

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare 141/2023

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

Esecuzione promossa da:

contro:

Rapporto di valutazione

**Compendio Immobiliare in via Mulino,
Frazione Veggia in Comune di Casalgrande (RE)**

Esperto estimatore designato: **geom. Enrico Rubertelli**



0-SOMMARIO

| | |
|--|-----------|
| 0-SOMMARIO | 2 |
| 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 | 5 |
| 3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE | 6 |
| 4-DESCRIZIONE DEI BENI | 7 |
| 5-LOTTE DI VENDITA | 12 |
| 5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI..... | 13 |
| 5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE..... | 13 |
| 5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA..... | 13 |
| 5.1.4-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE | 14 |
| 5.1.5-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO | 14 |
| 5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE | 15 |
| 5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI | 15 |
| <i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i> | 15 |
| <i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i> | 15 |
| 5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE..... | 15 |
| 5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE..... | 16 |
| <i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i> | 16 |
| <i>VALORE di mercato LOTTO 1</i> | 16 |
| 5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI..... | 17 |
| 6- STATO CIVILE DEL DEBITORE | 17 |
| 7- ALTRE NOTIZIE | 17 |
| 8- ALLEGATI | 17 |
| 8.1. COROGRAFIA DI INSERIMENTO | 17 |
| 8.2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE | 17 |
| 8.3. VISURE CATASTALI STORICHE | 17 |
| 8.4. PLANIMETRIE CATASTALI..... | 17 |
| 8.5. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE | 17 |
| 8.6. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI | 17 |
| 8.7. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI..... | 17 |
| 8.9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA | 17 |
| 8.10. CONVENZIONE ATTUATIVA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO..... | 17 |
| 8.11. VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE | 17 |
| 8.12. ESITO RICERCA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA | 17 |
| 8.13. ISPEZIONE IPOTECARIA | 17 |
| <i>CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i> | 17 |

| DATO | CONFORME | SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA | | | | |
|---|--|--|---------------|----------------|-------------|-------------|
| TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP. | SI | 30/08/2023 n.19467 rg e n.14378 rp | | | | |
| DIRITTO REALE PIGNORATO | SI | PIENA PROPRIETÀ | | | | |
| UBICAZIONE IMMOMILI | - | CASALGRANDE (RE) – Frazione Veggia, Via Mulino | | | | |
| IDENTIFICAZIONE CATASTALE | - | COMUNE | FOGLIO | MAPPALE | SUB. | CAT. |
| | | Casalgrande | 32 | 271 | - | D/1 |
| | | | | 272 | 4 | |
| | | | 32 | 273 | - | A/2 |
| | | | | 274 | 1 | |
| | | | 32 | 272 | 3 | A/2 |
| 274 | 2 | | | | | |
| 32 | 270 | - | Sem arb | | | |
| 32 | 275 | - | prat | | | |
| CONFORMITÀ CATASTALE | SI | Conforme | | | | |
| CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA | SI | Conforme | | | | |
| CONFORMITÀ IMPIANTI | NO | NON CONFORMI | | | | |
| ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA | NO | - | | | | |
| STATO OCCUPAZIONALE | - | TRATTASI DI UN COMPENDIO IMMOBILIARE IN STATO DI ABBANDONATO | | | | |
| STATO DI ARREDAMENTO | - | - | | | | |
| PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE | - | NON PRESENTI | | | | |
| PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA | - | NON PRESENTI | | | | |
| SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE | - | NON PRESENTI | | | | |
| VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA | € 756.000,00 - EURO SETTECENTOCINQUASEMILA/00 | | | | | |
| VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA | € 567.000,00 - EURO CINQUECENTOESSANTASETTEMILA/00 | | | | | |
| UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.. | 10/07/2024 | | | | | |
| ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO | CREDITO EMILIANO – AG.9 - via R. Livatino n°5/7 REGGIO NELL'EMILIA | | | | | |

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N.141/2023

Esecutato:

Procedente: (Avv. - tel.)
pec:

Intervenuti: -----

- **Data conferimento incarico:** 27/12/2023
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 11/06/2024
- **Udienza:** 10/07/2024
- **Atto pignoramento:** trascritto il 30.08.2023 al RG 19467 RP 14378
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e.mail¹, della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

In particolare sono stati avvertiti:

1. L' Avv. , per il procedente .
- 2.

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

Ia. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | |
|--------------------|------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria ³ e classe |

¹ Vedi Allegati 8.6.

