



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°211/2024

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

Procedente:

**Piena proprietà di terreni in Via Cisa Veneta – Via Bosco 2,2/A/B/C/D,4
a Guastalla(RE)**



vista aerea con perimetro indicativo



vista esterna

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO</u>	SI	04/12/2024 - Registro Particolare 19582 Registro Generale 26554				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ terreni - QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	GUASTALLA (RE) Via Cisa Veneta – Via Bosco 2/2a/2b/2c/2d/4				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	si	<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u>	<u>Categoria</u>
		Guastalla	20	6		Seminativo
			20	11		Seminativo arborato
			20	480		Seminativo arborato
			20	481		Seminativo arborato
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	si	Si				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	si	Si				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>						
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>						
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	TERRENI liberi.				
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI -				
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	PRESENTI - materiale litoide				
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	€. 0				
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 30.000,00 - EURO TRENTAMILA/00					
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 22.500,00 - EURO VENTIDUEMILACINQUECENTO/00					
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	24 settembre 2025					
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia					

SOMMARIO

1 - DATI GENERALI	4
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI	5
3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL’ATTO DEL PIGNORAMENTO	5
3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL’ATTO DELLA PERIZIA	5
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	6
5 - LOTTI DI VENDITA	7
5.1 - LOTTO 1	7
5.1.1 – LOTTO 1: dati catastali	7
5.1.2 – LOTTO 1: descrizione commerciale sintetica	7
5.1.3 – LOTTO 1: regolarità e conformità dell’immobile	8
5.1.4 – LOTTO 1: eventuali opere di ripristino	8
5.1.5 – LOTTO 1: costi di regolarizzazione	8
5.1.6 – LOTTO 1: occupazione immobile	8
5.1.7 – LOTTO 1: vincoli ed oneri giuridici	9
5.1.8 – LOTTO 1: diritto di prelazione	10
5.1.9 – LOTTO 1: Valore del Bene	10
5.1.10 – LOTTO 1: Atti di Provenienza dei Beni	11
5.1.11 – LOTTO 1: Situazione Condominiale	12
5.1.12 – LOTTO 1: Inquadramento Urbanistico	12
5.1.13 – LOTTO 1: Elaborati grafici	12
6 - ALTRE OSSERVAZIONI	12
7 - ELENCO ALLEGATI	13
1. MAPPA CATASTALE	13
2. VISURE CATASTALI	13
3. COMUNICAZIONI AIPO	13
4. STRALCIO URBANISTICO	13
5. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	13
6. VISURE IPOTECARIE	13
7. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	13
8. CONTRATTO DI AFFITTO E ANALISI RIFIUTI INERTI /PREVENTIVO	13
9. ALLEGATI A, B	13

1 - DATI GENERALI

Procedura Esecutiva: n° 211/2024

Esecutati:

Procedente:

Esperto Designato:

Geom. Giuseppe Neroni

Reggio Emilia Via D.F. Cecati n.13/b

Tel. 0522 324278 cell 338 5300592

areastudio@libero.it

giuseppe.neroni@geopec.it

(p.e. ordinaria)

(p.e.c.)

Data Conferimento Incarico: **01/04/2025**

Data consegna Perizia
presso Cancelleria (scadenza): **25/08/2025**

Udienza di Comparizione: **24/09/2025**

Trascrizione Pignoramento: **04/12/2024 Registro Parti .19582 Registro Generale 26554**

2 - COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha dato informazione alle parti della nomina, delle finalità dell'incarico e della data dell'inizio delle operazioni peritali.

La presente relazione sarà inoltrata, in copia semplice, alle parti suddette

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc prelevato dal fascicolo, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente;
- a predisporre la presente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Il giorno 03/06/2025 alla presenza dell'ex conduttore e del custode giudiziario è stato effettuato il primo sopralluogo.

3 - DATI CATASTALI

3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

All'atto del Pignoramento la situazione catastale era la stessa di quella sussistente alla data della presente perizia descritta al successivo paragrafo 3.2.

