



Rossi Geom. Luca

C.so Prampa 10, 42030 VILLA MINOZZO (RE)

TEL. 0522-720030- CELL. 335-8378023

email: lucarossi74.lr@gmail.com

pec: luca.rossi6@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 37/2023

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

Esecuzione promossa da: **AREC NEPRIX S.P.A.**

(Avv. Bertoncini Angelo)

Contro: [REDACTED]

Rapporto di valutazione

Immobili posti in:

BAISO (RE), località Levizzano, Via Corciolano

LOTTO 1

Esperto designato: **Geom. Rossi Luca**



<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO</u>	SI	29/03/2023 – R.P. 4951 / R.G. 6686					
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1					
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	BAISO (RE) – Località Levizzano Via Corciolano					
		BAISO	D/10	FOGLIO	MAPPAL	SUB.	CATEGORIA
			CF	57	745	1-2-3-4-5	C/6-C/2
			CT	57	744		TERRENO
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	NOTE: Stato di fatto non conforme con planimetrie catastali					
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	NOTE: Stato di fatto non conforme con ultimo stato licenziato.					
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	NON PRESENTI					
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO	NON PRESENTE					
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	OCCUPATO					
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	NON PRESENTI					
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	NON PRESENTI -					
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	NON PRESENTI -					
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	NON PRESENTI -					
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	€. 24.000,00 - EURO VENTIQUEATTROMILA /00						
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	€. 18.000,00 - EURO DICOTTOMILA /00						
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.</u>	26/11/2025						
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	EMILBANCA, VIA ADUA 97/D, REGGIO EMILIA						



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	3-4
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2-COMUNICAZIONI	6
COMUNICAZIONI ALLE PARTI.....	6
ATTIVITA' PERITALE	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI	6
3-DATI CATASTALI	7
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	7-8-9
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	10-11-12
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	12-13-14
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	14
ELABORATO PLANIMETRICO	15
ELENCO SUBALTERNI.....	15
PLANIMETRIA CATASTALE (AUTORIMESSA SUB. 1) - LOTTO 1.....	16
PLANIMETRIA CATASTALE (RICOVERO ATTREZZI SUB. 2) – LOTTO 1	16
PLANIMETRIA CATASTALE (AUTORIMESSA SUB. 3) – LOTTO 1	16
PLANIMETRIA CATASTALE (AUTORIMESSA SUB. 4) – LOTTO 1	17
PLANIMETRIA CATASTALE (AUTORIMESSA SUB. 5) – LOTTO 1	17
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI – LOTTO 1	17
CONFINI CATASTALI – LOTTO 1	17
4-DESCRIZIONE DEI BENI	17
UBICAZIONE.....	18
VISUALE AEREA	18
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI.....	18
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI	19
<i>CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE</i>	<i>19</i>
<i>DOTAZIONI E IMPIANTI EDIFICIO.....</i>	<i>19</i>
<i>CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....</i>	<i>19</i>
<i>SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE</i>	<i>19</i>
5-LOTTI DI VENDITA – LOTTO 1	20
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	20
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	20
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	21
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	21
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	22
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	22
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	22
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>22</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>22</i>
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	22
5.9 -LOTTO 1: FOTOGRAFIE ESTERNE	22-23
5.1.10 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE	23
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....</i>	<i>23</i>



VALORE LOTTO 1.....	24
5.1.11 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	24
6- ALTRE OSSERVAZIONI.....	24
6.1 – STRALCIO CARTA DEL DISSESTO E FOTO AEREA.....	25
7- ALLEGATI	26
7.1.A MAPPA CATASTALE	26
7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR).....	26
7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 1)	26
7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 2)	26
7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 3)	26
7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 4)	26
7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 4)	26
7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 54)	26
7.2.E VISURE STORICA CATASTALE TERRENO (MAPP. 744).....	26
7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO	26
7.3.B ELENCO SUBALTERNI	26
7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 1)	26
7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 2)	26
7.3.E PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 3)	26
7.3.F PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 4)	26
7.3.G PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB. 5)	26
7.4.A AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (ESITO NEGATIVO)	26
7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	26
7.6 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	26
7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE	26
7.8 ISTANZA DI VENDITA	26
7.9 CERTIFICATI ANAGRAFE.....	26
7.10.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA – LOTTO 1	26
7.10.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA – LOTTO 1	26
}	



2- COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati, in particolare:

Le comunicazioni sono state eseguite dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia, ed il sopralluogo è stato concordato con le parti in causa.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in parte telematicamente dal portale ed in parte facendone copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto ed al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc, 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 eventuali cause pendenti sugli immobili pignorati se risultanti presso i RR.II.;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertate se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistesse;
- a predisporre la seguente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

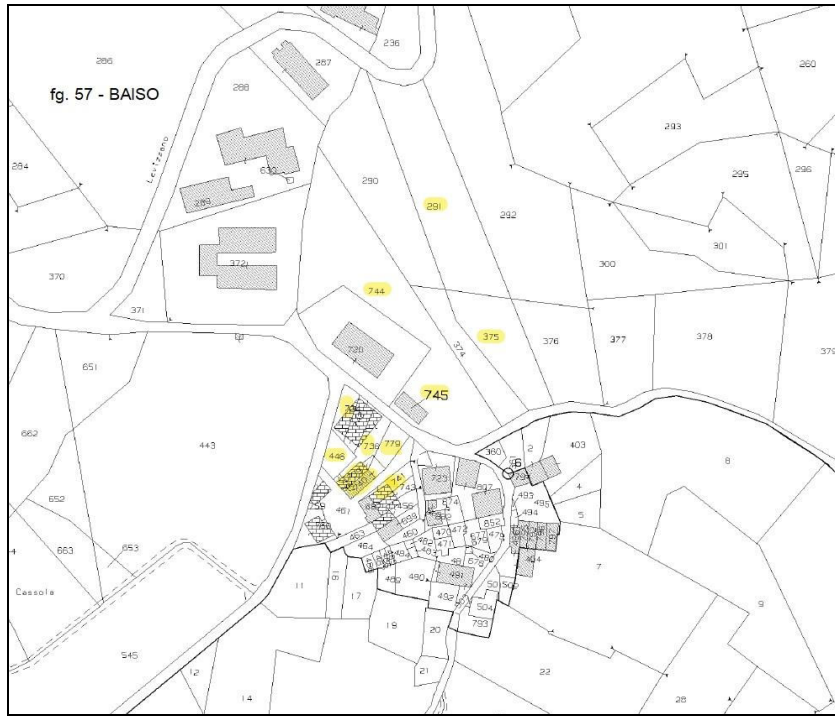
Alla data del sopralluogo fissata il 22/09/2025, oltre ad il sottoscritto, era presente il custode della vendita giudiziaria, le figlie degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED] che hanno acconsentito all'accesso e al sopralluogo degli immobili pignorati.