² Vedi allegato 8.5.

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|----|-------|--|------------------------|---------------------------|------------|
| OPIFICIO al piano T,1 | Comune di CASALGRANDE, Via Mulino | 32 | Unica | Mapp.273 Mapp.272 Sub.4 Mapp.271 Mapp.274 Sub.1 | - | D/1 | 7.756,67 € |
| ABITAZIONE al piano S1,1,2 | Comune di CASALGRANDE, Via Mulino | 32 | Unica | Mapp.272 Sub.3 | 6,5 vani Sup.131mq. | A/2 classe 1 [^] | 453,19 € |
| ABITAZIONE al piano 1 | Comune di CASALGRANDE, Via Mulino | 32 | Unica | Mapp.274 Sub.2 | 6 vani Sup.141mq. | A/2 classe 1 [^] | 418,33 € |

Ib. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------------------|--------------------------|----------------|------------|---------|------------------|--|--------------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale | Superficie (mq.) | Qualità e classe | Reddito Domenicale |
| APPEZZAMENTO DI TERRENO | Comune di CASALGRANDE | 32 | U | 270 | 1.320mq. | Seminativo Arbor.,classe 2 [^] | 8,18 € |
| APPEZZAMENTO DI TERRENO | Comune di CASALGRANDE | 32 | U | 275 | 12.744mq. | Prato Irr.Arb., classe 1 [^] | 132,29 € |

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

IIa - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------|---------------------------|----------------|------------|----------------------|--------------------------|---------------------------------|------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale e subalterno | Consistenza e superficie | Categoria ⁴ e classe | Rendita |
| OPIFICIO | Comune di CASALGRANDE, | 32 | Unica | Mapp.273 | - | D/1 | 7.756,67 € |

| | | | | | | | |
|--------------------------------------|---|----|-------|--|------------------------|---------------|----------|
| al piano T,1 | Via Mulino | | | Mapp.272 Sub.4 Mapp.271 Mapp.274 Sub.1 | | | |
| ABITAZIONE al piano S1,1,2 | Comune di CASALGRANDE, Via Mulino | 32 | Unica | Mapp.272 Sub.3 | 6,5 vani Sup.131mq. | A/2 classe 1^ | 453,19 € |
| ABITAZIONE al piano 1 | Comune di CASALGRANDE, Via Mulino | 32 | Unica | Mapp.274 Sub.2 | 6 vani Sup.141mq. | A/2 classe 1^ | 418,33 € |

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

INTESTATI:

| Tipologia del bene | Ubicazione | Dati catastali | | | | | |
|--------------------------------|---|----------------|------------|---------|------------------|--------------------------------|--------------------|
| | | Fg. | Zona cens. | Mappale | Superficie (mq.) | Qualità e classe | Reddito Domenicale |
| APPEZZAMENTO DI TERRENO | Comune di CASALGRANDE, via Mulino | 32 | U | 270 | 1.320mq. | Seminativo Arbor.,classe 2^ | 8,18 € |
| APPEZZAMENTO DI TERRENO | Comune di CASALGRANDE, via Mulino | 32 | U | 275 | 12.744mq. | Prato Irr.Arb., classe 1^ | 132,29 € |

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati negli schemi Ia e Ib sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 8.5), mentre quelli degli schema IIa e IIb sono quelli della situazione catastale attuale.

L'individuazione dei beni oggetto di esecuzione riportati sia nell'atto di pignoramento che nella documentazione catastale non è corretta, in quanto trattandosi di cantiere in corso di esecuzione la gran parte dei fabbricati risulta demolita ad eccezione dell'edificio indetificato con la particella 272 che sarà oggetto di recupero. La valutazione dei beni avviene a corpo e non a misura con valore riferito alla potenzialità edificatoria dell'area soggetta a piano particolareggiato di iniziativa privata oltre che al recupero del fabbricato esistente, pertanto si ritiene possa essere compravenduto tramite certificato di destinazione urbanistica (vedi allegato 8.9) riferito ai beni così identificati sia nell'atto di pignoramento che in Catasto.

