

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni immobiliari  
*G.E. Dott.ssa Sommariva Camilla*

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

**Esecuzione immobiliare 255/2022**

Promossa da: \*\*\*\*\*

Contro: \*\*\*\*\*

Esperto designato: **Iotti geom. Pietro**



**Immobile sito in Correggio RE – Strada Statale 32/30**



<b>DATO</b>	<b>CONFORME</b>	<b>SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA</b>																																		
<b>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</b>	SI	 <b>22.12.2022</b>																																		
<b>DIRITTO REALE PIGNORATO</b>	SI	 <b>PROPRIETÀ – QUOTA 1/1</b>																																		
<b>UBICAZIONE IMMOBILI</b>	-	CORREGGIO (RE) – via Reggio n. 30/32																																		
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>COMUNE</i></th> <th><i>FOGLIO</i></th> <th><i>MAPPALE</i></th> <th><i>SUB.</i></th> <th><i>categoria</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">CORREGGIO</td> <td>48</td> <td>46</td> <td>11</td> <td>F/2</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>47</td> <td>5</td> <td>F/2</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>201</td> <td>1</td> <td>C/3</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>A</td> <td>-</td> <td>B/7</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>171</td> <td>-</td> <td>seminativo</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>44</td> <td>-</td> <td>Bosco misto</td> </tr> <tr> <td>48</td> <td>47</td> <td>1</td> <td>Porz. Rurale fp</td> </tr> </tbody> </table>	<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>	CORREGGIO	48	46	11	F/2	48	47	5	F/2	48	201	1	C/3	48	A	-	B/7	48	171	-	seminativo	48	44	-	Bosco misto	48	47	1	Porz. Rurale fp
		<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>categoria</i>																														
		CORREGGIO	48	46	11	F/2																														
			48	47	5	F/2																														
			48	201	1	C/3																														
			48	A	-	B/7																														
			48	171	-	seminativo																														
			48	44	-	Bosco misto																														
48	47		1	Porz. Rurale fp																																
NO	 PARZIALMENTE CONFORME, GLI IMMOBILI IDENTIFICATI AI MAPP. 46 e 47 SONO PRIVI DI PLANIMETRIE CATASTALI																																			
NO	 SARANNO NECESSARI RIPRISTINI																																			
NO	 NON SONO STATE REPERITE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'																																			
NO	 PRIVI DI CERTIFICATO																																			
-	 <b>LOTTO 1 OCCUPATI DALL'ESECUTATO</b> - LIBERI AL DECRETO DI TRASFERIMENTO <b>LOTTO 2 OCCUPATO CON REGOLARE CONTRATTO</b> VALIDO FINO AL 2031																																			
-	 <b>PARZIALMENTE ARREDATO CON MOBILIO DI DISCRETA QUALITÀ</b>																																			
<b>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</b>	-	 <b>NON PRESENTI</b>																																		
<b>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</b>	-	 <b>NON PRESENTI</b>																																		
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</b>	-	 <b>PRIVI DI SPESE CONDOMINIALI</b>																																		
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>	<b>LOTTO 1 € 480.000</b> – EURO quattrocentottantamila/00 <b>LOTTO 2 € 56.000</b> – EURO cinquantaseimila/00																																			
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>	<b>LOTTO 1 € 360.000</b> – EURO trecentosessantamila/00 <b>LOTTO 2 € 42.000</b> – EURO quaranteduemila/00																																			
<b>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</b>	29/11/2023																																			
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>	---																																			

<b>SOMMARIO .....</b>	<b>3</b>
<b>1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>4</b>
<b>2 - COMUNICAZIONI.....</b>	<b>4</b>
<b>3 - DATI CATASTALI.....</b>	<b>5</b>
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISULTANTI DALLA PERIZIA .....</b>	<b>5</b>
IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.) .....	5
<b>3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>6</b>
<b>4 - DESCRIZIONE DEI BENI .....</b>	<b>6</b>
<b>5-LOTTE DI VENDITA .....</b>	<b>12</b>
<b>5.1-LOTTO 1 .....</b>	<b>12</b>
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	12
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	13
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITÀ EDILIZIA .....	17
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	17
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	17
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	17
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	18
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	18
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	18
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	20
<b>5.2-LOTTO 2 .....</b>	<b>20</b>
5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI.....	20
5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	20
5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITÀ EDILIZIA .....	21
5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	21
5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	21
5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	21
5.2.7-LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	21
5.2.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	21
5.2.9-LOTTO 2: VALORE DEL BENE.....	21
5.2.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	23
<b>6- STATO CIVILE DEL DEBITORE .....</b>	<b>23</b>
<b>7-ALTRE NOTIZIE .....</b>	<b>23</b>
<b>8-ELENCO DEGLI ALLEGATI .....</b>	<b>23</b>
8.1 COROGRAFIA DI INSERIMENTO	
8.2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI	
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI	
8.4 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E CERTIFICATO NOTARILE	
8.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	
8.6 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	
8.7 VERIFICHE EDILIZIE E URBANISTICHE	
8.8 VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE TERRENO	
8.9 ALLEGATI A - B - C	
8.10 CD ROM (CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)	

## 1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI - PROCEDURA N° 255/2022

**Esecutato:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Procedente:** \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*  
  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

**Custode Giudiziario:** **Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia**  
via G. Saragat 19. Reggio Emilia

**Esperto Designato:** **Geom. Iotti Pietro**  
viale Monte San Michele 4 42121 Reggio E.  
Mail [pietro@studiobertani.com](mailto:pietro@studiobertani.com) pec.  
[pietro.iotti@geopec.it](mailto:pietro.iotti@geopec.it)

- **Data conferimento incarico:** 19/05/2023
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria del:** 25/09/2023
- **Udienza:** 25/10/2023
- **Data trascrizione pignoramento:** 22/12/2022

## 2 - COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e-mail<sup>1</sup> della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

In data 30/06/2023 è stato effettuato l'accesso all'immobile alla presenza \*\*\*\*\*  
legale rappresentante della Società esecutata, unitamente al rappresentante dell'Istituto Vendite  
Giudiziarie, dopo un primo tentativo di accesso eseguito il 05/06/2023.