3-DATI CATASTALI -

ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)

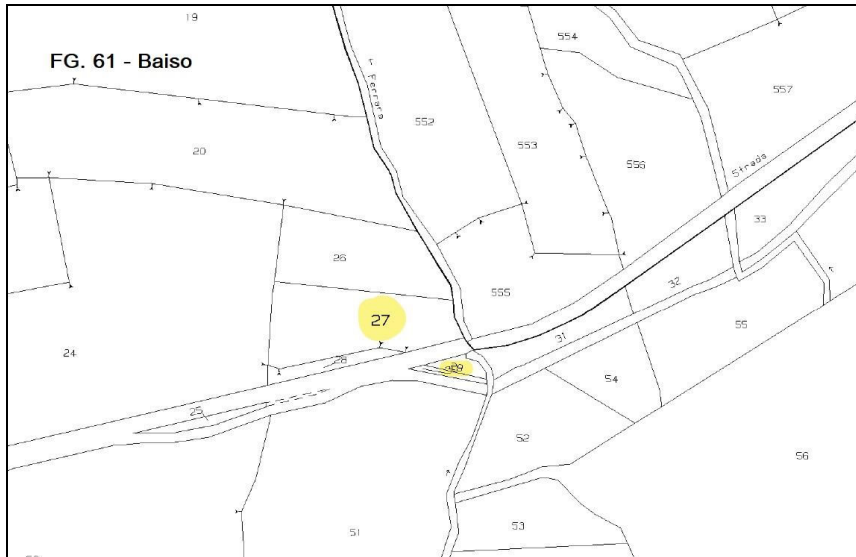
Comune di Baiso - Foglio 57



Comune di Baiso - Foglio 58

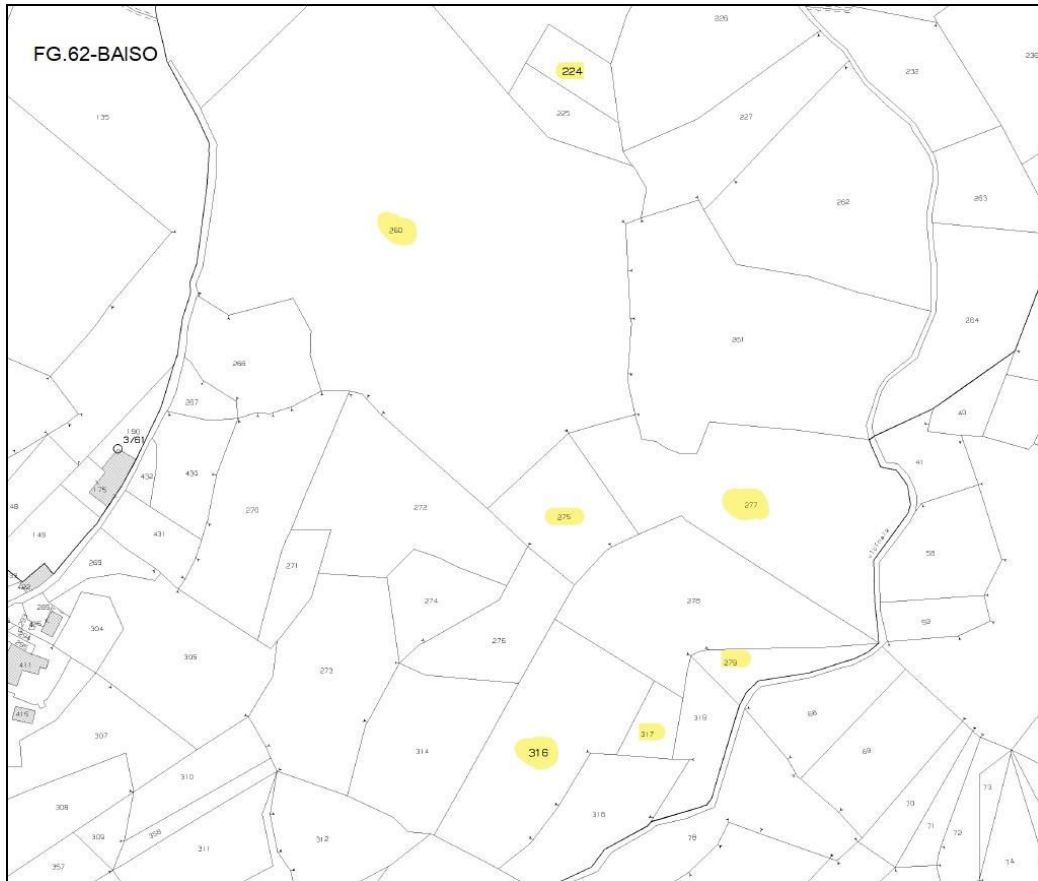


Comune di Baiso - Foglio 61

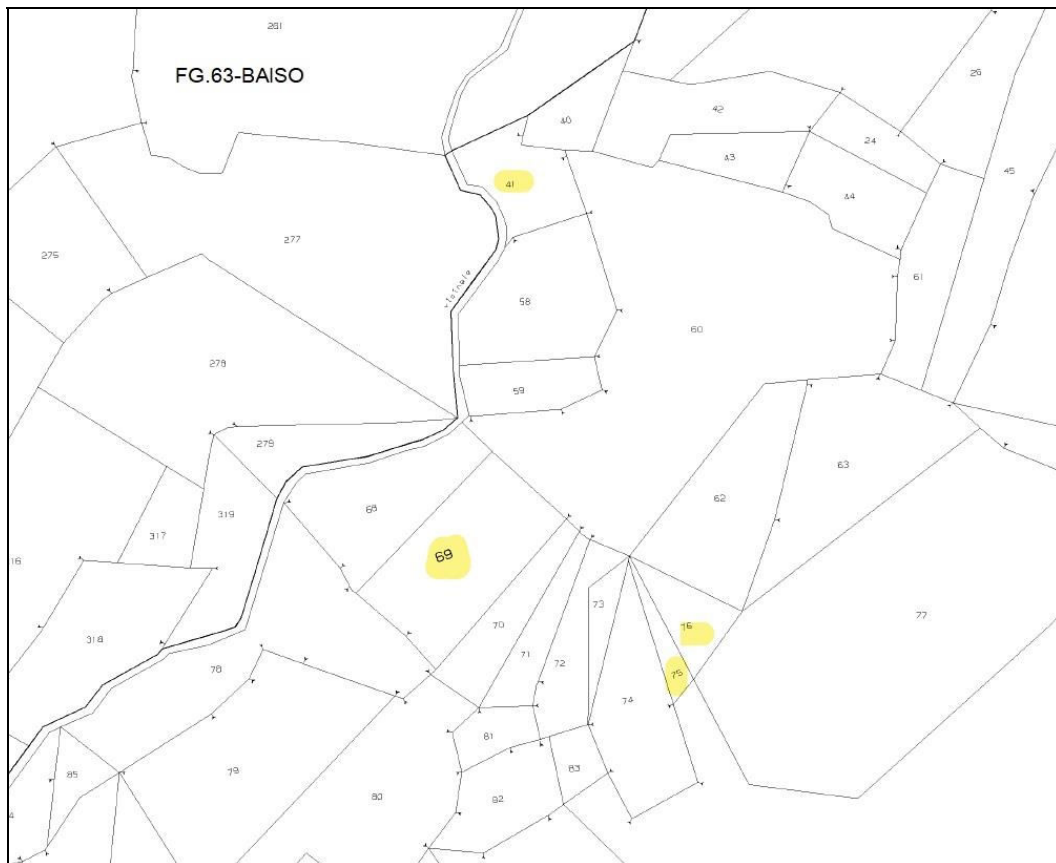


Comune di Baiso - Foglio 62





Comune di Baiso – Foglio 63



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

I

1) INTESTATI:

- 1) [REDACTED] Proprietà per 1/4
 2) [REDACTED] Proprietà per 1/4
 3) [REDACTED] Proprietà per 2/4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 1	18 mq. (21 mq.)	C/6 classe 1	45,55 €
LOCALE DI DEPOSITO	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 2	19 mq. (23 mq.)	C/2 classe 1	32,38 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 3	24 mq. (26 mq.)	C/6 classe 1	60,74 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 4	13 mq. (15 mq.)	C/6 classe 1	32,90 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 5	19 mq. (22 mq.)	C/6 classe 1	48,08 €
FABBRICATO RURALE	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		740		D/10	108,00 €
TERRENO	Comune di BAISO	57		446	136 mq.	Seminativo 2	0,41 €
TERRENO	Comune di BAISO	57		744	2.310 mq.	Semin. arbor. 1	11,81 €
TERRENO	Comune di BAISO	58		248	1.700 mq.	Seminativo 2	5,18 €
TERRENO	Comune di BAISO	58		251	519 mq.	Pasc. Cespug. U	0,11 €
TERRENO	Comune di BAISO	58		259	1.865 mq.	Pasc. Cespug. U	0,39 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		129	3.875 mq.	Seminativo 2	11,81 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		279	1.045 mq.	Semin. arbor 3	2,64 €