Confini catastali: del compendio immobiliare formato dai mappali 270,271,272,273,274,275 in un unico corpo; nord con le particelle 500 e 501, a est con la particella 476, a sud con la viabilità comunale - via Mulino, a ovest con il Rio Rocca.

4-DESCRIZIONE DEI BENI⁵

Piena proprietà di un appezzamento di terreno di superficie nominale complessiva pari a 18.936mq. con sovrastante fabbricato inutilizzato,

situato in comune di Casalgrande (RE), frazione Veggia, via Mulino; risulta pressochè completamente ricompreso all'interno del perimetro del comparto urbanistico denominato ZT16, regolamentato dalla Convenzione attuativa per la realizzazione del piano particolareggiato di trasformazione di iniziativa privata, a ministero del Dott. trascritta in data 20.03.2015 al rg 4549 e rp 3243 (vedi allegato 8.10).

Il compendio immobiliare è situato tra via Mulino e via Filippo Turati, in zona compresa tra le provincie di Reggio Emilia e Modena, a pochi chilometri da Sassuolo. Il progetto urbanistico del ZT16, autorizzato in virtù dell'ultima variante approvata nel 2015, prevede una distribuzione organizzata in due blocchi, il primo ad ovest a destinazione residenziale per una superficie edificabile complessiva SC di 3.850mq , di cui 450mq compresi nella detta superficie il recupero degli edifici della zona storica A 1.3.

Ai soli fini descrittivi si precisa che il secondo blocco del progetto urbanistico non oggetto di pignoramento e di proposta in vendita riguarda porzione da destinare ad attività commerciali per una superficie complessiva SCp di 3.700mq.

Per questo secondo blocco non risulta un progetto approvato, non risultano iniziate opere e neppure realizzazione delle opere di urbanizzazione ed accessorie; sarà premura dell'aggiudicatario verificare entro le scadenze di convenzione gli adempimenti e l'eventuale proposta di restrizione o modifica delle previsioni urbanistiche, elemento di cui si è tenuto conto nella formulazione del valore dei beni oggetto della presente esecuzione.

Vengono individuate tre principali zone di seguito descritte:

- Zona omogenea A - nucleo storico e sottozona A 1.3
- Zona di nuova edificazione - comprende una parte in prevalenza residenziale che include la sottozona A 1.4 ed una a prevalenza commerciale
- Zona per la viabilità generale e locale

⁵ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici calpestabili.