Copia della presente perizia sarà trasmessa via e-mail ai Legali del Procedente, intervenuti, esecutati e occupanti l'immobile.

---

<sup>1</sup> Vedi Allegato 8.6

### 3 - DATI CATASTALI

#### 3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (2) E RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

##### IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

##### INTESTAZIONE:

\*\*\*\*\*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>3</sup> e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Reggio 30	48		46/11	--	F/2	---
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Reggio 30	48		47/5	--	F/2	---
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Reggio 32/A	48		201/1	56 mq	C/3 cl. 4	Euro 159,07
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Reggio	48		A	50 mc	B/7	Euro 41,32
terreno	Comune di Correggio RE Via Reggio	48		171	27.321 mq	SEMINATIVO cl. 2	R.D. € 187,17 R.A. € 239,87
terreno	Comune di Correggio RE Via Reggio	48		44	8.280 mq	BOSCO MISTO cl. U	R.D. € 3,75 R.A. € 2,57
terreno	Comune di Correggio RE Via Reggio	48		47/1	---	Porz. Rurale fp	----

<sup>2</sup> Vedi allegato 8.4

<sup>3</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigionieri e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

### 3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema IA e quelli desunti dall'atto di pignoramento (allegato 8.4) corrispondono.



Inquadramento



Mappa catastale “attuale”

Tutta la proprietà visionata risulta regolarmente censita e vi è una sostanziale corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

## 4 - DESCRIZIONE DEI BENI

### **PIENA PROPRIETA' DI PODERE AGRICOLO CON SOVRASTANTI FABBRICATI**

Trattasi di terreni e fabbricati a destinazione in parte rurale ed in parte a parco, con annesso oratorio privato.

Il Compendio immobiliare si trova a circa 1 Km dal centro abitato di Correggio, denominato “casino Davoli” consiste in tre fabbricati oltre all’oratorio e ai terreni circostanti, in parte impiantati a vigneto e parte a parco, il tutto con forma geometrica regolare e delimitato su due lati da strada Statale per Reggio, un lato con canale demaniale e il rimanente con altre ragioni.

*Fabbricato censito al mappale 46 sub. 11(denominato A Villa padronale)*

Fabbricato con corte interna, in origine era destinato parte ad abitazione padronale, parte ad abitazione della servitù e parte a magazzino, attualmente versanti in cattive condizioni di manutenzione e non agibile, parte del tetto risulta crollato e anche le scale sono a rischio statico, attualmente messe in sicurezza con puntelli metallici.

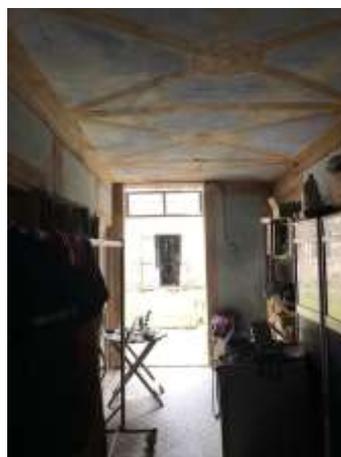
Il fabbricato esternamente si presenta con forme tipiche dei fabbricati padronali edificati tra ottocento e novecento in muratura portante intonacata con solai in legno, scuri e finestre in legno, il tutto attualmente in pessime condizioni come la copertura lignea con sovrastanti “coppi” e l’intonaco ammalorato.

Internamente le finiture nella parte abitativa sono tipiche con pavimentazioni in cotto e legno e pareti con decorazioni di pregevole fattura, nella parte padronale e risalenti dell’epoca della costruzione, mentre la parte a magazzino/deposito si trova allo stato “grezzo” privo di serramenti e comunque il tutto in pessime condizioni di manutenzione e con problemi statici.

Al piano terra si trova l’ingresso, n.2 ampi magazzini, da un corridoio, che affaccia sulla corte interna, si accede a cantina e ripostiglio e una scala che conduce al piano superiore; da un altro ingresso si accede al soggiorno, cucina, cucinotto, n.2 camere e servizio igienico; un corridoio conduce ad un atrio che affaccia alla corte interna da dove si accede a un servizio igienico ed una cantina/laboratorio, lo stesso atrio ospita una scala di accesso al piano superiore; l’altezza di piano è in parte di 3,10 m ed in parte di 3,27 m.

Al piano primo, si trova un disimpegno che conduce a n. 6 camere da letto e un corridoio, attraverso ad una delle camere si accede ad un servizio igienico con antibagno; un secondo disimpegno conduce a n. 3 camere e n.3 magazzini; il piano ha diverse altezze che variano da 2,90 m a 3,00 m.