TERRENO	Comune di BAISO	63		69	1.970 mq.	Seminativo 2	6,00 €

2) INTESTATI:

- 1) [REDACTED] Proprietà per 1/4
 2) [REDACTED] Proprietà per 1/4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD



FABBRICATO RURALE	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		734 Sub. 1		D/10	28,00 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		734 Sub. 2	17 mq. (21 mq.)	C/6 classe 2	50,04 €
ABITAZIONE	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		741	6,5 vani (110 mq.)	A/4 classe 2	201,42 €
AREA URBANA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		779	107 mq.	F/1	
TERRENO	Comune di BAISO	57		291	1.660 mq.	Semin. arbor. 1	8,49 €
TERRENO	Comune di BAISO	57		375	4.83 mq. 2.70 mq.	Seminativo 2 Bosco misto U	1,47 € 0,18 €
TERRENO	Comune di BAISO	58		244	1.266 mq.	Semin. arbor. 2	4,84 €
TERRENO	Comune di BAISO	58		246	1.222 mq.	Semin. arbor. 2	4,67 €
TERRENO	Comune di BAISO	58		255	1.530 mq.	Incolt. Prod. U	
TERRENO	Comune di BAISO	58		257	883 mq.	Seminativo 3	1,78 €
TERRENO	Comune di BAISO	58		265	889 mq.	Incolt. Prod. U	
TERRENO	Comune di BAISO	61		27	166 mq. 934 mq.	Bosco Misto U Seminativo 1	0,11 € 4,29 €
TERRENO	Comune di BAISO	61		29	56 mq.	Seminativo 1	0,26 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		73	3.700 mq. 510 mq.	Seminativo 2 Vigneto 2	11,27 € 1,03 €.
TERRENO	Comune di BAISO	62		224	832 mq.	Bosco Misto U	0,56 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		275	2.319 mq.	Semin. arbor. 2	8,86 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		277	7.965 mq.	Seminativo 2	24,27 €
TERRENO	Comune di BAISO	63		41	1.097 mq.	Incolt. Prod. U	