⁶ 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

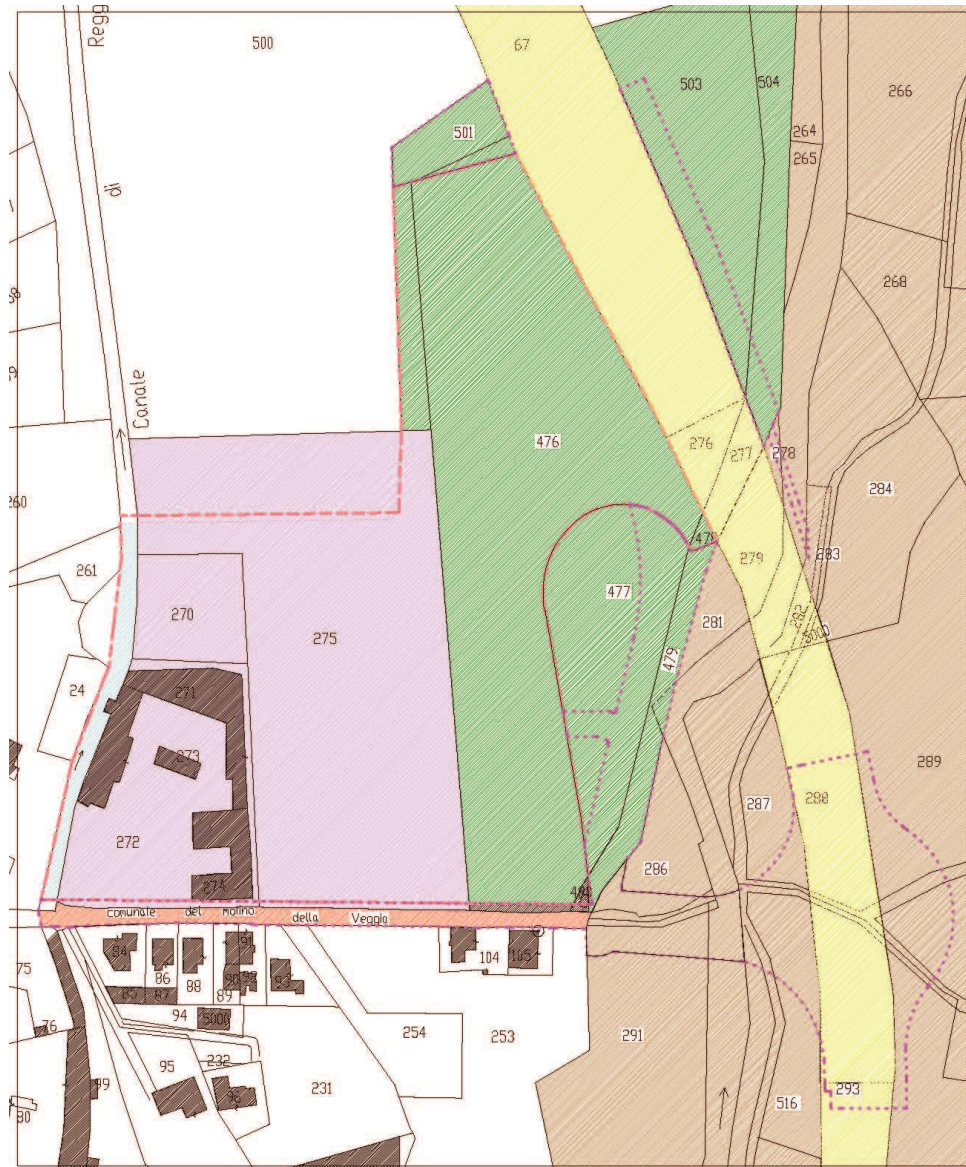
In premessa occorre sottolineare che il compendio immobiliare oggetto di stima rappresenta solo una porzione dell'intera area ricompresa nel perimetro che delimita il piano particolareggiato ZT16, in particolare la parte ad ovest identificata con le particelle 270,271,272,273,274,275 al foglio 32 (primo blocco a destinazione residenziale descritto in precedenza), mentre la porzione residua ad est (secondo blocco a destinazione commerciale) risulta intestata ad altra ditta; la superficie complessiva SC edificabile assegnata all'uso residenziale è di 3.850mq. di cui 450mq. compresi nel recupero di parte del fabbricato esistente identificato con la particella 272.

La convenzione attuativa controfirmata da entrambi i proponenti, disciplina la realizzazione del Piano Particolareggiato (PUA) il cui studio è stato predisposto a cura dei lottizzanti. In particolare individua gli oneri e obblighi a carico del soggetto attuatore, consistenti nella cessione gratuita al Comune di Casalgrande delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria U1 e secondaria U2 interne al perimetro del P.U.A. e delle aree per opere di verde pubblico, di viabilità generale, di ciclopedonale, esterne al perimetro del PUA oltre alle seguenti realizzazioni:

- opere di urbanizzazione primaria U1, secondaria U2 della zona di trasformazione ZT 16 – ivi comprese quelle realizzate nei comparti esterni di intervento;
- opera di urbanizzazione primaria denominata Rotatoria sulla SP 486 R di Montefiorino;
- realizzazione del verde pubblico attrezzato di U1 e U2 della zona di trasformazione ZT 16 ivi compreso quello realizzato nei comparti esterni di intervento e sua manutenzione fino alla cessione delle aree di urbanizzazione;
- opere di urbanizzazione secondaria del ciclopedonale di collegamento del Secchia;
- assunzione dei costi relativi ai collaudi delle opere di urbanizzazione primaria U1 e U2;
- prestazione delle necessarie garanzie finanziarie

L'importo delle opere di urbanizzazione primaria U1, consistenti nella realizzazione di parcheggi, strade, marciapiedi, piste ciclopedonabili, rotatoria sulla SP 486, sottoservizi e verde pubblico attrezzato, ammonta dalla stima allegata al PUA ad euro 1.847.855,25 pari ad un onere di euro 244,75 per metro quadro di superficie utile costruibile; dette opere sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria previsti per il rilascio dei vari Permessi di Costruire per i fabbricati previsti dal PUA.