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA

All'atto della presente perizia la situazione catastale dei beni pignorati è la seguente, così come rappresentato dalle tabelle che seguono

TERRENI:

Comune di Guastalla Catasto TERRENI

al foglio 20 mappale 6, seminativo classe 1 di are 05.47, R.D. €4,76 R.A € , 5,65

al foglio 20 mappale 11, seminativo arborato di classe 2 are 11.78, R.D. € . 9,04 R.A. € . 9,73

al foglio 20 mappale 480, seminativo arborato di classe 2 di are 24.04, R.D. € .18,96 R.A € . 19,86

al foglio 20 mappale 481, seminativo arborato di classe 2 di are 00.80, R.D. € . 0,63 R.A. € . 0,66

INTESTATI:

4 - DESCRIZIONE DEI BENI¹

COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato è composto da terreni adibiti ad area cortiliva, con accesso da ampio compendio immobiliare ad uso magazzino/commerciale e abitazioni di altra proprietà

UBICAZIONE

Il bene è sito in Via Cisa Veneta – Via Bosco 2/2a/2b/ 2c/ 2d/ 4 a Guastalla (RE),
Si indicano le distanze del luogo dai luoghi più significativi:

Centro di Reggio Emilia	Km 30,1 ca
Ospedale di Guastalla	Km 01,7 ca
Centro di Guastalla	Km 00,5 ca

DESCRIZIONE DEI BENI

Piena proprietà di terreni di mq 4209 adibiti ad area cortiliva, con accesso da ampio compendio immobiliare ad uso magazzino/commerciale ed abitazioni **di altra proprietà**.

Il lotto risulta interamente recintato esternamente con rete metallica, con accesso da cancello carrabile scorrevole in metallo ubicato in altra proprietà.

L'area cortiliva risulta in parte inghiaia e in parte in battuto di cemento per una superficie indicativa di circa mq 1178 e a verde per circa mq 3031 ca.

Si specifica che i mappali 6 e 11 per mq 1725 ca. sono a destinazione urbanistica commerciale/industriale mentre i mappali 480 e 481 per mq 2484 sono a destinazione urbanista agricola.

Foto esterne



¹ Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.



Determinazione superficie commerciale del compendio²

L'area cortiliva risulta in parte inghiaziata e in parte in battuto di cemento per una superficie di ca mq 1178 e a verde per mq 3031 ca. per un totale complessivo di mq 4209.

Si specifica che:

**i mappali 6 e 11 per mq 1725 ca. sono a destinazione urbanistica commerciale/industriale,
i mappali 480 e 481 per mq 2484 sono a destinazione urbanista agricola.**

5 - LOTTI DI VENDITA

Vista la consistenza, l'accessibilità, si propone la vendita in un **unico Lotto 1**.

5.1 - LOTTO 1

Piena proprietà di terreni di mq 4209 adibiti ad area cortiliva, con accesso da ampio compendio immobiliare ad uso magazzino/commerciale e abitazioni **di altra proprietà**.

Il lotto risulta interamente recintato esternamente con rete metallica, con accesso da cancello carrabile scorrevole in metallo ubicato in altra proprietà.

L'area cortiliva risulta in parte inghiaziata e in parte in battuto di cemento per una superficie indicativa di circa mq 1178 e a verde per circa mq 3031 ca.

Si specifica che i mappali 6 e 11 per mq 1725 ca. sono a destinazione urbanistica commerciale/industriale, mentre i mappali 480 e 481 per mq 2484 sono a destinazione urbanista agricola.

5.1.1 – LOTTO 1: dati catastali

Trattandosi di vendita di unico lotto, si rimanda al precedente punto 3.

5.1.2 – LOTTO 1: descrizione commerciale sintetica³

Piena proprietà di terreni di mq 4209 adibiti ad area cortiliva, con accesso da ampio compendio immobiliare ad uso magazzino/commerciale ed abitazioni **di altra proprietà**.

Il lotto risulta interamente recintato esternamente con rete metallica, con accesso da cancello carrabile scorrevole in metallo ubicato in altra proprietà.

L'area cortiliva risulta in parte inghiaziata e in parte in battuto di cemento per una superficie indicativa di circa mq 1178 e a verde per circa mq 3031 ca.

² SUPERFICIE COMMERCIALE VEDASI § 5.1.9.

³ Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

Si specifica che i mappali 6 e 11 per mq 1725 ca. sono a destinazione urbanistica commerciale/industriale mentre i mappali 480 e 481 per mq 2484 sono a destinazione urbanistica agricola.