3) INTESTATI:

- 1) [REDACTED] Proprietà per 1/8
- 2) [REDACTED] Proprietà per 1/8

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
FABBRICATO RURALE	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		736 Sub. 1		D/10	42,00 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		736 Sub. 2	7 mq. (8 mq.)	C/6 classe 2	20,61 €
FABBRICATO	Comune di BAISO	57		737		D/10	58,00 €



RURALE	Via CORCIOLANO			739			
TERRENO	Comune di BAISO	62		98	865 mq.	Bosco alto U	0,63 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		260	31.161 mq.	Seminativo 2	94,95 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		316	4.980 mq.	Seminativo 2	15,17 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		317	668 mq.	Seminativo 3	1,35 €
TERRENO	Comune di BAISO	63		75	257 mq.	Bosco ceduo 3	0,08 €
TERRENO	Comune di BAISO	63		76	647 mq.	Incolt. Prod. U	
TERRENO	Comune di BAISO	54		49	3.927 mq.		
TERRENO	Comune di BAISO	54		51	6.924 mq.		
TERRENO	Comune di BAISO	54		66	5.298 mq.		

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

II

4) INTESTATI:

- 1) [REDACTED] Proprietà per 1/4
 2) [REDACTED] Proprietà per 1/4
 3) [REDACTED] Proprietà per 2/4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 1	18 mq. (21 mq.)	C/6 classe 1	45,55 €
LOCALE DI DEPOSITO	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 2	19 mq. (23 mq.)	C/2 classe 1	32,38 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 3	24 mq. (26 mq.)	C/6 classe 1	60,74 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 4	13 mq. (15 mq.)	C/6 classe 1	32,90 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 5	19 mq. (22 mq.)	C/6 classe 1	48,08 €
FABBRICATO RURALE	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		740		D/10	108,00 €
TERRENO	Comune di BAISO	57		446	136 mq.	Seminativo 2	0,41 €
TERRENO	Comune di BAISO	57		744	2.310 mq.	Semin. arbor. 1	11,81 €
TERRENO	Comune di BAISO	58		248	1.700 mq.	Seminativo 2	5,18 €



TERRENO	Comune di BAISO	63		41	1.097 mq.	Incolt. Prod. U	
---------	-----------------	-----------	--	-----------	-----------	-----------------	--

3) INTESTATI:

- 3) ██████████ Proprietà per 1/8
 4) ██████████ Proprietà per 1/8

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
FABBRICATO RURALE	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		736 Sub. 1		D/10	42,00 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		736 Sub. 2	7 mq. (8 mq.)	C/6 classe 2	20,61 €
FABBRICATO RURALE	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		737 739		D/10	58,00 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		98	865 mq.	Bosco alto U	0,63 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		260	31.161 mq.	Seminativo 2	94,95 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		316	4.980 mq.	Seminativo 2	15,17 €
TERRENO	Comune di BAISO	62		317	668 mq.	Seminativo 3	1,35 €
TERRENO	Comune di BAISO	63		75	257 mq.	Bosco ceduo 3	0,08 €
TERRENO	Comune di BAISO	63		76	647 mq.	Incolt. Prod. U	

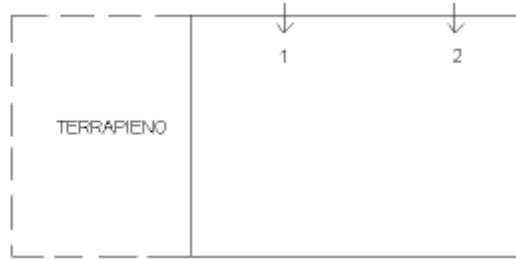
Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - 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, esdusi 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.

3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

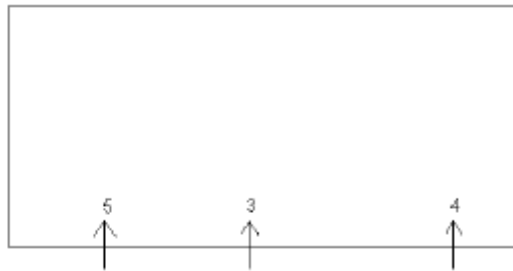
- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (vedi allegato 7.6) mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale.
- La proprietà risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra il bene pignorato e quello accatastato, tranne che per i terreni fg. 54 mapp. 49-51-66, che sono stati indicati erroneamente nel pignoramento (pag.4) ma poi non sono stati trascritti, infatti risultano di altra proprietà, quindi esclusi dalla procedura.



ELABORATO PLANIMETRICO (MAPP. 745) LOTTO 1



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO



ELENCO SUBALTERNI (MAPP. 745) LOTTO 1

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

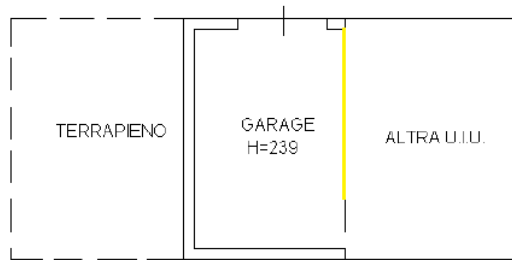
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BAISO		57	745	170706	24/07/2007

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via corciolano		S1			AUTORIMESSA
2	via corciolano		S1			RICOVERO ATTREZZI
3	via corciolano		T			AUTORIMESSA
4	via corciolano		T			AUTORIMESSA
5	via corciolano		T			AUTORIMESSA



PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (MAPP. 745 SUB. 1) LOTTO 1

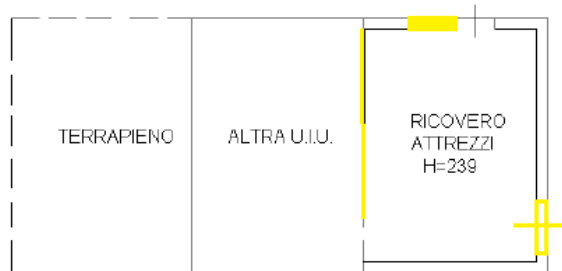
AUTORIMESSA FG. 57 MAPP. 745 SUB. 1



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (MAPP. 745 SUB. 2) LOTTO 1

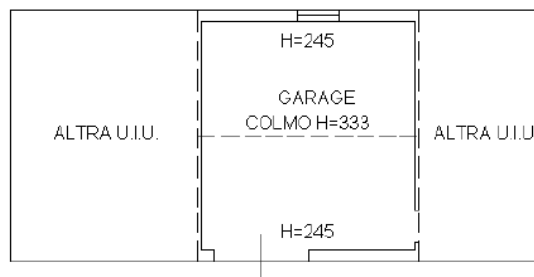
DEPOSITO FG. 57 MAPP. 745 SUB. 2



PIANTA PIANO SEMINTERRATO

PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (MAPP. 745 SUB. 3) LOTTO 1

AUTORIMESSA FG. 57 MAPP. 745 SUB. 3



PIANTA PIANO RIALZATO



PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (MAPP. 745 SUB. 4) LOTTO 1

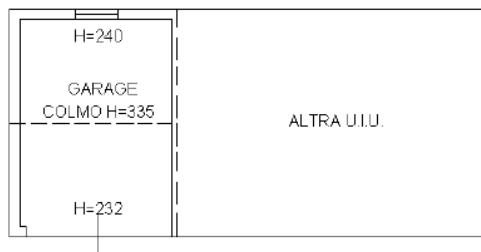
AUTORIMESSA FG. 57 MAPP. 745 SUB. 4



PIANTA PIANO RIALZATO

PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (MAPP. 745 SUB. 5) LOTTO 1

AUTORIMESSA FG. 57 MAPP. 745 SUB. 5



PIANTA PIANO RIALZATO

Le planimetrie catastali che, presso la sezione catasto fabbricati, rappresentano gli immobili oggetto di stima, **non sono conformi** allo stato dei luoghi verificato dallo scrivente all'atto del sopralluogo, pertanto saranno da aggiornare con lo stato dei luoghi e dovranno essere aggiornati i classamenti e le rendite.

ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI – LOTTO 1

Per i motivi suddetti è necessaria la presentazione di una variazione catastale per l'aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili, con una spesa complessiva di circa **1.000,00 €**.

CONFINI CATASTALI – FG. 57 MAPP. 744-745 – LOTTO 1

- a nord-est: terreni mappali 290-374
- a sud-est: strada comunale Via Corciolano
- a sud: strada comunale Via Corciolano
- a ovest: fabbricato abitazione mapp. 720

4-DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 1

Trattasi di un complesso, composto da fabbricato ad uso autorimessa e deposito attrezzi e terreno in parte sistemato ad area cortiliva e in parte terreno agricolo.

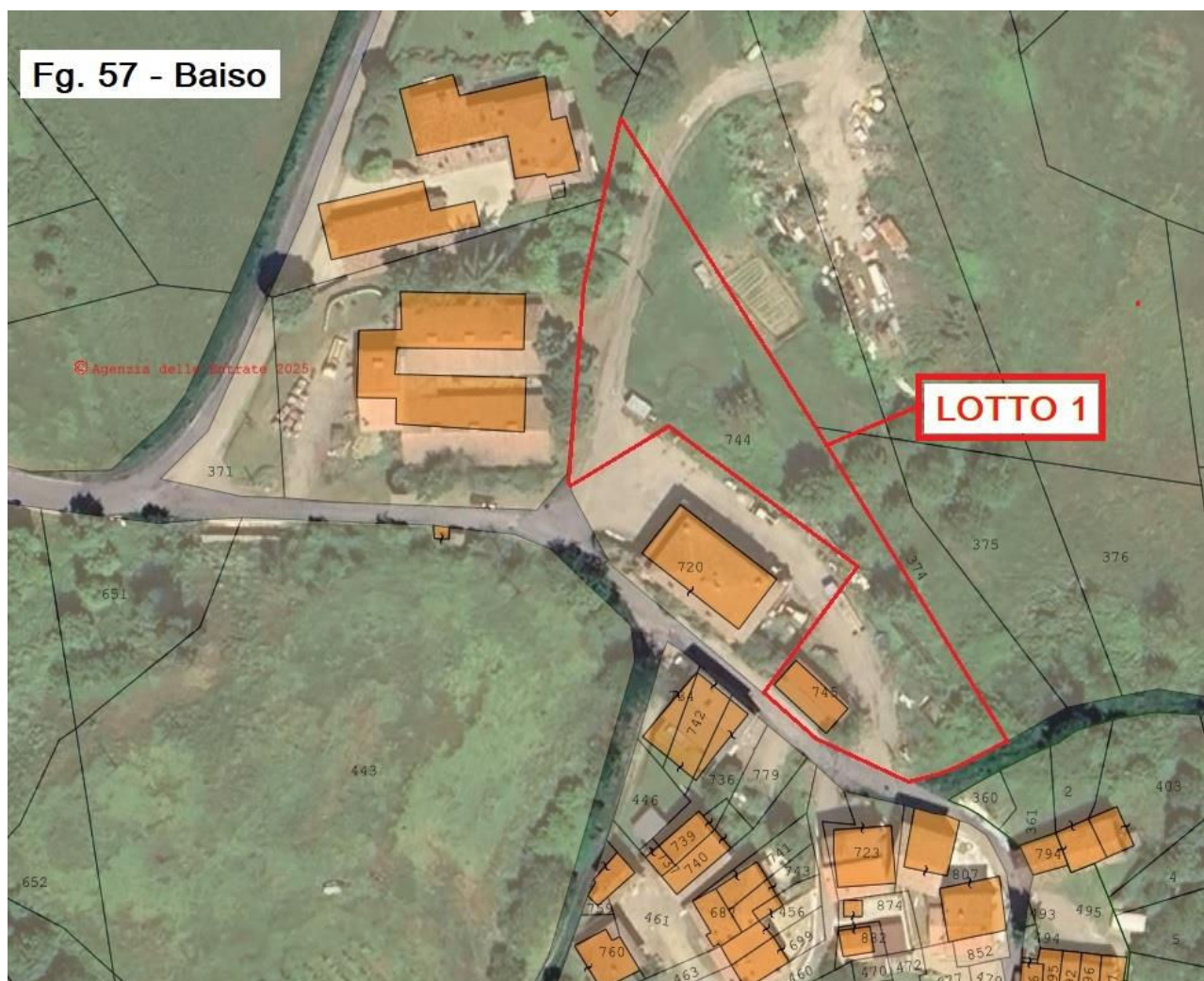
Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva



UBICAZIONE - LOTTO 1

Gli immobili in oggetto si trovano in comune di Baiso (RE), in Via Corciolano, località Levizzano.

VISUALE AEREA - LOTTO 1



COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI - LOTTO 1

Il pignoramento colpisce la piena proprietà di un compendio immobiliare costituito da:

- **LOTTO 1:** Piena proprietà di un fabbricato uso autorimessa (mapp. 745) e terreno agricolo confinante in parte adibito ad area cortiliva (mapp. 744).

DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI - LOTTO 1

Caratteristiche costruttive

- Il fabbricato uso autorimesse e ricovero attrezzi ha accesso dalla strada comunale Via Corciolano, è stato costruito presumibilmente in data antecedente il 1967, ha struttura portante in muratura, solaio in latero-cemento e copertura in legno, pareti esterne sono



solo in parte intonacate, pavimento al piano rialzato con soletta in cls e al piano terra non esistente.

L'edificio è così suddiviso:

- Al piano seminterrato si trovano due locali uso autorimessa e ricovero attrezzi;
- Al piano rialzato ci sono 3 autorimesse.

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 93.

Il pignoramento comprende anche il terreno agricolo mappale 744 che in parte è occupato dall'area cortiliva del fabbricato mapp. 745.

Nel Suo complesso lo stato di conservazione degli immobili, è da ritenersi scarzo/mediocre.

Dotazioni e impianti degli edifici

Il fabbricato non è dotato di alcun impianto tecnologico e non ha nessun allacciamento ai servizi elettrici o altro.

Certificazione energetica

Presso il catasto energetico della Regione Emilia Romagna non risulta nessun attestato di prestazione energetica (APE) per il fabbricato in oggetto.

Superficie commerciale degli immobili

La superficie commerciale AUTORIMESSA sub 1 è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio P. S1. **mq 21**

La superficie commerciale RICOVERO ATTREZZI sub 2 è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio P. S1. **mq 23**

La superficie commerciale AUTORIMESSA sub 3 è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio P. T. **mq 26**

La superficie commerciale AUTORIMESSA sub 4 è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio P. T. **mq 15**

La superficie commerciale AUTORIMESSA sub 5 è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio P. T. **mq 22**

e risulta quindi una superficie totale di mq 107 circa.

N.B. Il valore sarà stimato a corpo e non a misura.

¹ 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



5-LOTTE DI VENDITA

Poiché l'esecuzione interessa numerosi immobili, dei quali non in tutti è stata pignorata la quota completa di proprietà, il sottoscritto ha deciso di dividerli in due lotti di vendita come segue:

LOTTO 1: Piena proprietà di un fabbricato uso autorimessa (mapp. 745) e terreno agricolo confinante in parte adibito ad area cortiliva (mapp. 744).

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

- 1) [REDACTED] Proprietà per 1/4
 2) [REDACTED] Proprietà per 1/4
 3) [REDACTED] Proprietà per 2/4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 1	18 mq. (21 mq.)	C/6 classe 1	45,55 €
LOCALE DI DEPOSITO	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 2	19 mq. (231 mq.)	C/2 classe 1	32,38 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 3	24 mq. (26 mq.)	C/6 classe 1	60,74 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 4	13 mq. (15 mq.)	C/6 classe 1	32,90 €
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 5	19 mq. (22 mq.)	C/6 classe 1	48,08 €
TERRENO	Comune di BAISO	57		744	2.310 mq.	Semin. arbor. 1	11,81 €

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.

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

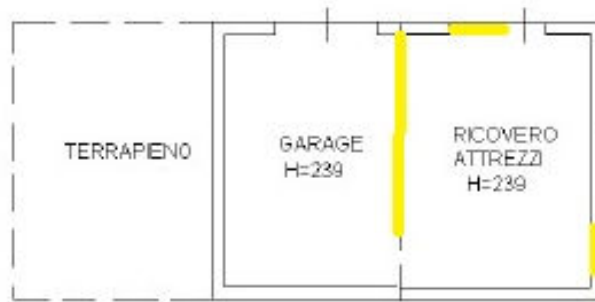
Trattasi di un fabbricato di servizio uso autorimesse e ricovero attrezzi e un terreno agricolo confinante.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

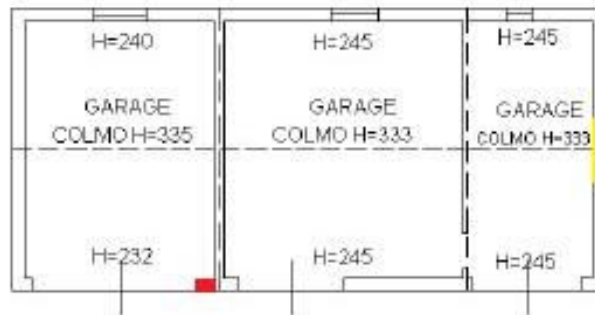
In base all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Baiso non sono state trovate pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di pignoramento, pertanto si utilizzato le planimetrie catastali d'impianto per il raffronto con lo stato dei luoghi.