Per quanto concerne l'esecuzione delle dotazioni territoriali esterne alle aree di intervento del PUA, i lottizzanti si impegnavano ad attuare opere per dotazioni territoriali richieste dal Comune fino al raggiungimento complessivo di euro 141.000,00 oltre ad accessori e spese tecniche, che ad oggi realizzate in parte.



Planimetria Catastale e Piano Particellare (Variante al PUA 2015)
campitura lilla: delimitazione COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA
campitura verde: delimitazione altra proprietà



Stralcio estratto di mappa - Comune di Casalgrande
Foglio 32, Mappali 270, 271, 272, 273, 274, 275
(COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA)

Il soggetto attuatore si impegnava a cedere entro e non oltre il termine di 5 anni decorrente dalla stipula della convenzione, al Comune di Casalgrande, a titolo gratuito, le aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria; a tal riguardo, per la corretta esecuzione delle opere il soggetto attuatore prestava apposita garanzia fidejussoria assicurativa emessa in data 12.11.2012, a favore del Comune di Casalgrande, di importo pari a euro 940.000,00 pari al 40,5% del costo previsto dal progetto per la realizzazione delle opere.

Per la regolare esecuzione delle opere di dotazione territoriali esterne alle aree di intervento del PUA, il soggetto attuatore prestava apposita garanzia fidejussoria

assicurativa emessa in data 25.02.2015, a favore del Comune di Casalgrande, di importo pari a euro 172.000,00.

La convenzione, stipulata in data 26.02.2015 e trascritta il 20.03.2015 al rg.4549 e rp.3243, ha validità decennale a decorrere dalla data di sottoscrizione, salvo ulteriori proroghe.

In virtù della denuncia di inizio attività n.6691 prot. del 08.04.2008, è stata autorizzata - ed effettuata - la demolizione dei fabbricati che non presentavano caratteristiche storiche, in particolare quelli identificati con la particelle 271, 273, 274 e parte del 272 - foglio 32; in sede di sopralluogo è stato possibile constatare che gran parte degli interventi di demolizione sono stati eseguiti, ad eccezione delle porzioni nord e sud dell'edificio identificato con il mappale 272, così come indicato negli elaborati grafici allegati al titolo autorizzativo.

Successivamente, in forza del permesso di costruire n.5 del 20.04.2016, è stata autorizzata la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e si è dato inizio ai lavori tramite comunicazione depositata in data 22.04.2016 al prot.6866 cui sono seguite due distinte proroghe del termine di ultimazione ciascuna di anni 3, di cui alla istanza del 10.04.2019 al prot.7057 e del 30.04.2022 al prot.7518.

Per quanto è stato possibile verificare sia durante il sopralluogo, particolarmente difficoltoso a causa dello stato di abbandono del compendio immobiliare, che nella fase di reperimento della documentazione autorizzativa, a titolo indicativo sono state realizzate le seguenti opere:

- rotonda sulla strada provinciale 486 R e ciclopedonale
- strada parallela alla provinciale di categoria F2
- sistemazione di via Mulino, sede stradale e fognatura
- tombamento di parte del Rio Rocca
- messa in sicurezza della tubazione gas

L'area è posta in corrispondenza del confine est del Comune di Casalgrande, in adiacenza alla strada provinciale 486 R di Montefiorino che collega Modena all'Appennino Tosco Emiliano, di primaria importanza perché insieme alla strada statale 467 di Scandiano costituisce l'asse viario a servizio del distretto ceramico tra le province di Reggio Emilia e Modena.

Dal punto di vista della conformazione territoriale, presenta forma trapezoidale pressochè pianeggiante, delimitata solo parzialmente lungo il lato sud che costeggia la viabilità esistente da un muro di cinta in sasso in corrispondenza del quale è collocato l'accesso carraio dotato di cancellata scorrevole.