Al piano secondo non è stato possibile accedere in quanto le condizioni di precarietà e sicurezza della scala non lo permettono, nei progetti depositati in comune troviamo n.2 disimpegni che conducono a n. 4 camere da letto; la restante parte è occupata da n. 3 ampi vani soffitta; l’altezza della zona con destinazioni abitabili è di 3,20 m e, nella zona sovrastante, si trova un ulteriore piano soffitta con altezza massima di 2,90 m.



- La pavimentazione in cotto e in legno

- L'impianto elettrico al piano terra è esterno e non conforme alle normative attuali agli altri piani non presente
- Le porte interne, ove presenti, sono in legno; le finestre sono dotate di serramento in legno con vetro singolo, con inferriate e scuretti in legno, il tutto in pessime condizioni.
- Solo uno dei due servizi igienici è utilizzabile, sono presenti apparecchi sanitari risalenti all'epoca della costruzione.
- I locali sono privi di riscaldamento ad esclusione di una stufa a pellet al piano terra
- Parte della copertura è in onduline in fibrocemento con presenza di amianto che in apparenza si presenta in discrete condizioni

Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 1.577, considerando le soffitte al 30%; l'area, comprensiva del sedime del fabbricato, è di 1.348 mq.

*Fabbricato censito al mappale 47 sub. 1 e 5 (denominato **B** Fabbricato Colonico)*

Fabbricato destinato ad abitazioni e ricoveri attrezzi parzialmente ristrutturato e il piano terra utilizzato come deposito attrezzi agricoli e laboratorio per attività artigianale il tutto, versante in condizioni di manutenzione sufficienti, il piano primo a destinazione abitativa è allo stato "grezzo" priva di intonaci divisorie e impianti e non agibile. Il fabbricato risulta essere allacciato alla rete elettrica, dotato di un bagno esterno con piccola fossa imhoff. Il tutto si presenta esternamente con murature intonacate e serramenti, ove presenti, in cattive condizioni di manutenzione, internamente risulta essere pavimentato in battuto di cemento.

Il fabbricato esternamente si presenta con forme tipiche dei fabbricati coloniali destinati al "fattore" edificati tra ottocento e novecento con scuri e finestre in legno, attualmente ove presenti in pessime condizioni, mentre la copertura lignea con sovrastanti coppi è di recente esecuzione con la realizzazione di cordolo in cemento armato di coronamento, infine l'intonaco risulta ammalorato con distacchi.

Sono state eseguite opere di consolidamento statico ai solai e realizzato un cordolo perimetrale in copertura, consolidamento delle fondazioni in corrispondenza della scala di accesso al piano primo, si evidenzia che i lavori di finitura non sono stati realizzati e sono presenti materiali da costruzione come laterizi per le pareti divisorie previste dal progetto, il fabbricato necessita di lavori per essere reso abitabile e fruibile in quanto come sopra descritto si trova allo "stato grezzo".

Al piano terra – ingresso, cucina, ripostiglio, n. 3 ricovero attrezzi, n.3 cantine, oltre a un ripostiglio ed un wc esterni; il piano ha diverse altezze che variano da 2,50 m a 3,30 m

Al piano primo - n.2 unità abitative di cui la prima con cucina, soggiorno, n.4 camere da letto, n.2 bagni e n.2 corridoi; la seconda unità è composta da corridoio, n.2 camere da letto, bagno, cucine e soggiorno; il piano ha diverse altezze che variano da 2,60 m a 2,94 m

Al piano sottotetto – n.6 vani sottotetto con altezze variabili da 2,60 m a 0,15 m.





Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 586, considerando le soffitte al 30%; l'area, comprensiva del sedime del fabbricato, è di 809 mq.

*Fabbricato censito al mappale 201 sub. 1 (denominato C - Basso servizio)*

Fabbricato in origine destinato ad uso agricolo per ricovero attrezzi e animali, recentemente ristrutturato ora destinato a laboratorio ma utilizzato come abitazione, il tutto versante in discrete condizioni di manutenzione allacciato alla rete elettrica e dotato di un bagno.

Il fabbricato esternamente si presenta con forme tipiche dei fabbricati rurali della zona con finestre in pvc a finto legno dotate di inferriate, attualmente in buone condizioni come la copertura a due falde, lignea con sovrastanti coppi.

Al piano terra si trova un unico vano a destinazione laboratorio, un servizio igienico con antibagno, l'altezza di buona parte del laboratorio è pari a 3,70m, mentre i servizi hanno un'altezza pari a 2,10m.

Al piano primo si trova un vano ripostiglio a soppalco, in affaccio sul laboratorio, di altezza in colmo di 2,20m.



- La pavimentazione in ceramica
- L'impianto elettrico è sottotraccia e presumibilmente conforme alle vigenti normative
- Le finestre sono dotate di doppi vetri e telai in pvc, in parte con inferriate.
- Il bagno è dotato di apparecchi sanitari in ceramica comune.
- E' presente impianto di riscaldamento con termostato.

Il fabbricato ha una superficie commerciale di mq 66 ed è privo di area cortiliva di pertinenza.

*Fabbricato censito al mappale A (denominato D - Oratorio)*

Fabbricato destinato a oratorio privato, attualmente versa in pessime condizioni con parziali crolli e strutture "puntellate", ora utilizzato come deposito di materiale plastico di scarto. Il fabbricato, in muratura e con copertura in legno con sovrastanti coppi, esternamente si presenta coperto da una folta vegetazione e con problematiche statiche, è privo di serramenti e di impianti.



Il fabbricato ha una superficie di mq 80 mentre l'area, comprensiva del sedime del fabbricato, è di 312 mq.

