



**Rossi Geom. Luca**

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

TEL. 0522-720030- CELL. 335-8378023

email: [lucarossi74.lr@gmail.com](mailto:lucarossi74.lr@gmail.com)

pec: [luca.rossi6@geopec.it](mailto: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 NEPIX S.P.A.**

(Avv. Bertoncini Angelo)

Contro: [REDACTED]

### **Rapporto di valutazione**

Immobili posti in:

**BAISO (RE), località Levizzano, Via Corciolano**

**LOTTO 2**

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	<b>PROPRIETÀ</b> - QUOTE VARIE COME MEGLIO SPECIFICATO SOTTO																																																																																																												
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	BAISO (RE) - Località Levizzano Via Corciolano																																																																																																												
<u>ELENCO IMMOBILI E DIRITTO REALE PIGNORATO</u>		<table border="1"> <thead> <tr> <th><i>QUOTA DIRITTO REALE PIGNORATO</i></th> <th></th> <th><i>FOGLIO</i></th> <th><i>MAPPALE</i></th> <th><i>SUB.</i></th> <th><i>CATEGORIA</i></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1/2</td> <td>CF</td> <td>57</td> <td>734</td> <td>1-2</td> <td>C/6-D/10</td> </tr> <tr> <td>1/4</td> <td>CF</td> <td>57</td> <td>736</td> <td>1-2-3</td> <td>C6/-D/10-BCNC</td> </tr> <tr> <td>1/4</td> <td>CF</td> <td>57</td> <td>737-739</td> <td></td> <td>D/10</td> </tr> <tr> <td>1/2</td> <td>CF</td> <td>57</td> <td>741</td> <td></td> <td>D/10</td> </tr> <tr> <td>1/1</td> <td>CF</td> <td>57</td> <td>740</td> <td></td> <td>D/10</td> </tr> <tr> <td>1/2</td> <td>CF</td> <td>57</td> <td>779</td> <td></td> <td>F/1</td> </tr> <tr> <td>1/1</td> <td>CT</td> <td>57</td> <td>446</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/1</td> <td>CT</td> <td>58</td> <td>248-251-259</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/1</td> <td>CT</td> <td>62</td> <td>129-279</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/1</td> <td>CT</td> <td>63</td> <td>69</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/2</td> <td>CT</td> <td>57</td> <td>291-375</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/2</td> <td>CT</td> <td>58</td> <td>244-246-255-257-265</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/2</td> <td>CT</td> <td>61</td> <td>27-29</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/2</td> <td>CT</td> <td>62</td> <td>73-224-275-277</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/2</td> <td>CT</td> <td>63</td> <td>41</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/4</td> <td>CT</td> <td>62</td> <td>98-260-316-317</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1/4</td> <td>CT</td> <td>63</td> <td>75-76</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	<i>QUOTA DIRITTO REALE PIGNORATO</i>		<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>	1/2	CF	57	734	1-2	C/6-D/10	1/4	CF	57	736	1-2-3	C6/-D/10-BCNC	1/4	CF	57	737-739		D/10	1/2	CF	57	741		D/10	1/1	CF	57	740		D/10	1/2	CF	57	779		F/1	1/1	CT	57	446			1/1	CT	58	248-251-259			1/1	CT	62	129-279			1/1	CT	63	69			1/2	CT	57	291-375			1/2	CT	58	244-246-255-257-265			1/2	CT	61	27-29			1/2	CT	62	73-224-275-277			1/2	CT	63	41			1/4	CT	62	98-260-316-317			1/4	CT	63	75-76		
<i>QUOTA DIRITTO REALE PIGNORATO</i>		<i>FOGLIO</i>	<i>MAPPALE</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>																																																																																																									
1/2	CF	57	734	1-2	C/6-D/10																																																																																																									
1/4	CF	57	736	1-2-3	C6/-D/10-BCNC																																																																																																									
1/4	CF	57	737-739		D/10																																																																																																									
1/2	CF	57	741		D/10																																																																																																									
1/1	CF	57	740		D/10																																																																																																									
1/2	CF	57	779		F/1																																																																																																									
1/1	CT	57	446																																																																																																											
1/1	CT	58	248-251-259																																																																																																											
1/1	CT	62	129-279																																																																																																											
1/1	CT	63	69																																																																																																											
1/2	CT	57	291-375																																																																																																											
1/2	CT	58	244-246-255-257-265																																																																																																											
1/2	CT	61	27-29																																																																																																											
1/2	CT	62	73-224-275-277																																																																																																											
1/2	CT	63	41																																																																																																											
1/4	CT	62	98-260-316-317																																																																																																											
1/4	CT	63	75-76																																																																																																											
<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	<b>NON PRESENTE</b>																																																																																																												
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-	<b>OCCUPATO IN PARTE</b>																																																																																																												
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-	<b>PRESENTI</b>																																																																																																												
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-	<b>NON PRESENTI -</b>																																																																																																												
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-	<b>NON PRESENTI -</b>																																																																																																												
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-	<b>NON PRESENTI -</b>																																																																																																												
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	<b>€. 58.000,00</b> - EURO CINQUANTOTTOMILA /00																																																																																																													
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	<b>€. 43.500,00</b> - EURO QUARANTATREMILA E CINQUECENTO /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**