Le planimetrie depositate in catasto sono allegare alla Dichiarazione prot. n. RE191215 del 06/09/2007.



PIANTA PIANO SEMINTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO

DEMOLIZIONI NUOVE COSTRUZIONI

Per quanto si è potuto verificare, lo stato rilevato dei Fabbricati **non corrisponde** a quanto legittimato nelle planimetrie catastali d'impianto, le differenze sostanziali sono le seguenti:

- Al piano seminterrato è stata demolita la parete divisoria tra i due locali ed è stato allargato il portone d'accesso esterno al ricovero attrezzi;
- Al piano rialzato ci sono alcune piccole variazioni sulle murature ed è stata aperta una finestra sul lato est.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non è prevista alcuna opera di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Sentito il parere dell'Ufficio Tecnico di Baiso, verificata la documentazione depositata, si specifica che occorrerà presentare una SCIA IN SANATORIA per regolarizzare le incongruenze segnalate in precedenza.



I costi stimati per la presentazione della pratica edilizia di sanatoria ammontano a complessivi **3.000,00 €** (euro tremila/00), comprensivi di spese tecniche, diritti di segreteria, richiesta agibilità, sanzioni ipotizzabili ed Iva di legge.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il fabbricato è attualmente utilizzato dagli esecutati come autorimessa, ricovero attrezzi e legnaia.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA – LOTTO 1

- **ISCRIZIONE del 24/03/2017 - Registro Particolare 1125 Registro Generale 6201**
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 789/2016 del 21/03/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 498 del 17/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 501 del 17/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI)
- **TRASCRIZIONE del 29/03/2023 - Registro Particolare 4951 Registro Generale 6686**
Pubblico ufficiale UNEP C/O TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 859 del 16/02/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE –
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.9-LOTTO 1: FOTOGRAFIE ESTERNE

Esterno 1



Esterno 2



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

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.



VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO					
Descrizione	Superficie	Coeff. Di Raggiungimento	Superficie Commerciale	Valore Unitario €/mq.	Valore Totale
FABB. AUTORIMESSE	107 mq	1,00	107 mq	300 €	32.100,00 €
Terreno agricolo mapp. 744	2.310 mq	1,00	2.310 mq	1 €/mq.	2.310,00 €

Totale Valore Commerciale 34.410,00 €

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	6.882,00 €
Costi di ripristino	0 €
Costi di regolarizzazione catastale	-1.000,00 €
Costi di regolarizzazione edilizia + ripristini e smaltimento rifiuti	-3.000,00 €

Totale Valore Base D'Asta arrotondato 23.528,00 €

La valutazione del valore commerciale deve intendersi riferita ad immobili disponibili, posti sul libero mercato; trattandosi invece di immobili posti in vendita tramite esecuzione forzata, da cui ne deriva minore appetibilità, per esempio, per assenza di garanzia per vizi occulti, tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, al valore intero dei beni è stato applicato un abbattimento forfettario del 20%; vengono inoltre detratti, *ove presenti*, gli ulteriori costi a carico dell'Acquirente quali i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale, i costi per opere di ripristino e per la bonifica da rifiuti, oltre alle spese condominiali insolute arretrate (anno in corso e precedente).

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il

Valore Base d'Asta Lotto Unico: € 24.000,00 (Euro Ventiquattromila /00)

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

Valore Minimo dell'Offerta: € 18.000,00 (Euro Diciottomila/00)

Si precisa che i valori riportati sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva, lasciando integralmente a carico dell'Acquirente i costi suindicati per le regolarizzazioni, ripristini, adeguamenti e bonifiche necessarie. (*caso "c" lettera conferimento incarico*)

5.1.11 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I sig.ri [REDACTED] hanno ricevuto in proprietà gli immobili oggetto di perizia con il seguente atto:

- ATTO NOTARILE DR. BECCARI GIUSEPPE del 04/10/1981 rep. N. 23681/3861, trascritto il 20/10/1981 a RE al n. RG 11754 e RP 8802;
- ATTO NOTARILE DR. BECCARI GIUSEPPE del 11/07/1987 rep. N. 45654/8267, trascritto il 01/08/1987 a RE al n. RG 8506 e RP 6035