*Terreno censito al mappale 171*

Terreno pianeggiante attualmente coltivato a prato, vigneto, frutteto e piantumazioni orticole, il tutto in buone condizioni di utilizzo, manutenzione, risulta condotto da coltivatore diretto con regolare contratto d'affitto stipulato e registrato in data 03 ottobre 2017, con validità sino all'anno 2031. L'appezzamento di terreno con fronte stradale da cui ha accesso indipendente confina con canale demaniale e a nord con altre ragioni



Il terreno censito al mappale 171 ha una superficie di mq 27.321.

#### *Terreno censito al mappale 44*

Terreno pianeggiante destinato a parco della villa padronale, attualmente necessita di adeguata manutenzione e risulta in stato di sostanziale abbandono con manufatti precari e abusivi. Le tettoie e ricoveri realizzati in economia e di modeste dimensioni saranno da rimuovere e pertanto ai fini di stima si valuta la loro rimozione e demolizione.



Il terreno censito al mappale 44 ha una superficie di mq 8.280.

**Il Piano Regolatore Generale** vigente del Comune di Correggio prevede il lotto come – *Zone A.2 Tutela ville parchi giardini*- soggetta a restauro e risanamento conservativo e regolata dall'art. 55 delle NTA, l'area è parte di - *Zone di tutela delle strutture insediative territoriali storiche non urbane* – art. 116, con – *Elementi di interesse storico testimoniale oggetto di tutela* – art. 117. Inoltre, quasi la totalità dell'area, è interessata da – *Limite di tutela delle acque pubbliche* – art. 96bis. a rispetto del canale posto a ovest.

## 5-LOTTE DI VENDITA

Lo scrivente ritiene che il bene nel suo complesso, per la sua conformazione, stato di manutenzione, struttura, tipologia e destinazione d'uso, presenza di impianti non divisibili non sia comodamente divisibile nella parte edificata, diversamente risulta già divisa dai fabbricati la parte di terreno agricolo censito al mappale 171.

Per tutti questi motivi si giudica la vendita in due lotti la più adeguata.

### 5.1-LOTTO 1

#### 5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

##### BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

##### INTESTAZIONE:

\*\*\*\*\*

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria <sup>4</sup> e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Reggio 30	48		46/11	--	F/2	---
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Reggio 30	48		47/5	--	F/2	---
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Reggio 32/A	48		201/1	56 mq	C/3 cl. 4	Euro 159,07
fabbricato	Comune di Correggio RE Via Reggio	48		A	50 mc	B/7	Euro 41,32
terreno	Comune di Correggio RE Via Reggio	48		44	8.280 mq	BOSCO MISTO cl. U	R.D. € 3,75 R.A. € 2,57

<sup>4</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.

terreno	Comune di Correggio RE Via Reggio	48		47/1	---	Porz. Rurale fp	----
---------	--------------------------------------	----	--	------	-----	-----------------	------

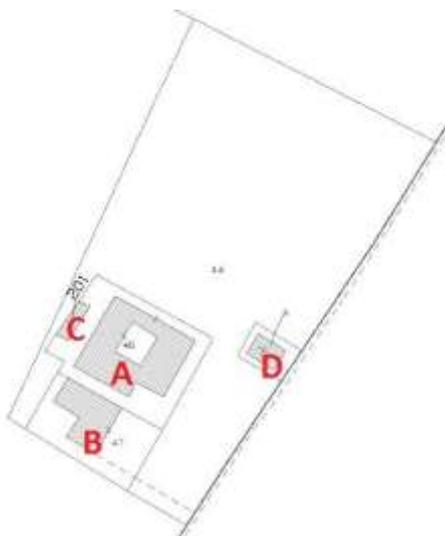
Confini lotto: a nord altre ragioni, a est e ovest terreno di proprietà – lotto2, a sud su strada pubblica - via per Reggio

### 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di complesso immobiliare ad uso residenziale ed agricolo comprensivo di fabbricati e terreno a parco, sito in via per Reggio 30-32, Correggio RE, in parte con stato manutentivo discreto e parte in pessime condizioni.

Compendio così composto:

Fabbricato denominato **A** destinato ad uso abitazione padronale, abitazione per la servitù e magazzino  
Fabbricato denominato **B** destinato ad uso abitazione, deposito mezzi agricoli e laboratorio artigianale  
Fabbricato denominato **C** attualmente destinato a laboratorio artigianale ma utilizzato come abitazione  
Fabbricato denominato **D** destinato ad uso oratorio privato.



Immobile **A**, secondo gli elaborati allegati all'autorizzazione n. 99/1392, rilasciata dal comune di Correggio, che solo in parte si è potuto verificare in loco a causa delle precarie condizioni statiche, è così composto:

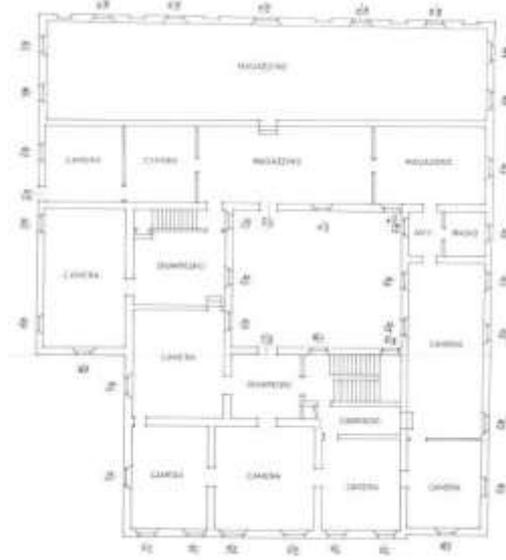
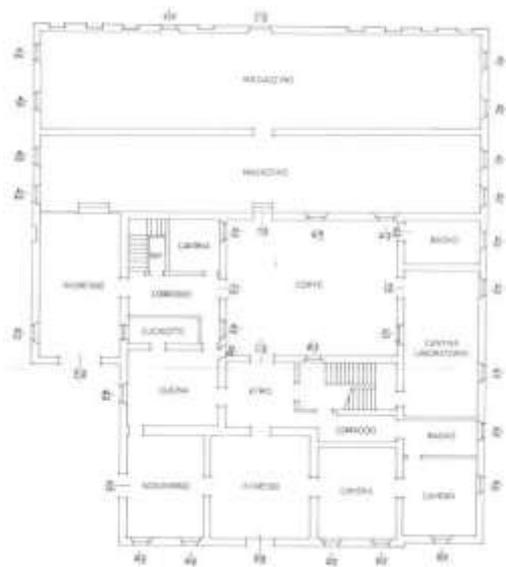
Al piano terra - ingresso, n.2 ampi magazzini, da un corridoio, che affaccia sulla corte interna, si accede a cantina e ripostiglio e una scala che conduce al piano superiore; da un altro ingresso si accede al soggiorno, cucina, cucinotto, n.2 camere e servizio igienico; un corridoio conduce ad un atrio che affaccia alla corte interna da dove si accede a un servizio igienico ed una cantina/laboratorio, lo stesso atrio ospita una scala di accesso al piano superiore; l'altezza di piano è in parte di 3,10 m ed in parte di 3,27 m.

Al piano primo - disimpegno conduce a n. 6 camere da letto e un corridoio, attraverso ad una delle camere si accede ad un servizio igienico con antibagno; un secondo disimpegno conduce a n. 3 camere e n.3 magazzini; il piano ha diverse altezze che variano da 2,90 m a 3,00 m.

Al piano secondo non è stato possibile accedere in quanto le condizioni di precarietà e sicurezza della scala non lo permettono. Da quanto desunto dai progetti depositati in comune troviamo n.2 disimpegni che conducono a n. 4 camere da letto; la restante parte è occupata da n. 3 ampi vani

soffitta; l'altezza della zona con destinazioni abitabili è di 3,20 m e, nella zona sovrastante, si trova un ulteriore piano soffitta con altezza massima di 2,90 m.

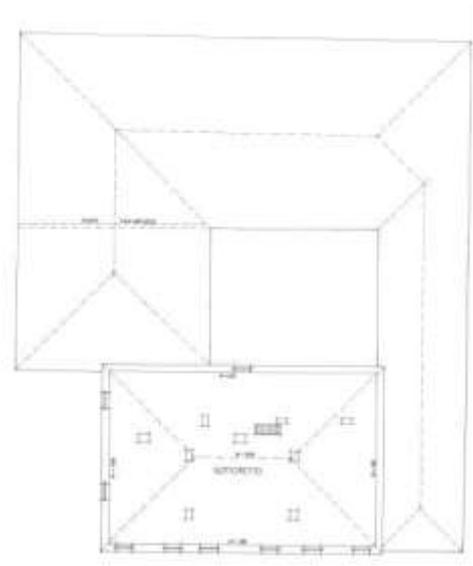
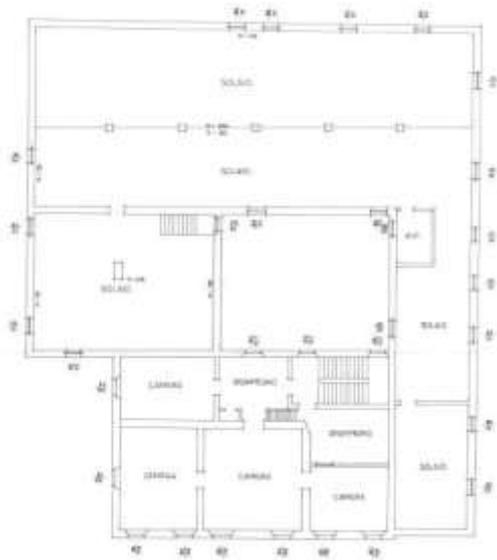
Il fabbricato è inoltre dotato di corte interna e



modest  
a area  
cortiliv  
a.

PIANO TERRA

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO

PIANO SOTTOTETTO

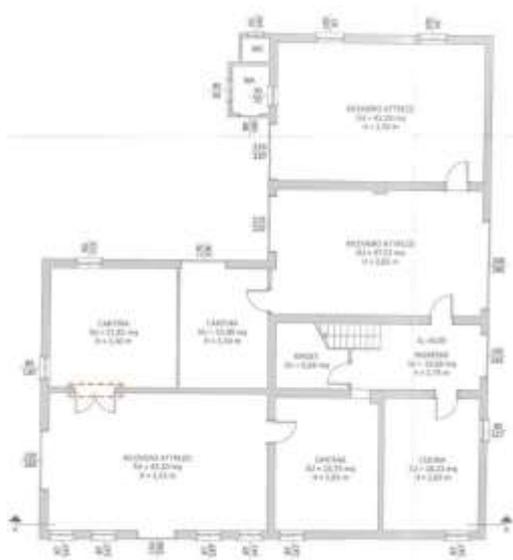
Immobile **B** fabbricato in gran parte allo “stato grezzo” secondo il progetto di manutenzione straordinaria depositato in data 11.09.2013 presso il comune di Correggio, è costituito da due unità immobiliari abitative comunicanti e così composto:

Al piano terra – ingresso, cucina, ripostiglio, n. 3 ricovero attrezzi, n.3 cantine, oltre a un ripostiglio ed un wc esterni; il piano ha diverse altezze che variano da 2,50 m a 3,30 m

Al piano primo - n.2 unità abitative di cui la prima con cucina, soggiorno, n.4 camere da letto, n.2 bagni e n.2 corridoi; la seconda unità è composta da corridoio, n.2 camere da letto, bagno, cucine e soggiorno; il piano ha diverse altezze che variano da 2,60 m a 2,94 m

Al piano sottotetto – n.6 vani sottotetto con altezze variabili da 2,60 m a 0,15 m.

