

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 246/2022

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

Esecuzione promossa da:

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. con l'avv.to Giuseppe Seidenari del foro di Modena

CONTRO



Rapporto di valutazione

Piena ed intera proprietà di comparto edificabile a destinazione residenziale e commerciale denominato P.P. 31 (in parte) sito in Comune di Castellarano (RE), località Tressano via Radici Nord

Esperto designato: **Melloni geom. Federico**



Studio tecnico
MELLONI geom. FEDERICO

Via Brigata Reggio, n. 32 - 42124 Reggio Emilia
telefono 0522/383300 FAX 0522/365759
cell. 3394008204 e.mail: federico.melloni@geopec.it
federico@studiomelloni.com

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCOINTRATA			
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO - RG / RP.	SI'		16/12/2022 - 30618/21937		
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI'		PROPRIETÀ - QUOTA 1/1		
UBICAZIONE IMMOMILI	-		VIA RADICI NORD - TRESSANO DI CASTELLARANO (RE)		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALI
			CASTELLARANO	34	562, 563, 561, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 575
CONFORMITÀ CATASTALE	SI'				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI'				
CONFORMITÀ IMPIANTI	/				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	/				
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO		
STATO DI ARREDAMENTO	-		LIBERO		
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI		
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI		
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		/		
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA			€. 1.040.000,00		
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA			€. 780.000,00		
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..			21/02/2024		
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO			Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo n. 38, Reggio E.		



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI	4
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010	7
4-DESCRIZIONE DEI BENI	7
5-LOTTE DI VENDITA	8
5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	9
5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	10
5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001	10
5.4-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	11
5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	11
5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	12
5.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE	12
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	12
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i>	13
<i>DEPREZZAMENTI</i>	13
<i>VALORE D'ASTA</i>	13
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.)</i>	13
5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	13
6-ALTRE OSSERVAZIONI	14
6.1-LOTTO 1: <i>SITUAZIONE CONDOMINIALE</i>	14
6.2-LOTTO 1: <i>RESOCONTO BENI MOBILI</i>	14
7-ALLEGATI	14
1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	14
2. MAPPA CATASTALE.....	14
3. VISURA CATASTALE	14
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE	14
5. ATTI DI PROVENIENZA, CONVENZIONI E CESSIONI	14
6. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI	14
7. VERIFICA LOCAZIONI.....	14
8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	14



1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 246/2022

Esecutato:

[REDACTED]

Procedente:

BPER CREDIT MANAGEMENT S.C.P.A. con l'avv. Giuseppe Seidenari del foro di Modena

Intervenuto:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. con l'avv. Marco Cappelletto del foro di Venezia.

Oggetto:

Piena ed intera proprietà di comparto edificabile a destinazione residenziale e commerciale facente parte del piano denominato P.P. 31 (in parte) sito in Comune di Castellarano (RE), località Tressano via Radici Nord.

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare nelle forme di legge le parti interessate o gli avvocati da esse nominati della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

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:



- Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 562	Mq. 592	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 563	Mq. 568	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 564	Mq. 568	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 566	Mq. 220	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 567	Mq. 562	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 568	Mq. 563	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 569	Mq. 109	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 570	Mq. 105	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 571	Mq. 110	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 572	Mq. 13	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 575	Mq. 2935	F/1	



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

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

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 562	Mq. 592	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 563	Mq. 568	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 564	Mq. 568	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 566	Mq. 220	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 567	Mq. 562	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 568	Mq. 563	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 569	Mq. 109	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 570	Mq. 105	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 571	Mq. 110	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 572	Mq. 13	F/1	



TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 575	Mq. 2935	F/1	
---------	--	----	--	-----------	----------	-----	--

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010

- 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. Si conferma la piena rispondenza tra lo schema I e II. Gli immobili risultano regolarmente censiti.

- **Confini catastali:**

I mappali 562, 563, 564, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, complessivamente confinano: a nord con i mappali 593 e 588; a est con la pubblica viabilità mappale 573; a ovest con verde pubblico mappale 536; a sud con il mappale 534 di altre ragioni.

Il mappale 575 complessivamente confina: a nord con i mappali 67 e 578; a est, sud e ovest con la pubblica viabilità e verde mappale 573.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni immobili in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di comparto edificabile a destinazione residenziale e commerciale facente parte del piano denominato P.P. 31 (in parte) composto da 6 lotti oltre a porzioni di strade di penetrazione private.

I sopra descritti immobili sono ubicati in Comune di Castellarano (RE), località Tressano e accessibili da una rotonda presente su via Radici Nord in zona ad uso promiscuo (residenziale e commerciale) derivante da un ambito di riqualificazione ex ceramico.