@ @ @

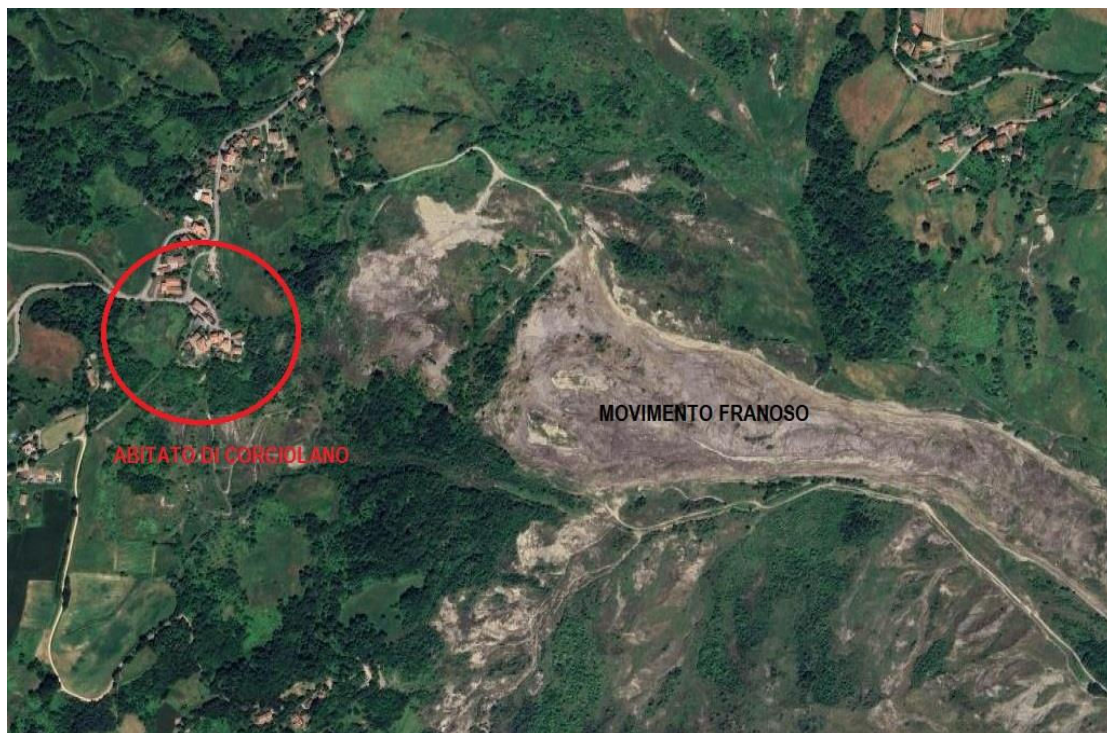
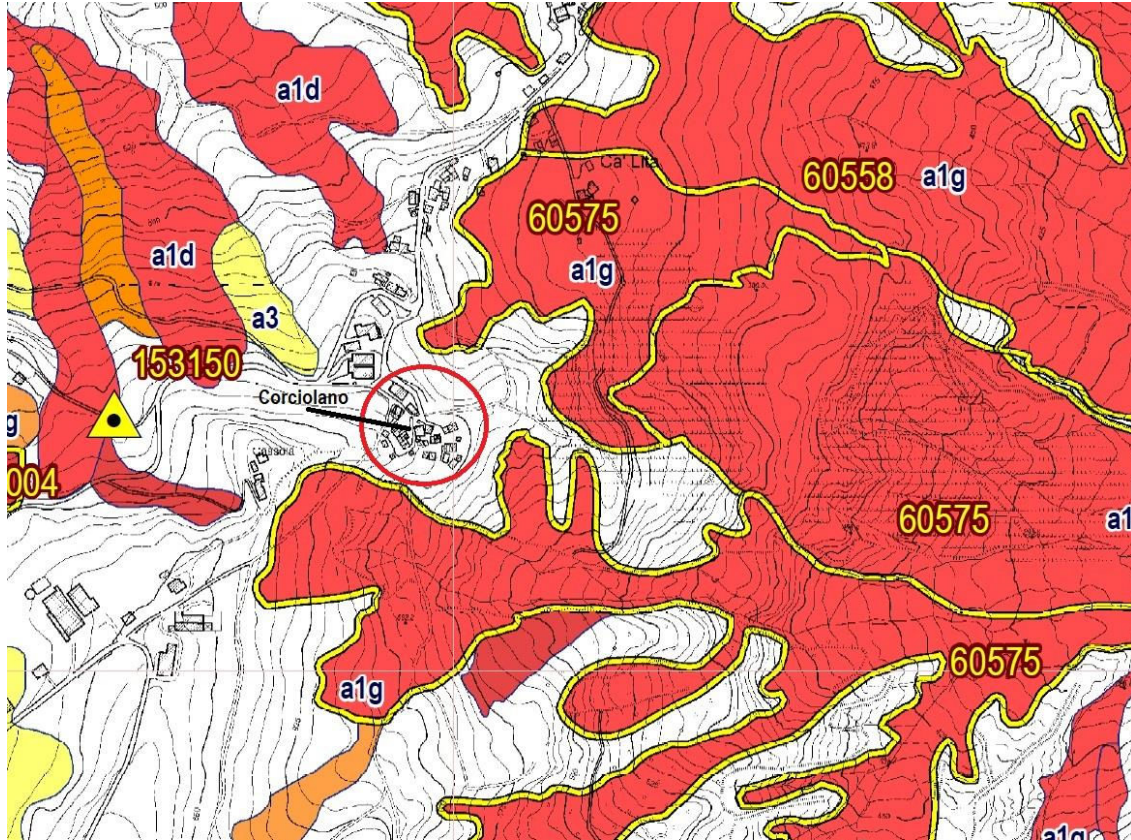
6- ALTRE OSSERVAZIONI



Si specifica che i beni oggetto della presente perizia sono ubicati all'interno dell'abitato di Corciolano (Comune di Baiso) e che nelle immediate vicinanze, è attivo un movimento franoso.

Nella valutazione degli immobili si è tenuto conto di questa criticità che condiziona sensibilmente il valore di mercato di fabbricati e terreni e rende quasi nulle le compravendite.

6.1- STRALCIO CARTA DEL DISSESTO - FOTO AEREA



7- ALLEGATI

- 7.1.A MAPPA CATASTALE
- 7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR)
- 7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 1)
- 7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 2)
- 7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 3)
- 7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 4)
- 7.2.E VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 5)
- 7.2.F VISURA CATASTALE TERRENO (MAPP. 744)
- 7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO
- 7.3.B ELENCO SUBALTERNI
- 7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 1)
- 7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 2)
- 7.3.E PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 3)
- 7.3.F PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 4)
- 7.3.G PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 745 SUB 5)
- 7.4 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
- 7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE
- 7.8 ISTANZA DI VENDITA
- 7.9 CERTIFICATI ANAGRAFE
- 7.10.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA
- 7.10.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA

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.

Villa Minozzo, lì 23.10.2025

L'esperto estimatore designato

Rossi geom. Luca