5.1.3 – LOTTO 1: regolarità e conformità dell'immobile

Regolarità Edilizia Conforme

Si segnala che parte della siepe arborea oggetto di vertenza AIPO Classifica: 6.10.20 Fascicolo: 877/2015A/A – 177 risulta essere piantumata nell'area cortiliva, e quindi dovrà essere oggetto di attenzione da parte dell'acquirente (vedi fascicolo allegato)

Regolarità Catastale CONFORME

Certificazione Energetica (APE o ACE) NON NECESSARIO

Dichiarazione di conformità degli impianti (L.46/1990 - D.M. 37/2008) NON NECESSARIO

5.1.4 – LOTTO 1: eventuali opere di ripristino

Rimozione dei cumuli di inerti e rifiuti misti da demolizione per ca T. 186 (vedi relazione di analisi de materiale).

costo previsto €. 3.000,00 forfait

Nella presente perizia le spese per le opere di ripristino, sono considerate interamente a carico dell'acquirente e decurtate dal prezzo di stima. Questo per non gravare la procedura di ulteriori costi.

5.1.5 – LOTTO 1: costi di regolarizzazione

Nessuno

5.1.6 – LOTTO 1: occupazione immobile

Alla data del sopralluogo i terreni erano liberi, si riscontra la presenza di cumuli di inerti e rifiuti misti da demolizione per ca T. 186 (vedi relazione di analisi de materiale) depositati prevalentemente sul mappale 11.

Tutti i terreni erano oggetto di contratto di locazione commerciale novennale stipulato fra la società esecutata e la società.....a far data dal giorno 1/7/2020 fino al 30/6/2029 tacitamente rinnovabile per altri nove anni, ove non venga data disdetta da una delle due parti con un preavviso di mesi 12. Il contratto risulta regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia in data 04/06/2020 con protocollo 20060416544651084.

Il conduttore aveva la facoltà di recedere dal contratto in qualsiasi momento con preavviso di 6 mesi. Il contratto è stato disdettato in data 06/08/2024 presso l'agenzia delle entrate con protocollo 24080614161552933.

Pertanto il contratto non è opponibile e il bene è da considerarsi libero.

5.1.8 – LOTTO 1: diritto di prelazione

Non sussistono diritti di prelazione a favore dello stato.

Confini

In relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, le porzioni immobiliari in oggetto confinano come segue:

mappali 11/480/481:

- A nord con mappale 822/897 ALTRA ditta;
- A est con mappale 482 ALTRA DITTA;
- A sud con mappale 18 altra ditta;
- A ovest con mappale 9 di altra ditta.

Mappale 6

- A nord con mappale 822 ALTRA ditta;
- A est con mappale 822 ALTRA DITTA;
- A sud con mappale 9 altra ditta;
- A ovest con strada.

5.1.9 – LOTTO 1: Valore del Bene

DEFINIZIONI

Valore di mercato.

È il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento ma comunque riferiti al contante, alla data della vendita, per il quale un bene immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni. Nel prezzo non sono computate le spese di transazione (atto, imposte ecc.) e di intermediazione. Il tempo di esposizione sia sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia il bene sia reso disponibile per un numero adeguato di potenziali acquirenti interessati di cui il venditore possa vagliare le rispettive offerte.

Valore di liquidazione o di vendita forzata.

È pari alla somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene immobile, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato ordinario a "valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita che avviene in circostanze straordinarie; periodo di commercializzazione durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato ordinario. Nel caso d'Asta riflette la condizione di una vendita imposta.

Superficie Commerciale.

Superfici catastali dei terreni suddivisi per destinazione d'uso.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è la determinazione del "valore di liquidazione" o "valore di vendita forzata". Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del più probabile "valore di mercato" dal quale il sottoscritto, essendo a conoscenza delle limitazioni derivate da una vendita forzata presso la pubblica asta immobiliare, che prevede la cessione senza garanzie sui vizi dell'opera, con somma imposta in tempi diversi da quello della stima e che viene proposta sul mercato delle aste immobiliari in tempi più brevi e, comunque, prescritti rispetto al normale mercato ordinario, si determina la base d'asta.