<b>0-SOMMARIO.....</b>	<b>3-4</b>
<b>1-RIASSUNTO E DATI GENERALI .....</b>	<b>5</b>
<b>2-COMUNICAZIONI .....</b>	<b>6</b>
COMUNICAZIONI ALLE PARTI.....	6
ATTIVITA' PERITALE .....	6
ACCESSO AGLI IMMOBILI .....	6
<b>3-DATI CATASTALI .....</b>	<b>7</b>
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE .....	7-8-9
<b>3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ....</b>	<b>10-11-12</b>
<b>3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....</b>	<b>12-13-14</b>
<b>3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....</b>	<b>14</b>
PLANIMETRIA CATASTALE (FABB. RURALE MAPP. 734 SUB. 1) - LOTTO 2.....	15
PLANIMETRIA CATASTALE (AUTORIMESSA MAPP. 734 SUB. 2) – LOTTO 2 .....	15
ELABORATO PLANIMETRIC (FABB. RURALE MAPP. 736) - LOTTO 2 .....	16
ELENCO SUBALTERNI (FABB. RURALE MAPP. 736) – LOTTO 2 .....	16
PLANIMETRIA CATASTALE (FABB. RURALE MAPP. 736 SUB. 1) – LOTTO 2 .....	17
PLANIMETRIA CATASTALE (AUTORIMESSA MAPP. 736 SUB. 2) – LOTTO 2.....	17
PLANIMETRIA CATASTALE (FABB. RURALE MAPP. 737+739) – LOTTO 2.....	18
PLANIMETRIA CATASTALE (FABB. RURALE MAPP. 740) – LOTTO 2 .....	18
PLANIMETRIA CATASTALE (ABITAZIONE MAPP. 741) – LOTTO 2.....	19
ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI – LOTTO 2.....	19
CONFINI CATASTALI – LOTTO 2.....	119-20-21-22
<b>4-DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 2.....</b>	<b>12</b>
UBICAZIONE – LOTTO 2 .....	22-23
VISUALE AEREA –LOTTO 2 .....	24-25-26
COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI – LOTTO 2 .....	27
DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI – LOTTO 2 .....	27
<i>FABBRICATO RURALE MAPP. 734-736.....</i>	<i>27-28</i>
<i>FABBRICATO RURALE MAPP. 737-739-740.....</i>	<i>28-29</i>
<i>FABBRICATO D'ABITAZIONE MAPP. 741 .....</i>	<i>30</i>
<b>5-LOTTI DI VENDITA – LOTTO 2 .....</b>	<b>30</b>
5.1.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI.....	30-31-32
5.1.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	32
5.1.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA.....	33-34-35
5.1.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO .....	35
5.1.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE .....	35-36
5.1.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	36
5.1.7-LOTTO 2: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI .....	36
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....</i>	<i>36</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....</i>	<i>36</i>
5.1.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	36
5.9 -LOTTO 2: FOTOGRAFIE ESTERNE .....	36-37
5.1.10 -LOTTO 2: VALORE DEL BENE.....	37



VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....	37-38
VALORE LOTTO 2.....	38-39
5.1.11 - LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	39
<b>6- ALTRE OSSERVAZIONI.....</b>	<b>39</b>
6.1 – STRALCIO CARTA DEL DISSESTO E FOTO AEREA.....	40
<b>7- ALLEGATI .....</b>	<b>41</b>
7.1.A MAPPA CATASTALE .....	41
7.1.B CARTA TECNICA REGIONALE (CTR) .....	41
7.2.A VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 734 SUB. 1) .....	41
7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 734 SUB. 2) .....	41
7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 736 SUB. 1) .....	41
7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 736 SUB. 2) .....	41
7.2.E VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 737+739) .....	41
7.2.F VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 740) .....	41
7.2.G VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 741) .....	41
7.2.H VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 779) .....	41
7.2.I VISURE STORICHE CATASTALI TERRENI .....	41
7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO (MAPP. 736).....	41
7.3.B ELENCO SUBALTERNI (MAPP. 736) .....	41
7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 734 SUB. 1) .....	41
7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 734 SUB. 2) .....	41
7.3.E PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 736 SUB. 1) .....	41
7.3.F PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 736 SUB. 2) .....	41
7.3.G PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 737+739).....	41
7.3.H PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 740) .....	41
7.3.I PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 741) .....	41
7.4 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (ESITO NEGATIVO) .....	41
7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE .....	41
7.6 ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	41
7.7 COPIA CERTIFICATO SOSTITUTIVO NOTARILE .....	41
7.8 ISTANZA DI VENDITA .....	41
7.9 CERTIFICATI ANAGRAFE.....	41
7.10.A DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA – LOTTO 2 .....	41
7.10.B DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA – LOTTO 2 .....	41

}



**1- RIASSUNTO E DATI GENERALI**

**PROCEDURA N. 37/2023**

**Esecutato:**

[REDACTED]

[REDACTED]

**Procedente:** **AREC NEPRIX SPA, mandataria di APORTI SRL**

**(Avv. Bertoncini Angelo)**

**Intervenuti:** **AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE.**

**(Avv. Credali Cristina)**

**Creditori Iscritti non Intervenuti: Nessuno.**

**Surrogante/sostituto:** **BOLINA SPV SRL**

**(Avv. Massimei Gianluca)**

**LOTTO 2**

- **Data conferimento incarico:** 19/07/2025
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni 27/10/2025
- **Udienza:** telematica il 26/11/2025
- **Atto pignoramento:** trascritto il 29/03/2023 - R.G. n. 6686 e R.P. n. 4951
- **Contributo unificato:**



## **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], che hanno acconsentito all'accesso e al sopralluogo degli immobili pignorati.