Il fabbricato è inoltre dotato di modesta area cortiliva.



PIANO TERRA



PIANO PRIMO

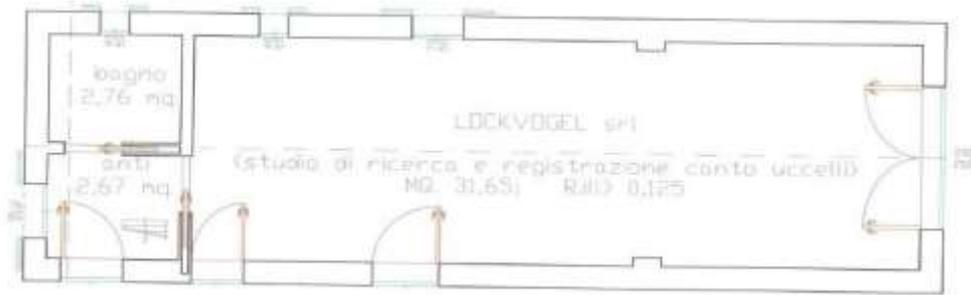


## PIANO SOTTOTETTO

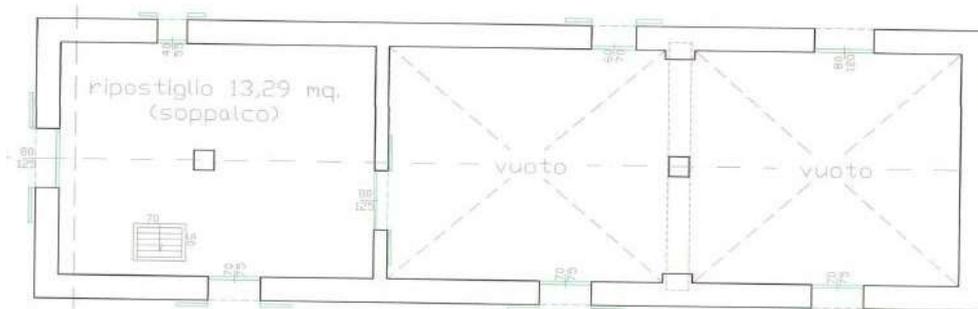
Immobile **C** così composto:

Al piano terra si trova un unico vano a destinazione laboratorio, un servizio igienico con antibagno, l'altezza di buona parte del laboratorio è pari a 3,70m, mentre i servizi hanno un'altezza pari a 2,10m.

Al piano primo si trova un vano ripostiglio a soppalco in affaccio sul laboratorio e accessibile tramite scala, di altezza in colmo di 2,20m.



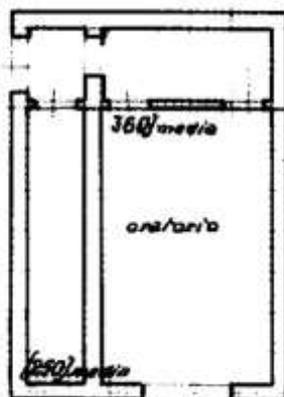
## PIANO TERRA



## PIANO PRIMO

Immobile **D** così composto:

Al piano terra si trova un vano a destinazione oratorio e n.2 vani di servizio, l'altezza media dell'oratorio è pari a 3,60 m, mentre i servizi hanno un'altezza media pari a 2,60 m.



## PIANO TERRA

Oltre ai fabbricati **A – B – C - D** sopra descritti, è parte del **lotto 1** l'area circostante, censita al mappale 44 e destinata a parco. Risulta parzialmente recintato con rete metallica e interposte paline in legno e dotato di cancello carraio in ferro installato su pilastri in muratura, attraverso il quale i fabbricati hanno accesso alla pubblica via.

### **5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA**

I fabbricati sono stati edificati in epoca antecedente al 1967. Successivamente sono stati oggetto dei seguenti procedimenti edilizi:

Autorizzazione edilizia "riattamento di parte di fabbricato rurale ad uso abitazione" n. 37/71, riguardante al fabbricato B, relativa agibilità rilasciata il 19.02.1972

Autorizzazione edilizia "rifacimento totale del manto di copertura" n. 935/87/14 del 16.07.1987, riguardante il fabbricato B

Concessione edilizia in sanatoria "trasformazione di due unità rurali in residenze civili" prot. n. 3397 del 28.02.1995, rilasciata il 25.02.1998, compresa di agibilità, riguardanti il fabbricato B

Autorizzazione edilizia n. 99/1392 del 17.11.1999 "sistemazione delle coperture", riguardante i fabbricati A, B e C

D.I.A. "realizzazione recinzione con pali in legno e rete metallica" prot. n.05466/2000 pres. 30.03.2000

D.I.A. "manutenzione straordinaria del basso servizio" prot. n. 12077/2008 del 09.09.2008, riguardante il fabbricato C