Il terreno, intorno agli anni 90', era sede di un complesso immobiliare formato da vari fabbricati destinato alla lavorazione delle carni; in seguito l'attività è stata dismessa.

Attualmente l'area si presenta in stato di abbandono, caratterizzata da vegetazione spontanea diffusa che ha interessato anche la parte pavimentata in asfalto tra l'ingresso ed il fabbricato esistente situato in adiacenza al Rio Rocca.

Il fabbricato identificato con la particella 272, in passato adibito a laboratorio/ magazzino e disposto su due piani fuori terra, attualmente si trova in pessimo stato di manutenzione e conservazione; presenta struttura portante in muratura, copertura a falde inclinate, privo dei serramenti - sia interni che esterni, l'impiantistica in genere è obsoleta e non funzionante. L'estrema porzione a sud ed il primo piano sono inaccessibili a causa del tamponamento delle aperture e delle precarie condizioni in cui versa la stessa struttura. Si sviluppa per una superficie complessiva pari a circa 950mq., distribuita in ugual misura al piano terra e primo; l'altezza utile interna varia da 3,30ml. a 4,50ml. circa per il piano terreno e da 2,95ml. a 4,90ml. circa per il primo. Della consistenza accertata in sede di sopralluogo, solo una parte è soggetta a recupero, per una estensione pari a 450mq.



Sovrapposizione Estratto di mappa - Foto aerea
Individuazione del COMPENDIO IMMOBILIARE OGGETTO DI STIMA

5-LOTTE DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, è *parere dello scrivente che il miglior realizzo debba avvenire tramite alienazione in un unico lotto, corrispondente al compendio immobiliare formato dall'area con sovrastante fabbricato, parte del piano particolareggiato convenzionato (PUA) della ZT 16.*

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

| | | | | | | | |
|----------------------------|-----------------------------------|----|-------|--|---------------------|-----------------------------|------------|
| OPIFICIO al piano T,1 | Comune di CASALGRANDE, Via Mulino | 32 | Unica | Mapp.273 Mapp.272 Sub.4 Mapp.271 Mapp.274 Sub.1 | - | D/1 | 7.756,67 € |
| ABITAZIONE al piano S1,1,2 | Comune di CASALGRANDE, Via Mulino | 32 | Unica | Mapp.272 Sub.3 | 6,5 vani Sup.131mq. | A/2 classe 1^ | 453,19 € |
| ABITAZIONE al piano 1 | Comune di CASALGRANDE, Via Mulino | 32 | Unica | Mapp.274 Sub.2 | 6 vani Sup.141mq. | A/2 classe 1^ | 418,33 € |
| APPEZZAMENTO DI TERRENO | Comune di CASALGRANDE, via Mulino | 32 | U | 270 | 1.320mq. | Seminativo Arbor.,classe 2^ | 8,18 € |
| APPEZZAMENTO DI TERRENO | Comune di CASALGRANDE, via Mulino | 32 | U | 275 | 12.744mq. | Prato Irr.Arb., classe 1^ | 132,29 € |

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Casalgrande, frazione Veggia, Via Mulino, **piena proprietà di un appezzamento di terreno di superficie nominale complessiva pari a 18.936mq. con sovrastante fabbricato inutilizzato. L'area è parte del comparto urbanistico denominato ZT 16 - regolamentato da apposita convenzione urbanistica, che prevede la realizzazione di fabbricati a destinazione residenziale per una superficie complessiva SC di 3.850mq. di cui 450mq. compresi nel recupero del fabbricato esistente.**

Attualmente l'area si presenta in stato di abbandono, caratterizzata da vegetazione spontanea diffusa; lo stesso fabbricato, attualmente inutilizzato, è in pessimo stato di manutenzione e conservazione. Il compendio immobiliare risulta libero. Dal punto di vista edilizio ed urbanistico, trattandosi di un cantiere in corso di validità con rinnovo scadente al 30.04.2025, è all'attualità da ritenersi conforme alla normativa vigente.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

L'area oggetto di stima era sede, intorno agli anni 90', di un complesso produttivo destinato all'attività di lavorazione delle carni. La consistenza dello stesso complesso trova riscontro nell'estratto di mappa e nelle planimetrie catastali allegate che raffigurano diversi edifici adibiti in gran parte a laboratori e magazzini connessi alla mansione esercitata in passato, ad oggi per la quasi totalità demoliti.