**3-DATI CATASTALI -**

**ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE (Fuori Scala)**

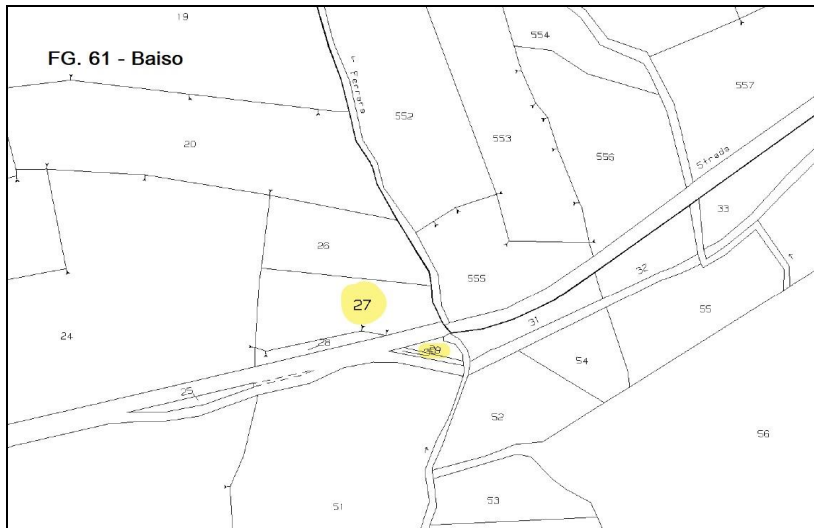
**Comune di Baiso - Foglio 57**



**Comune di Baiso - Foglio 58**



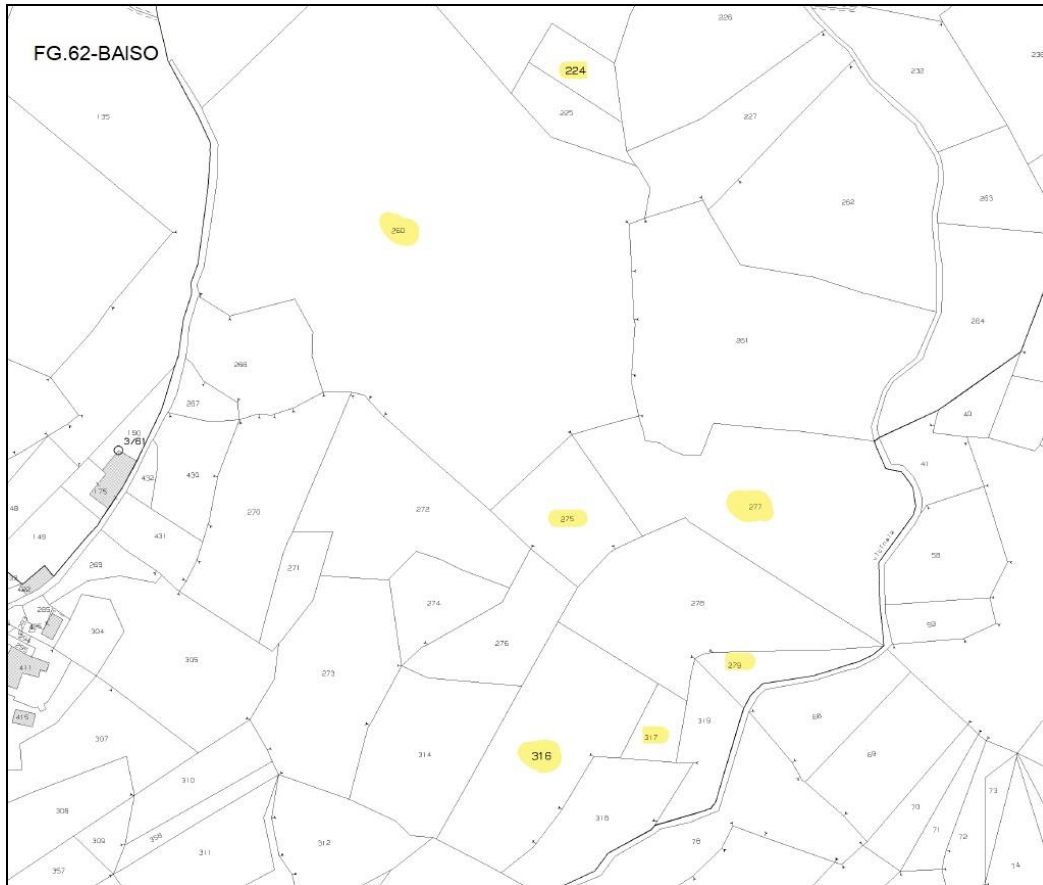
**Comune di Baiso - Foglio 61**



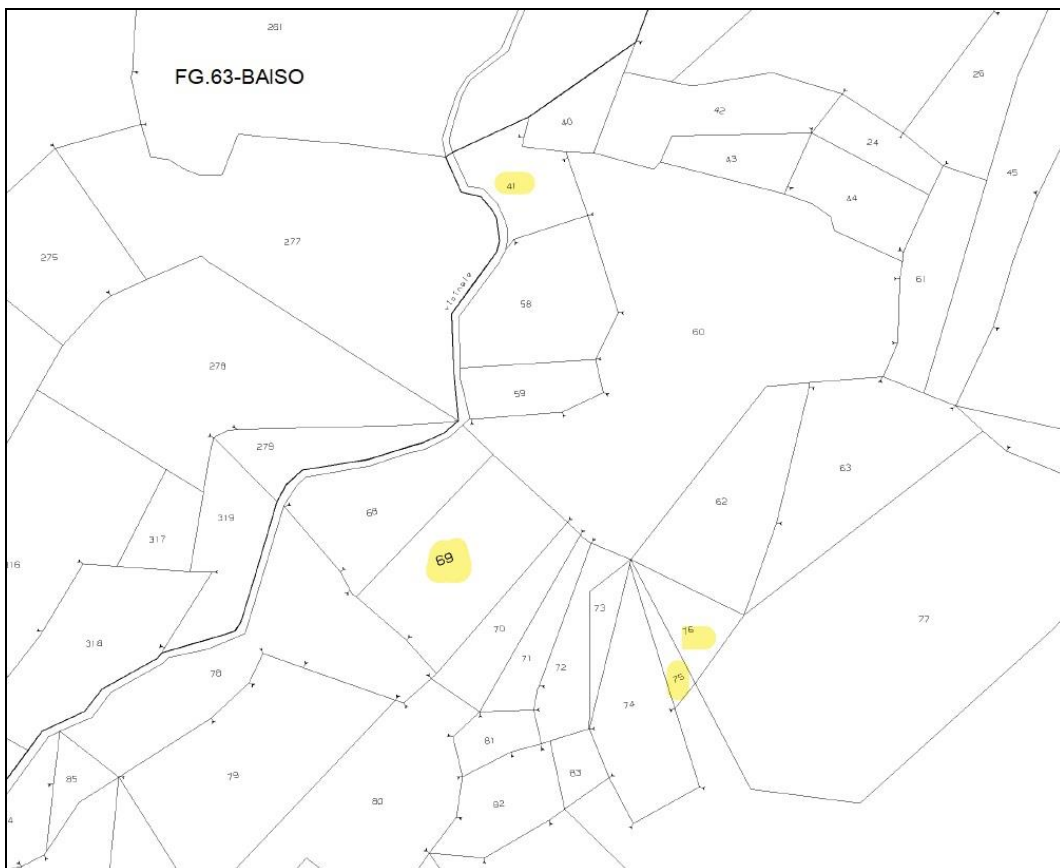
**Comune di Baiso - Foglio 62**



**Comune di Baiso - Foglio 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] F. 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 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	
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] U, Proprietà per 1/4
- 2) [REDACTED] Proprietà per 1/4
- 3) [REDACTED] Proprietà per 2/4

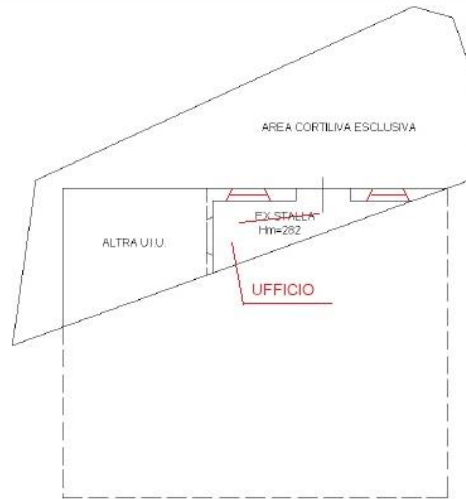
Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria/qualità e classe	Rendita/RD
AUTORIMESSA	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 Sub. 1	18 mq. (21 mq.)	C/6 classe 1	45,55 €
LOCALE DI DEPOSITO	Comune di BAISO Via CORCIOLANO	57		745 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 €







**PLANIMETRIA CATASTALE FABB. RURALE (MAPP. 734 SUB. 1) LOTTO 2**



FABBRICATO RURALE  
FG. 57  
MAPP. 734  
SUB. 1

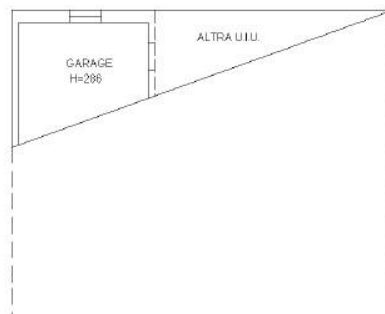
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

**PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (MAPP. 734 SUB. 2) LOTTO 2**

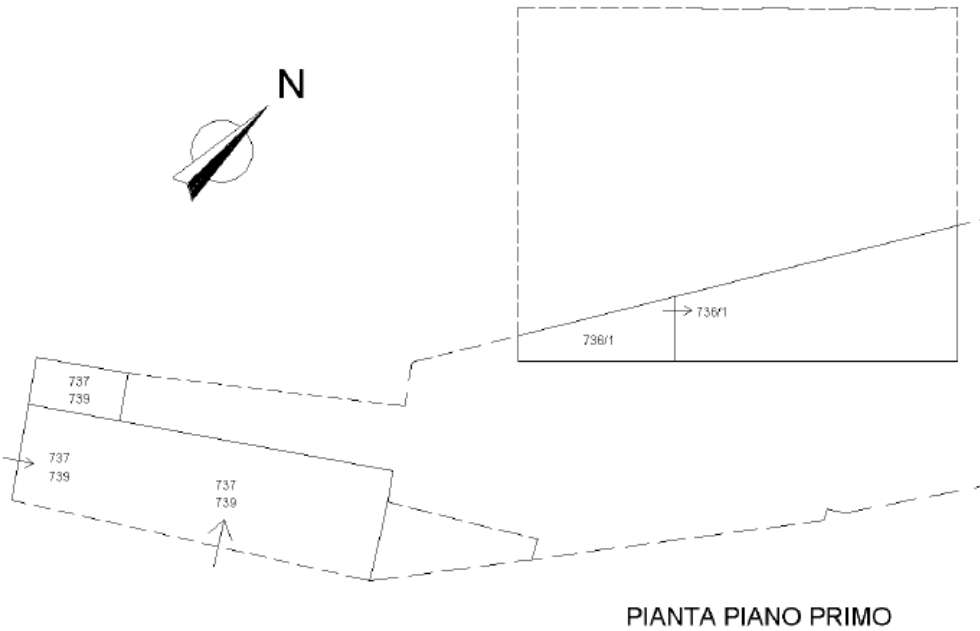
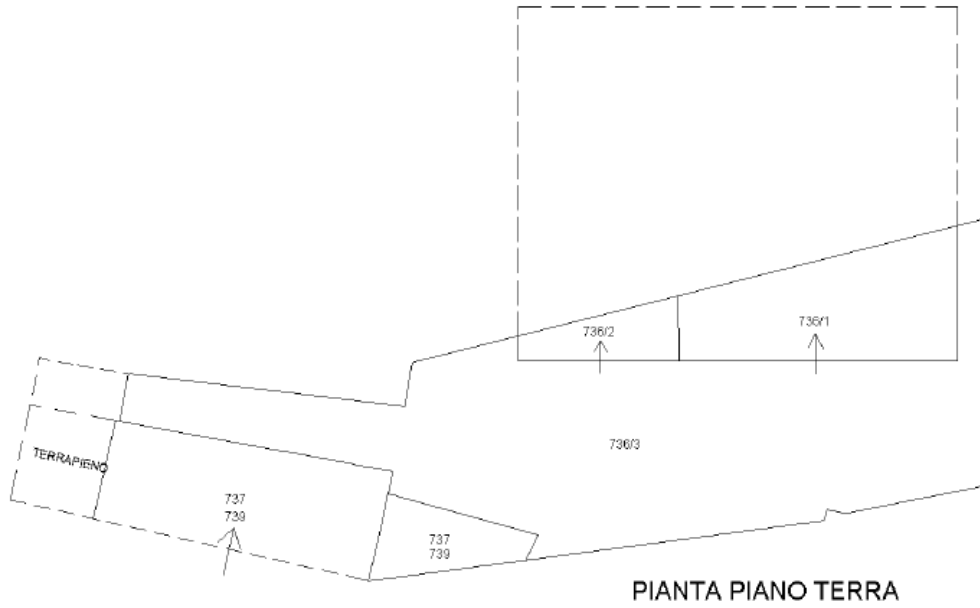
AUTORIMESSA FG. 57 MAPP. 734 SUB.2