D.I.A. "manutenzione straordinaria alla copertura per miglioramento sismico" prot. n. 14837/2008 del 12.11.2008, riguardante il fabbricato B

Permesso di Costruire "restauro e risanamento conservativo di fabbricato rurale" n. 00540/2009 rilasciato il 26.02.2009, riguardante il fabbricato C di cui è stata richiesta agibilità agli atti con prot. n. 00533/2010 presentata il 15.02.2010 ma non rilasciata

SCIA prot. n. 07011/2011 per opere interne

C.I.L. "rifacimento pavimenti e intonaci e messa in sicurezza" prot. n. 11582/2013 pres. il 13.09.2013, riguardante il fabbricato B

Si precisa che, per quanto si è potuto verificare, lo stato dei luoghi coincide con quanto concesso ed autorizzato, tuttavia si sono riscontrate piccole difformità nel fabbricato C, dove sono stati installati n.2 piccoli soppalchi in legno ed una scala in ferro che dovranno essere rimossi, nel parco si è rilevata la presenza di alcuni manufatti precari che dovranno essere rimossi, inoltre parti degli edifici sono "al grezzo" pertanto da ultimare per renderli abitabili.

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

Sono necessarie opere di ripristino per la demolizione di alcuni manufatti precari, quali casetta in legno, tettoia e varie, la rimozione della scala e delle porzioni di soppalco nel fabbricato C, a cui dovrà seguire l'aggiornamento della planimetria catastale, il tutto per un importo complessivo di 4.000 euro.

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

Non sono previsti costi di regolarizzazione in quanto i fabbricati necessitano di essere ristrutturati per renderli agibili e tale condizione è stata considerata nella valutazione generale.

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

Le parti agibili degli immobili sono attualmente occupati dalla società esecutata e da altra società facente capo alla stessa proprietà e senza titolo. Il titolare della società esecutata, \*\*\*\*\*, risulta ivi residente con il figlio minore e altri componenti del nucleo familiare e sarà libero al decreto di trasferimento, le parti abitative non sono agibili.

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

#### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

#### **VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA**

Le iscrizioni risultanti dalle certificazioni ipotecarie e catastali allegate alla presente procedura sono le seguenti:

- Nota di Iscrizione n. 16905/4445 del 31.05.2006 Ipoteca volontaria – nascente da concessione a garanzia di mutuo, a favore \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*, per l'importo di € 900.000.
- Nota di Trascrizione n. 31280/22415 del 22.12.2022 nascente da Verbale di Pignoramento immobili, a favore \*\*\*\*\*, contro \*\*\*\*\*.

### **5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

### **5.1.9-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 dello stesso se posto sul libero mercato, pertanto: nella valutazione del valore di libero mercato, oltre ai fattori derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali ubicazione, forma, dimensioni, utilizzo, stato d'uso, sono stati considerati gli elementi relativi alla commerciabilità del bene stesso, e la posizione urbanistica. In virtù di queste ed altre considerazioni di carattere generale, considerate tutte le caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile, la collocazione, l'orientamento, fatte le dovute comparazioni e

valutazioni anche in ordine alla commercializzazione di beni simili avvenute nell'intorno del bene in oggetto e considerati altresì i limiti dovuti alle poche compravendite avvenute.

Nella valutazione della base d'asta si è considerata inoltre l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata.

## **VALORE LOTTO 1**

### **Stima del bene descritto:**

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto ipotizzando il bene “commercializzabile” a libero mercato e quindi regolarmente autorizzato e immediatamente utilizzabile, di superficie fabbricata di 2.309 mq, oltre ai di terreni e alle aree cortilive per una superficie complessiva di circa 10.000 mq, e censito come segue:

Comune di Correggio - foglio 48 mapp. 46 sub. 11 - F/2  
Fabbricato di Superficie mq 1.577      **a corpo 320.000 euro**  
*pari a circa 200 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento)*

Comune di Correggio - foglio 48 mapp. 47 sub. 1 e 5 F/2 + Porz. Rurale fp  
Fabbricato di Superficie mq 586      **a corpo 129.000 euro**  
*pari a circa 220 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento)*

Comune di Correggio - foglio 48 mapp. 201 sub. 1 - C/3  
Fabbricato di Superficie mq 66      **a corpo 80.000 euro**  
*pari a circa 1200 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento)*

Comune di Correggio - foglio 48 mapp. A - B/7  
Fabbricato di Superficie mq 80      **a corpo 16.000 euro**  
*pari a circa 200 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento)*

Terreno Comune di Correggio - foglio 48 mapp. 44 e aree di pertinenza ai fabbricati  
di superficie 10.000 mq  
Terreno di Superficie mq 10.000 x 6 euro/mq      **a corpo 60.000 euro**

***valore commerciale complessivo dei fabbricati comprensivo delle aree cortilive e del  
parco, in mercato libero  
a corpo € 605.000 (euro seicentocinquemila)***

***VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO a corpo 605.000€***

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 20% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata, risultando pertanto come segue:

**605.000 x 80% = 484.000**

- = i costi per i ripristini ammontano a circa € 4.000
- pertanto, viene determinato il Valore d'asta nel seguente modo:

<b><u>Valore a corpo - base d'asta - ( 484.000 - 4.000)</u></b> <b><u>€ 480.000 (euro quattrocento ottantamila)</u></b>
--

In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina

<b><u>Valore Minimo dell'offerta (75%) per arrotondamento</u></b> <b><u>€ 360.000 (euro trecento sessantamila)</u></b>
---

### **5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI**

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza:

- Atto compravendita a ministero dott.ssa Lo Buono Emanuela, in data 09.12.2004 rep. n. 5915/1086, trascritto il 16/12/2004 ai nn. 33447/19621, \*\*\*\*\* vendono a \*\*\*\*\*.