Successivamente alla cessazione dell'attività, il complesso immobiliare è oggetto di trasferimento con la previsione di recuperare l'area e convertirla ai fini residenziali e

commerciali.

E' seguito pertanto un complesso iter burocratico, culminato con la delibera del Consiglio Comunale n.93 del 21.12.2007 che approvava la richiesta di variante al piano particolareggiato PUA della zona di trasformazione denominato ZT 16 ed il relativo schema di convenzione attuativo, depositata dai lottizzanti in data 07.05.2013 al pg.7015 e redatta in adeguamento alle varianti del piano regolatore generale; il progetto di variante si sviluppa su un'area di 42.796mq., di cui 30.190mq. interni al perimetro del PUA.

Con l'intervento di demolizione di vari corpi di fabbrica che formavano il complesso immobiliare, regolarmente autorizzato in forza della denuncia di inizio attività n.6691 prot. del 08.04.2008, si è dato inizio alla realizzazione del comparto urbanistico ZT 16.

Al provvedimento di demolizione, è seguito la richiesta di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria del PUA ZT 16, presentata in data 27.06.2015 e regolarmente autorizzata in virtù del permesso di costruire n.5 del 20.04.2016.; in data 22.04.2016 si è dato inizio ai lavori tramite comunicazione depositata in data 22.04.2016, cui sono seguite due distinte proroghe, ciascuna di 3 anni, del termine di fine lavori al prot.7057 del 10.04.2019 e prot.7518 del 30.04.2022 (*vedi allegato 8.8*).

Trattandosi di un cantiere tuttora in corso, si può affermare che lo stato dei luoghi è conforme alla normativa edilizia ed urbanistica vigente.

Dal punto di vista urbanistico, con riferimento al vigente Regolamento Urbanistico Edilizio, il compendio immobiliare formato dall'area con sovrastante fabbricato, risulta così classificato; *per il mappale 270, territorio urbanizzato, sub ambiti a manutenzione qualitativa, aree interessate da strumento attuativo (PUA) approvato; per i mappali 271,272,273,274 territorio urbanizzato, nuclei storici; per il mappale 275, territorio urbanizzato - in parte, sub ambiti a manutenzione qualitativa - in parte, aree interessate da strumento attuativo (PUA) approvato - in parte, fascia di ambientazione della viabilità primaria e delle aree ferroviarie - in parte.* Parte dell'area in oggetto ricade all'interno della fascia dei 150metri dei corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico, fiume Secchia e Rio della Rocca, soggetti a tutela paesaggistica ai sensi dell'art.142 lett.c del d.Lgs 42/2004 smi.

5.1.4-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

5.1.5-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previsti.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare formato dall'area con sovrastante fabbricato, risulta inutilizzato ed in stato di abbandono; la richiesta trasmessa all'Agenzia delle Entrate al fine di verificare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione ha dato esito negativo (*vedi allegato 8.11*).

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per gli elementi a disposizione ed a seguito di quanto è stato possibile constatare:

- Non risultano domande giudiziali.
- Risulta in essere la convenzione attuativa per la realizzazione del piano particolareggiato (PUA) di iniziativa privata denominato "Zona di trasformazione ZT 16" a ministero del Dott. _____, sottoscritta in data 26.02.2015 e trascritta in data 20.03.2015 al rg 4549 e rp 3243 (*vedi allegato 8.10*);
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli, si prenda nota dell'ispezione ipotecaria aggiornata al 21.05.2024 (*vedi allegato 8.13*), che di seguito si riassume:

- **Ipoteca volontaria** iscritta in data 25.02.2013 al n.3654 rg e n.410 rp, a favore di _____ ;
- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 30.08.2023 al n.19467 rg e n.14378 rp, a favore di _____ .