CRITERI DI STIMA

L'esperto stimatore tiene conto, oltre a quanto sin qui relazionato, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia degli immobili/terreni;
- accessibilità dei terreni / SERVITU' DA ACQUISIRE
- VINCOLI URBANISTICI E PAESAGGISTICI
- destinazione d'uso;
- dimensioni dell'immobile;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;
- possibilità di trasformazione
- opponibilità del contratto di affitto;

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto.

Individuato il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, lo scrivente estimatore ha condotto indagini locali (presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici), **nonché le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenute dall'Agenzia delle Entrate, OMI comune di Guastalla zona c1**, che complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie, lo portano a confermare la sintesi estimativa che emerge in seguito.

Si specifica che i terreni in oggetto hanno scarso interesse commerciale in funzione dell'accessibilità ubicata in altra proprietà, dei vincoli urbanistici dell'area sottoposta anche a vincoli idraulici e paesaggistici, tali da rendere praticamente nulle le possibilità di ulteriore edificazione nella zona a destinazione commerciale/industriale ad eccezione dell'attuale utilizzo ad area cortiliva.

Si fa riferimento nella fattispecie, anche dell'andamento dell'ultimo periodo delle vendite immobiliari all'asta del Tribunale di Reggio Emilia.

VALORE DI MERCATO

LOTTO 1

Piena proprietà di terreni di mq 4209 adibiti ad area cortiliva, con accesso da ampio compendio immobiliare ad uso magazzino/commerciale ed abitazioni **di altra proprietà**.

Il lotto risulta interamente recintato esternamente con rete metallica, con accesso da cancello carrabile scorrevole in metallo ubicato in altra proprietà.

L'area cortiliva risulta in parte inghiaia e in parte in battuto di cemento per una superficie indicativa di circa mq 1178 e a verde per circa mq 3031 ca.

Si specifica che i mappali 6 e 11 per mq 1725 ca. sono a destinazione urbanistica commerciale/industriale mentre i mappali 480 e 481 per mq 2484 sono a destinazione urbanistica agricola.

Via Cisa Veneta – Via Bosco 2/2a/2b/2c/2d/4 a Guastalla (RE),

mappali 6 di mq 547 e 11 di mq 1.178 per totali mq 1725	x	€ 13,00 €/mq	=	€ 22.425,00
mappali 480 di mq 2.404 e 481 di mq 80 per totali mq 2484	x	€ 7,00€/mq	=	€ 17.374,00

Importo Totale arr.	€ 40.000,00
----------------------------	--------------------

A dedurre spese per regolarizzazioni (5.1.4)	€ - 000,00
Dedurre spese per ripristini (5.1.5)	€ 3.000,00

€ 37.000,00

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie su vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile i beni, la valutazione in caso d'asta viene **ridotta del 20%** e arrotondata, risultando di 30.000 **Euro**

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 30.000,00
--

VALORE MINIMO di Assegnazione – 25% su valore a base d'asta = € 22.500,00

5.1.10 – LOTTO 1: Atti di Provenienza dei Beni

terreni in parte

Con atto del notaio Tonino Cabrini, in data 02/09/1965, rep. n. 5187/2646, trascritto a Reggio Emilia il 16/09/1965, al n. 6103 rp compravendita dei terreni a favore.....;

terreni in parte

Con atto del notaio Tonino Cabrini, in data 28/09/1967, rep. n. 6578, trascritto a Reggio Emilia il 03/10/1967 al n. 7439 rp, compravendita dei terreni a favore della
.....;

Con atto del notaio Daniela Santa Dezio, in data 14 luglio 2021, rep. n. 7106, trascritto a Reggio Emilia il 15 luglio 2021, all'art. 12822, la società

..... si è trasformata in società in accomandita semplice assumendo l'attuale denominazione
.....

5.1.11 – LOTTO 1: Situazione Condominiale

Non esiste condominio

5.1.12 – LOTTO 1: Inquadramento Urbanistico

I mappali 6 e 11:

Secondo il PSC vigente l'area in cui è collocato l'immobile pignorato, si trova in "ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (art. 46/47 Psc) APC (i) CON PREVALENZA DI ATTIVITA' INDUSTRIALI, ARTIGIANALI. Il RUE norma LA ZONA IN BASE ART. 35.

I mappali 480 e 481: sono in zona agricola.