L'intera area oggetto di stima risulta parte del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato P.P.31 approvato presso il Comune di Castellarano con delibera n.61 del 31.07.2008, poi variato con delibera n.14 del 20.02.2012.

Il piano prevede la realizzazione del LOTTO 1 (n.6 lotti denominati 1/A-1/B-1/C-1/D-1/E-1/F) oggetto del [REDACTED] ad oggi invenduto e dei rimanenti lotti 2 e 3 oggetto della presente stima.



Più precisamente:

- Il lotto 2 risulta composto da n. 5 lotti (un lotto risulta già venduto ed edificato) denominati 2/G, 2/H, 2/L, 2/M, 2/N ad uso residenziale a basso indice per la realizzazione di ville mono-bifamiliari per una superficie fondiaria pari a mq. 2950 circa e superficie utile pari a mq. 1950 circa (altezza massima 10/13 metri); Viene rilevato un errore in quanto parte del terreno esecutato ricade anche sul lotto 1 per oltre mq. 220 circa;
- Il lotto 3 risulta composto da n. 1 lotto di forma irregolare ad uso residenziale e commerciale di superficie fondiaria pari a mq. 2900 circa e superficie utile pari a mq. 2400 circa (altezza massima 14 metri); Viene rilevato un errore di calcolo nella tabella delle superfici.
- Risultano inoltre presenti mq. 450 circa di strade private per accesso ai lotti.

Si richiamano integralmente gli impegni sottoscritti con il Comune di Castellarano nelle due convenzioni urbanistiche rep. 4013 del 15.07.2010 variata e integrata al rep. 3878 del 26.03.2013 per l'attuazione del piano oltre alla cessione delle aree stradali;

Si precisa che il Comune di Castellarano, vista l'inattività dei soggetti attuatori, ha provveduto a riscattare la fideiussione bancaria rilasciata dai proprietari a garanzia dell'intervento, ed a completare per quanto economicamente possibile le opere di urbanizzazione che rimangono alla data odierna incomplete e pertanto a carico dei futuri acquirenti.

Si allega alla presente relazione dati progettuali dell'intero intervento oltre a Certificato di Destinazione Urbanistica.

5-LOTTE DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che i beni sopra descritti, nel loro complesso, per la loro conformazione, ampiezza, superficie, dotazione di servizi, impianti, struttura, tipologia, destinazione urbanistica e d'uso, **siano comodamente divisibili in lotti ma risulta economicamente vantaggiosa la vendita in unico blocco esistendo inoltre mappali adibiti a viabilità che dovranno rimanere di uso comune.**



5.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

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

INTESTATI:

[REDACTED]

[REDACTED] - Proprietà per 1/1;

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 562	Mq. 592	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 563	Mq. 568	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 564	Mq. 568	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 566	Mq. 220	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 567	Mq. 562	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 568	Mq. 563	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 569	Mq. 109	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 570	Mq. 105	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 571	Mq. 110	F/1	
TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 572	Mq. 13	F/1	



TERRENO	Comune di CASTELLARANO Via Radici Nord	34		Mapp. 575	Mq. 2935	F/1	
---------	--	----	--	-----------	----------	-----	--

5.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena ed intera proprietà di comparto edificabile a destinazione residenziale e commerciale facente parte del piano denominato P.P. 31 (in parte) composto da 6 lotti oltre a porzioni di strade di penetrazione.

Di superficie fondiaria pari a mq. 5850 circa e superficie utile pari a mq. 4350 circa, risulta ripartita in 6 lotti distinti oltre a mq. 450 circa di strade di accesso private.

L'area risulta parzialmente ghiajata e parzialmente mantenuta a prato ed in stato di abbandono; Conformità edilizia: regolare; Stato di occupazione: libero.