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto si è potuto constatare, non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

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 degli stessi se posti sul libero mercato. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli. I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

epoca di costruzione e caratteristiche strutturali, salubrità complessiva dei locali e dell'insieme; tipo e completezza di finiture;

dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva; stato di conservazione e manutenzione; dotazione e consistenza delle parti comuni; ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari. Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità 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, nonché parametrando le quotazioni di stima delle aree fabbricabili del Comune di Casalgrande.

Viene utilizzata una valutazione monoparametrica con riferimento alla situazione progettuale ed allo stato dei luoghi, che prende atto dello stato di avanzamento delle opere di urbanizzazione ed ogni altro elemento che condiziona il valore dei beni presi in esame, alle condizioni odierne del mercato immobiliare.

VALORE DI MERCATO LOTTO 1

| Descrizione | Superficie mq | Prezzo unitario a mq | Prezzo totale (Sup. X Prezzo unit.) |
|--------------------------------------|---------------|----------------------|-------------------------------------|
| Area - superf.compl. SC residenziale | 3.400,00 | 250,00 | € 850.000,00 |
| Fabbricato esistente da recuperare | 450,00 | 350,00 | € 157.500,00 |
| VALORE complessivo | | | € 1.007.500,00 |

Sulla cifra così determinata si è applicata una detrazione pari al 25% del valore in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta, soggetta alle regole competitive e ove non è prevista garanzia sui vizi e difetti degli immobili, compresi obblighi e contratti stipulati, nonché la scarsa richiesta di collocazione sul mercato pertanto il valore ridotto al netto di tale deprezzamento viene arrotondato in **755.625,00 € (settecentocinquantacinquemila/625 euro).**

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il **Valore Base d'Asta in € 756.000,00 (settecentocinquantaseimila/00 euro).**

In applicazione del comma 2 dell'art.571 c.p.c., **il Valore Minimo dell'Offerta risulta pari a € 567.000,00 (cinquecentosessantasettemila/00 euro).**

5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al Lotto 1 hanno la seguente **provenienza** (vedi allegato 8.7):

Si segnala l'atto di mutamento di denominazione e ragione sociale a ministero del notaio Dott.ssa _____, trascritto a Reggio Emilia in data 11.02.2008 al n.2473 rp.

6- STATO CIVILE DEL DEBITORE

Omesso, trattandosi di una società.

7- ALTRE NOTIZIE

L'area ed il sovrastante fabbricato si presentano in stato di abbandono; in sede di sopralluogo è stata rinvenuta una esigua quantità di materiale oltre che complementi di attrezzatura edile, con ogni probabilità connessi all'attività di cantiere.

Il fabbricato identificato con la particella 272 è sprovvisto dell'attestato di prestazione energetica, tanto risulta dall'ispezione effettuata presso l'archivio telematico "Ermes - Regione Emilia Romagna" (vedi allegato 8.12).

8- ALLEGATI

- 8.1. COROGRAFIA DI INSERIMENTO
- 8.2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
- 8.3. VISURE CATASTALI STORICHE
- 8.4. PLANIMETRIE CATASTALI
- 8.5. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 8.6. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
- 8.7. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
- 8.8. VERIFICHE EDILIZIE
- 8.9. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 8.10. CONVENZIONE ATTUATIVA PER LA REALIZZAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO
- 8.11. VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 8.12. ESITO RICERCA ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 8.13. ISPEZIONE IPOTECARIA

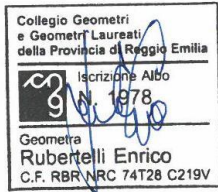
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATI A,B,D LOTTO 1 IN FASCICOLO SEPARATO

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, li' 05.06.2024

L'esperto estimatore designato



geom. Enrico Rubertelli

Rapporto fotografico



Foto Aerea - individuazione del compendio immobiliare oggetto di stima

Rubertelli Geom. Enrico - Via Roma, n.60/1 - 42035 Castelnovo né Monti (RE)
cellulare 335.293745 - e.mail: erubertelli@yahoo.it - pec: enrico.rubertelli@geopec.it



Esterno 1 - via Mulino



Esterno 2 - Rio Rocca



Fabbricato map.272 - lato est



Area map.272,275



Interno p.t. Fabbricato map.272



Interno p.t. Fabbricato map.272