Tutti i mappali 6/11/480/481:

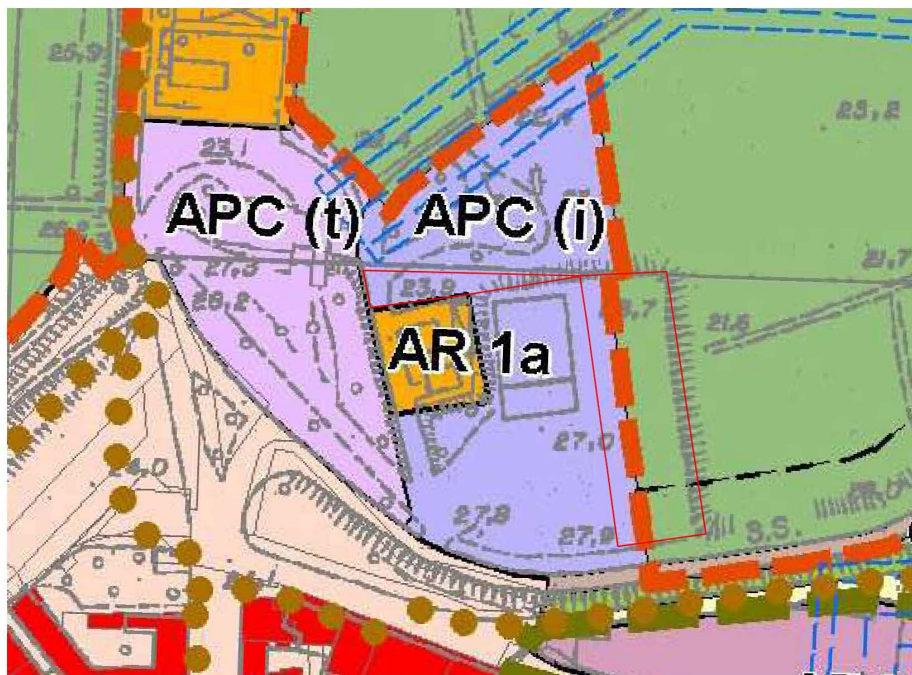
Nella tav. 2.1 l'area è collocata in aree di valore naturale e ambientale (Golena) classificata come "zona di tutela ordinaria" secondo art 11b PTCP, inoltre ricade nella fascia A e B del PAI.

La tavola P1 del PTCP "ambiti di paesaggio" colloca l'area in Ambito 1.

La tavola P5a del PTCP "zone di sistemi ed elementi della tutela paesistica" secondo art 40c colloca l'area d'intervento nelle zone di tutela delle golene del Po.

La Tavola PT del PTCP "carta di delimitazione delle fasce fluviali e delle aree di fondovalle potenzialmente allagabili" (PAI – PTCP) identifica l'area di intervento in fascia B art 67.

L'area risulta tutelata da vincolo paesaggistico aree tutelate per legge (art.142 D.Lgs 42/2004).



5.1.13 – LOTTO 1: Elaborati grafici

Nessuno

6 - ALTRE OSSERVAZIONI

Si precisa che per potere accedere ai mappali in oggetto, censiti al catasto terreni al foglio 20 mappale 6/11/480/481 ed interamente recintati, si dovrà accedere dal cancello ubicato sul mappale 9 di altra proprietà.

Si segnala che parte della siepe arborea oggetto di vertenza AIPO Classifica: 6.10.20 Fascicolo: 877/2015A/A – 177 risulta essere piantumata nell'area cortiliva, e quindi dovrà essere oggetto di attenzione da parte dell'acquirente (vedi fascicolo allegato)

7 - ELENCO ALLEGATI

1. *MAPPA CATASTALE*
2. *VISURE CATASTALI*
3. *COMUNICAZIONI AIPO*
4. *STRALCIO URBANISTICO*
5. *PIGNORAMENTO IMMOBILIARE*
6. *VISURE IPOTECARIE*
7. *ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI*
8. *CONTRATTO DI AFFITTO E ANALISI RIFIUTI INERTI /PREVENTIVO*
9. *ALLEGATI A, B*

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall' Ill.mo Sig. G.E., ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all'incarico conferitogli.
Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.

Reggio Emilia, lì 28/07/2025

l'esperto designato
Geom. Giuseppe Neroni