PIANTA PIANO TERRA



**ELABORATO PLANIMETRICO MAPP. 736**



**ELENCO SUBALTERNI MAPP. 736**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BAISO		57	736	170688	24/07/2007

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via corciolano		T-1			EX STALLA, EX FIENILE, TERRAZZO
2	via corciolano		T			AUTORIMESSA
3	via corciolano		T			BCNC ( AREA CORTILIVA ) COMUNE AI MAPP. 736/1 E 736/2

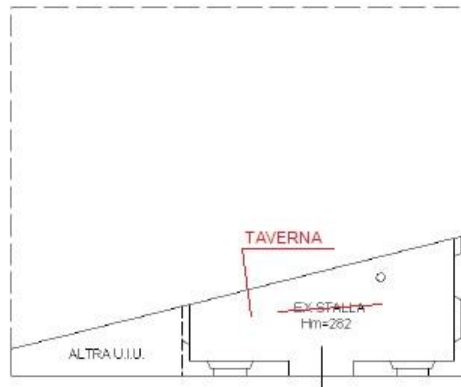
Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
BAISO		57	737	170688	24/07/2007

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via corciolano		T-1			EX STALLA, EX FIENILE, LEGNAIA

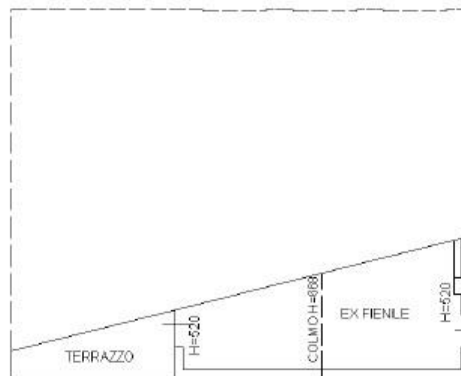


**PLANIMETRIA CATASTALE FABB. RURALE (MAPP. 736 SUB. 1) LOTTO 2**

FABBR. RURALE FG. 57 MAPP. 736 SUB.1



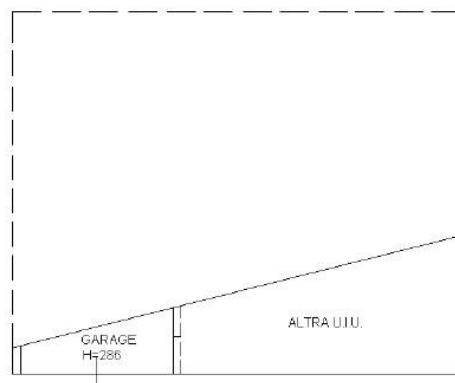
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO

**PLANIMETRIA CATASTALE AUTORIMESSA (MAPP. 736 SUB. 2) LOTTO 2**

AUTORIMESSA FG. 57 MAPP. 736 SUB. 2

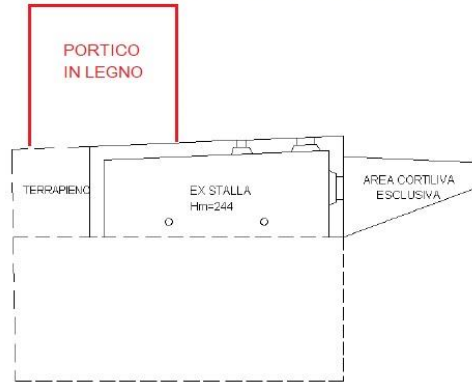


PIANTA PIANO TERRA

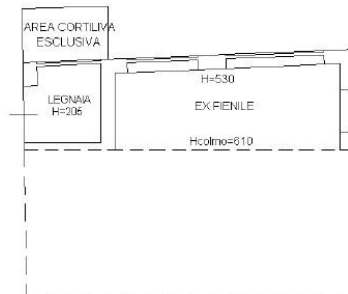


**PLANIMETRIA CATASTALE FABB. RURALE (MAPP. 737+739) LOTTO 2**

FABBRICATO RURALE FG. 57 MAPP. 737+739



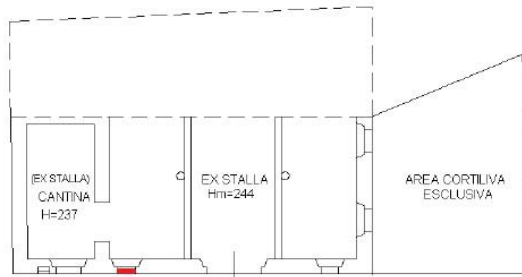
PIANTA PIANO TERRA



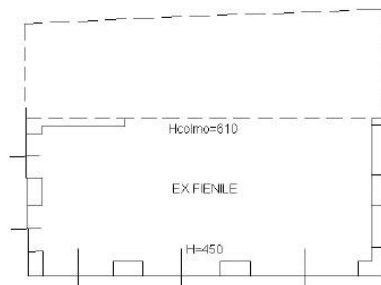
PIANTA PIANO PRIMO

**PLANIMETRIA CATASTALE FABB. RURALE (MAPP. 740) LOTTO 2**

FABB. RURALE FG. 57 MAPP. 740



PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



**PLANIMETRIA CATASTALE ABITAZIONE (MAPP. 741) LOTTO 2**



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.

Inoltre saranno da verificare i requisiti di ruralità dei fabbricati, in quanto alcune unità immobiliari sono censite come fabbricati ad uso agricolo D/10, ma non risulta nessun contratto di affitto a coltivatore diretto o di proprietà di imprenditori agricoli.

**ADEMPIMENTI CATASTALI E RELATIVI COSTI - LOTTO 2**

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 **2.000,00 €**.

**CONFINI CATASTALI - LOTTO 2**

- Porzione Fabbricato - FG. 57 MAPP. 734  
a nord: strada comunale Via Corciolano  
a est: porzione fabbricato mapp. 742, altra proprietà  
a sud: area cortiliva mappale 446  
a ovest: strada comunale Via Corciolano
- Porzione Fabbricato - FG. 57 MAPP. 736  
a nord: strada comunale Via Corciolano



- a est: area cortiliva mapp. 779  
a sud: fabbricato rurale mapp. 739 e area mapp. 446  
a ovest: porzione fabbricato mapp. 742, altra proprietà
- Fabbricato - FG. 57 MAPP. 737-739-740  
a nord: area mappali 736-779  
a est: area comune mapp 461 (accessorio)  
a sud: area comune mapp 461 (accessorio)  
a ovest: area cortiliva mapp 446
  - Area urbana - FG. 57 MAPP. 779  
a nord: strada comunale Via Corciolano  
a est: area comune mapp 461 (accessorio)  
a sud: fabbricato rurale mapp. 739-740  
a ovest: fabbricato rurale mapp. 736
  - Area cortiliva - FG. 57 MAPP. 446  
a nord: fabbricato rurale mapp. 734-742-736  
a est: fabbricato rurale mapp. 739  
a sud: area comune mapp 461 (accessorio)  
a ovest: strada comunale Via Corciolano
  - Terreni - FG. 57 MAPP. 291-375  
a nord: strada comunale per Levizzano  
a est: terreni mappali 292-376  
a sud: strada comunale Via Corciolano  
a ovest: terreni mappali 290-374
  - Terreni - FG. 58 MAPP. 244-255  
a nord: terreno mapp 242  
a est: terreni mappali 245-256-264  
a sud: terreno mapp 263  
a ovest: strada vicinale
  - Terreni - FG. 58 MAPP. 246-257-265  
a nord: terreno mapp 242-243  
a est: terreni mappali 247-258-266  
a sud: terreno mapp 277-279  
a ovest: terreni mappali 245-256-264
  - Terreni - FG. 58 MAPP. 248-251-259  
a nord: terreno mapp 233  
a est: terreni mappali 249-252-260  
a sud: terreno mapp 281  
a ovest: terreni mappali 247-258-266
  - Terreni - FG. 61 MAPP. 27-29  
a nord: terreno mapp 26



- a est: fosso Rio Ferrara  
a sud: strada comunale  
a ovest: terreno mapp. 24
- Terreni - FG. 62 MAPP. 260-275-277  
a nord: terreni mapp 22-185-223-225  
a est: terreni mappali 227-261-strada vicinale  
a sud: terreni mapp 278-276-272-270-266  
a ovest: strada comunale per Levizzano
- Terreni - FG. 62 MAPP. 316-317-279  
a nord: terreno mapp 278  
a est: terreni mapp 319-318 -strada vicinale  
a sud: terreni mapp 318-315  
a ovest: terreni mapp 314-276-278
- Terreni - FG. 62 MAPP. 224  
a nord: terreno mapp 223  
a est: terreno mapp 226  
a sud: terreno mapp 225  
a ovest: terreno mapp 223
- Terreni - FG. 62 MAPP. 129  
a nord: terreno mapp 96  
a est: terreno mapp 130-133-193  
a sud: terreno mapp 192  
a ovest: terreno mapp 128
- Terreni - FG. 62 MAPP. 98  
a nord: terreno mapp 97  
a est: terreno mapp 131-132  
a sud: terreno mapp 131-96  
a ovest: terreno mapp 96
- Terreni - FG. 62 MAPP. 73  
a nord: terreno mapp 53  
a est: terreno mapp 75  
a sud: terreno mapp 109-111  
a ovest: terreno mapp 106-strada vicinale
- Terreni - FG. 63 MAPP. 69  
a nord: terreno mapp 603  
a est: terreno mapp 70  
a sud: terreno mapp 78  
a ovest: terreno mapp 68
- Terreni - FG. 63 MAPP. 41  
a nord: terreno mapp 264



a est: terreno mapp 60

a sud: terreno mapp 58

a ovest: strada vicinale

➤ Terreni - FG. 63 MAPP. 75-76

a nord: terreno mapp 62

a est: terreno mapp 77

a sud: terreno mapp 91-74

a ovest: terreno mapp 74

#### **4-DESCRIZIONE DEI BENI – LOTTO 2**

Gruppo di fabbricati ex-rurali e terreni agricoli così descritti:

##### **Quota di Proprietà di 1/1**

- *Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappale 740*
- *Terreni agricoli foglio 57 mappale 446, foglio 58 mappali 248-251-259, foglio 62 mappali 129-279, foglio 63 mappale 69*

##### **Quota di Proprietà di 1/2**

- *Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappale 734 subalterni 1 e 2*
- *Fabbricato d'Abitazione foglio 57 mappale 741*
- *Area Urbana foglio 57 mappale 779*
- *Terreni Agricoli foglio 57 mappali 291-375, foglio. 58 mappali 244-246-255-257-265, Foglio 61 mappali 27-29, foglio 62 mappali 224-275-277-73, foglio 63 mappale 41*

##### **Quota di Proprietà di 1/4**

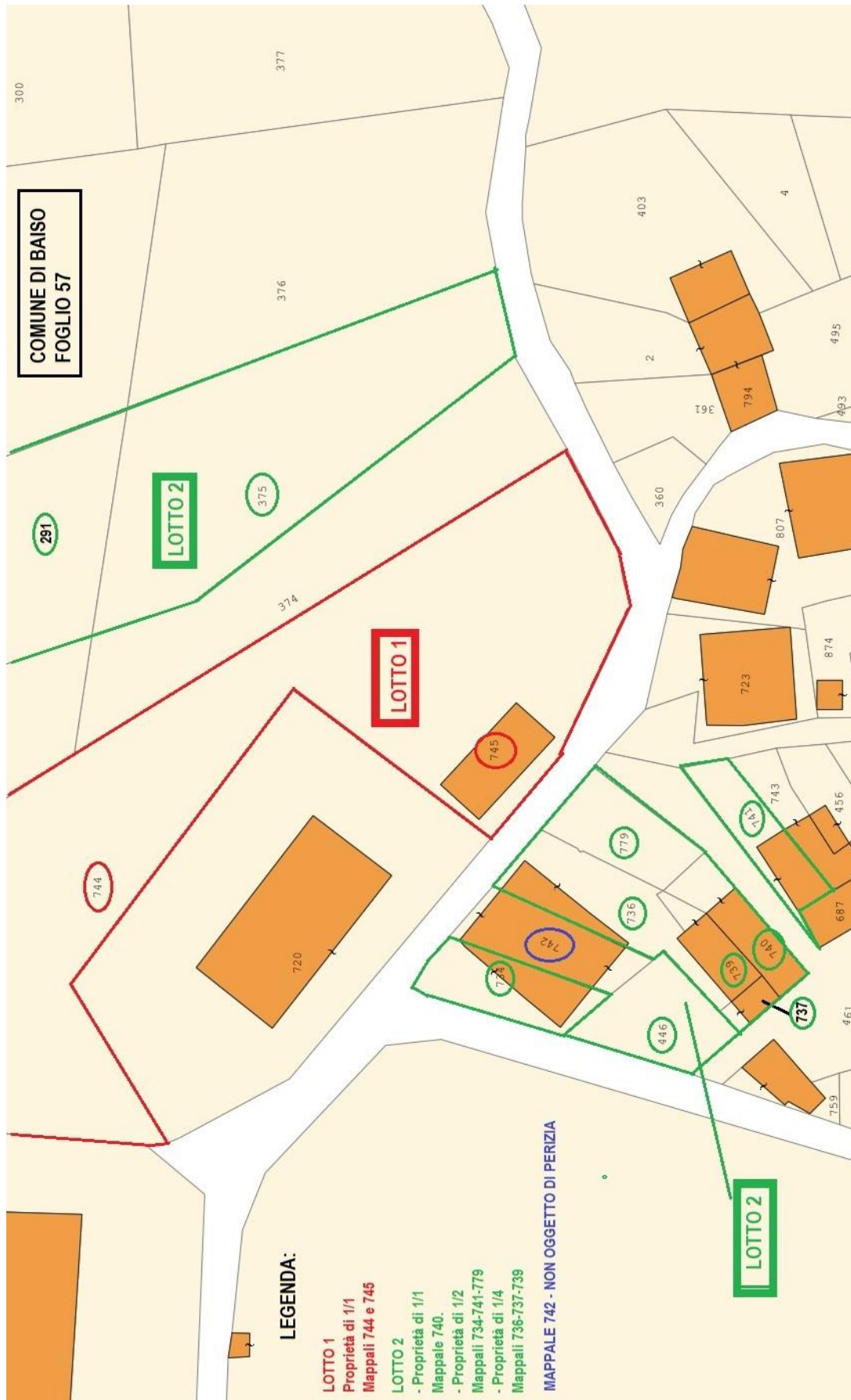
- *Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappale 736 subalterni 1 e 2,*
- *Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappali 737 e 739,*
- *Terreni Agricoli foglio 62 mappali 260-316-317-98, foglio 63 mappali 75-76.*