5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001

Di seguito viene riportato l'elenco di tutte le procedure inerenti gli immobili oggetto di esecuzione riportando al successivo **PUNTO A** le pratiche e gli atti pubblici che hanno legittimato/modificato il piano particolareggiato e al **PUNTO B** eventuali titoli edilizi presenti sui lotti:

PUNTO A

- Approvazione Piano Particolareggiato denominato P.P. 31 n. 61 del 31/07/2008;
- Variante al Piano Particolareggiato n. 17 del 14/03/2011;
- Osservazioni alla Variante prot. 7386 del 01/06/2011;
- Accolta osservazione presentata in data 01/06/2011 prot. 7386 con Delibera della Giunta Comunale n. 14 del 20/02/2012;
- Convenzione Urbanistica Atto Dott.ssa Maura Mutti Segretario Comunale del Comune di Castellarano in data 15/07/2010 di rep. 4013;



- Convenzione Urbanistica in parziale modifica ed integrazione alla precedente, Atto Notaio A. Fatuzzo in data 26.03.2013 di rep. 3878, con durata di dieci anni dalla data di stipula, rimangono efficaci le fidejussioni già presentate ma ridotte;
- Cessione di aree a titolo gratuito in adempimento di obbligo, Atto Fatuzzo in data 26/03/2013 rep. 3881;

PUNTO B

- Permesso di Costruire n. 229/2012 del 15/03/2012 per realizzazione di edificio commerciale sul lotto 3 (SCADUTO);
- Permesso di Costruire n. 221/2023 del 30/03/2023 per realizzazione di edificio commerciale sul lotto 3 (SCADUTO);

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente ha rilevato la REGOLARITA' EDILIZIA in quanto le aree edificabili risultano alla data odierna prive di titoli abilitativi;

Quanto al Piano Particolareggiato, ora scaduto, si precisa che il Comune di Castellarano, vista l'inattività dei soggetti attuatori, ha provveduto a riscattare la fideiussione bancaria rilasciata dai proprietari a garanzia dell'intervento, ed a completare per quanto economicamente possibile le opere di urbanizzazione che rimangono alla data odierna incomplete e pertanto a carico dei futuri acquirenti.

5.4-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

/

5.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo gli immobili oggetto di esecuzione risultano liberi, in stato di abbandono e incustoditi; Da verifiche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate non risultano presenti sui beni contratti di locazione registrati.

5.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 20/01/2024, che di seguito si riassumono:



• **Ipoteca volontaria** iscritta in data 05/08/2005 al n. 6931 R.P., a favore di BANCA CRV CASSA DI RISPARMIO DI VIGNOLA S.P.A. con sede in Vignola (MO) a carico di [REDACTED] titolare della piena proprietà per la somma di €. 4.000.000,00.

• **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 16/12/2022 al n. 21937 R.P., a favore di BPER BANCA SPA con sede in Modena a carico di [REDACTED] titolare della piena proprietà.

5.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.9-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, nonchè delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e 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 alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonchè parametrando le quotazioni



dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Si sono valutate inoltre le numerosissime vendite forzose di lotti uguali nello stesso comparto andate deserte appartenenti al fallimento COOPERATIVA MURATORI REGGIOLO.

VALORE E DECURTAZIONI

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Terreno edificabile (€/mq/sup. utile 300,00 circa) **€.1.300.000,00**

Alla quale dovranno essere dedotti e quindi a carico del futuro acquirente:

Sanatoria edilizia, catastale e ripristini **€.** **/**

Valore risultante complessivo a corpo **€.1.300.000,00**

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

VALORE D'ASTA

€. 1.300.000,00 – 20% **€. 1.040.000,00**

OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C.P.C.)

€. 1.040.000,00 – 25% **€. 780.000,00**

5.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni in esame sono pervenuti all'attuale ditta proprietaria come segue:

- Atto di compravendita Notaio Dott.ssa Giulietta Trovato del 02/08/2005 Repertorio n° 47786, Raccolta n° 5963 in allegato.

Risultano trascritte le seguenti convenzioni urbanistiche:



- Convenzione Urbanistica Atto Dott.ssa Maura Mutti Segretario Comunale del Comune di Castellarano stipulata in data 15/07/2010 n. rep. 4013 e trascritto il 28/07/2010 al n. 10089 di R.P.;
- Convenzione Urbanistica in parziale modifica ed integrazione alla precedente, Atto Notaio A. Fatuzzo in data 26.03.2013 n. rep. 3878 e trascritto il 24/04/2013 al n. 4856 di R.P.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1-LOTTO 1: SITUAZIONE CONDOMINIALE

L'immobile non fa parte di complesso condominiale e pertanto non esistono spese e insoluti.

6.2-LOTTO 1: RESOCONTO BENI MOBILI

Da sopralluogo effettuato sugli immobili oggetto di stima risultano liberi da persone e cose.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. MAPPA CATASTALE
3. VISURA CATASTALE
4. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE
5. ATTI DI PROVENIENZA, CONVENZIONI E CESSIONI
6. CONCESSIONI EDILIZIE CON ELABORATI GRAFICI
7. VERIFICA LOCAZIONI
8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

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, 20/01/2024

L'esperto stimatore