### **5.2-LOTTO 2**

#### **5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI**

***BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI***

***INTESTAZIONE:***

\*\*\*\*\*

<i>Tipologia</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>
------------------	-------------------	-----------------------

<i>del bene</i>		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria<sup>5</sup> e classe</i>	<i>Rendita</i>
terreno	Comune di Correggio RE Via Reggio	48		171	27.321 mq	SEMINATIVO cl. 2	R.D. € 187,17 R.A. € 239,87

Confini lotto: a nord altre ragioni, est e sud su strada pubblica -via per Reggio, a ovest cavo Naviglio

## 5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di terreno agricolo di superficie complessiva mq. 27.321, parzialmente a vigneto e frutteto, posto in comune di Correggio – Via Reggio.

## 5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto agricolo non edificato.

## 5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

## 5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

## 5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno è attualmente coltivato \*\*\*\*\*<sup>5</sup>, titolare di contratto di locazione regolarmente registrato (11794/3T/2017), stipulato il 3 ottobre 2017 e valido fino all'anno 2031.

## 5.2.7-LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

<sup>5</sup> Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.

## VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Le iscrizioni risultanti dalle certificazioni ipotecarie e catastali allegare alla presente procedura sono le seguenti:

- Nota di Iscrizione n. 16905/4445 del 31.05.2006 Ipoteca volontaria – nascente da concessione a garanzia di mutuo, a favore \*\*\*\*\*– contro \*\*\*\*\* , per l'importo di € 900.000.
- Nota di Trascrizione n. 31280/22415 del 22.12.2022 nascente da Verbale di Pignoramento immobili, a favore \*\*\*\*\* , contro \*\*\*\*\* .

### 5.2.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Prelazione agraria a norma delle leggi 590/65 e 817/71 a favore del conduttore del fondo.

### 5.2.9-LOTTO 2: 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 dello stesso se posto sul libero mercato, pertanto: nella valutazione del valore di libero mercato, oltre ai fattori derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali ubicazione, forma, dimensioni, utilizzo, stato d'uso, sono stati considerati gli elementi relativi alla commerciabilità del bene stesso, è stata altresì considerata la posizione urbanistica.

In virtù di queste ed altre considerazioni di carattere generale, considerate tutte le caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile, la collocazione, l'orientamento, fatte le dovute comparazioni e valutazioni anche in ordine alla commercializzazione di beni similari avvenute nell'intorno del bene in oggetto e considerati altresì i limiti dovuti alle poche compravendite avvenute.

Nella valutazione della base d'asta si è considerata inoltre l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata.

#### VALORE LOTTO 2

##### Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto ipotizzando il bene “commercializzabile” a libero mercato e immediatamente utilizzabile, di superficie 27.321 mq e censito come segue:

Terreno Comune di Correggio - foglio 48 mapp. 171 di superficie 27.321 mq

Si utilizza il valore agricolo medio dei terreni a Seminativo pubblicato per il 2022 dalla provincia di Reggio Emilia della zona è pari a 36.100,00 €/ha

***valore commerciale complessivo del terreno, in mercato libero***

**a corpo € 100.000 (euro centomila)**

In considerazione che il terreno è stato concesso in locazione e quindi indisponibile per i prossimi otto anni viene applicata una riduzione pari al 30%

$$100.000 \text{ €} \times 70\% = 70.000 \text{ euro}$$

**VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO a corpo 70.000€**

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 20% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata, risultando pertanto come segue:

$$70.000 \times 80\% = \underline{56.000 \text{ €}}$$

– pertanto, viene determinato il Valore d'asta nel seguente modo:

<u>Valore a corpo - base d'asta</u> <u>€ 56.000 (euro cinquantaseimila)</u>
--

In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina

<u>Valore Minimo dell'offerta (75%) per arrotondamento</u> <u>€ 42.000 (euro quarantaduemila)</u>
--

## 5.2.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza:

- Atto compravendita a ministero dott.ssa Lo Buono Emanuela, in data 09.12.2004 rep. n. 5915/1086, trascritto il 16/12/2004 ai nn. 33447/19621, \*\*\*\*\*vendono a \*\*\*\*\*.

## 6-STATO CIVILE

\*\*\*\*\* è società a responsabilità limitata.

## **7–ALTRE NOTIZIE**

I beni sono privi di certificati energetici e non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il tutto verrà venduto nello stato di fatto in cui si trova eventuali ripristini e sanatoria saranno a cura dell'assegnatario.

## **8–ELENCO DEGLI ALLEGATI**

**8.1 corografia di inserimento**

**8.2 estratto di mappa catastale e visure catastali**

**8.3 planimetrie catastali**

**8.4 atto di pignoramento e certificato notarile**

**8.5 comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati**

**8.6 atti di provenienza del bene**

**8.7 verifiche edilizie e urbanistiche**

**8.8 verifica sussistenza contratti di locazione e contratti di locazione terreno**

**8.9 allegati A -B – C**

**8.10 CD ROM** (contenente perizia, allegati e documentazione fotografica)

Reggio Emilia, lì 18.10.2023

**L'esperto estimatore designato**

*Iotti. Geom. Pietro*