazioni e correttivi ritenuti applicabili. La valorizzazione finale del bene è espressa a corpo e non a misura, nella determinazione del prezzo e nel successivo abbattimento forfettario si è tenuto conto anche di eventuali bonifiche occulte.



STIMA DEL BENE IN OGGETTO

Identificazione	DESCRIZIONE	Sup.Catastale mq.	RAPP. MERCANTILE	SUPERFICIE COMMERCIALE mq	VALORE UNITARI O€/mq	VALORE COMPLESSIVO €
Terreno Edificabile						
p. 754, 655 e 656	Terreno	1.677	100%	1.677	60	100.62000
Reliquato stradale						
P.865	Terreno	182	1	182	0	0
VALORE DELL'INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE 100.620,00						

✓ Deduzioni:

- La presente valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 20% = $100.620,00 \times 20\% =$

= - €. 20.124,00

Residuo €. 80.496,00

****VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 80.000,00**

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA €. 60.000,00



6 -LOTTO unico: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- Il bene in esame risulta pervenuto all'attuale proprietario per atto del notaio Dott.ssa BECCARI GIUSEPPE Repertorio 225983/36694 del 21/09/2006.

7-ELENCO Allegati

- Documentazione catastale
- Allegato A-B
- Ispezione ipotecaria
- CDU

Reggio Emilia li 22.12.2022

L'esperto incaricato

Ing. Giuliano Manghi