#### **UBICAZIONE – LOTTO 2**

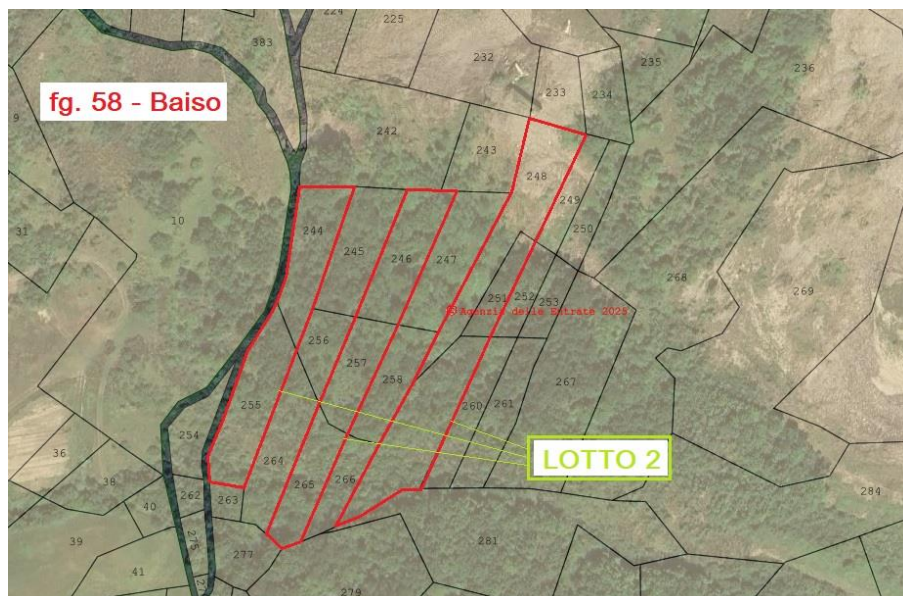
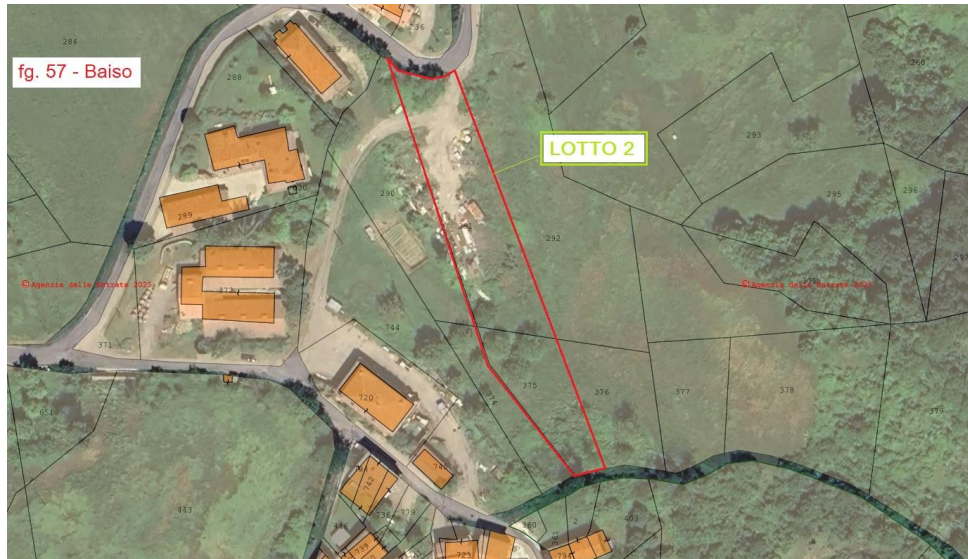
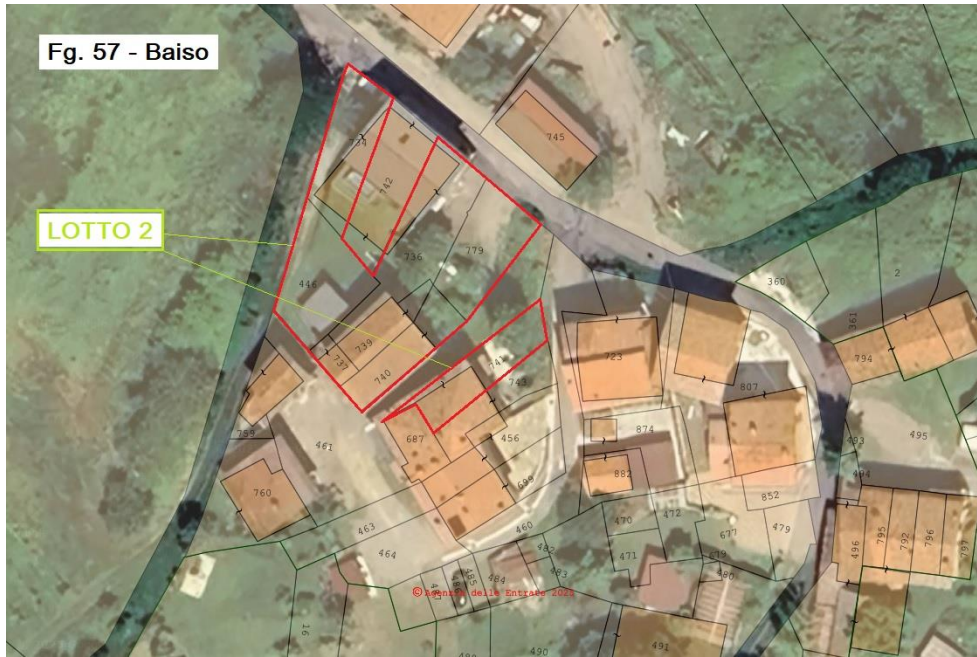
Gli immobili in oggetto si trovano in comune di Baiso (RE), in Via Corciolano, località Levizzano.



**PARTICOLARE LOTTI ABITATO DI CORCIOLANO**



**VISUALE AEREA - LOTTO 2**



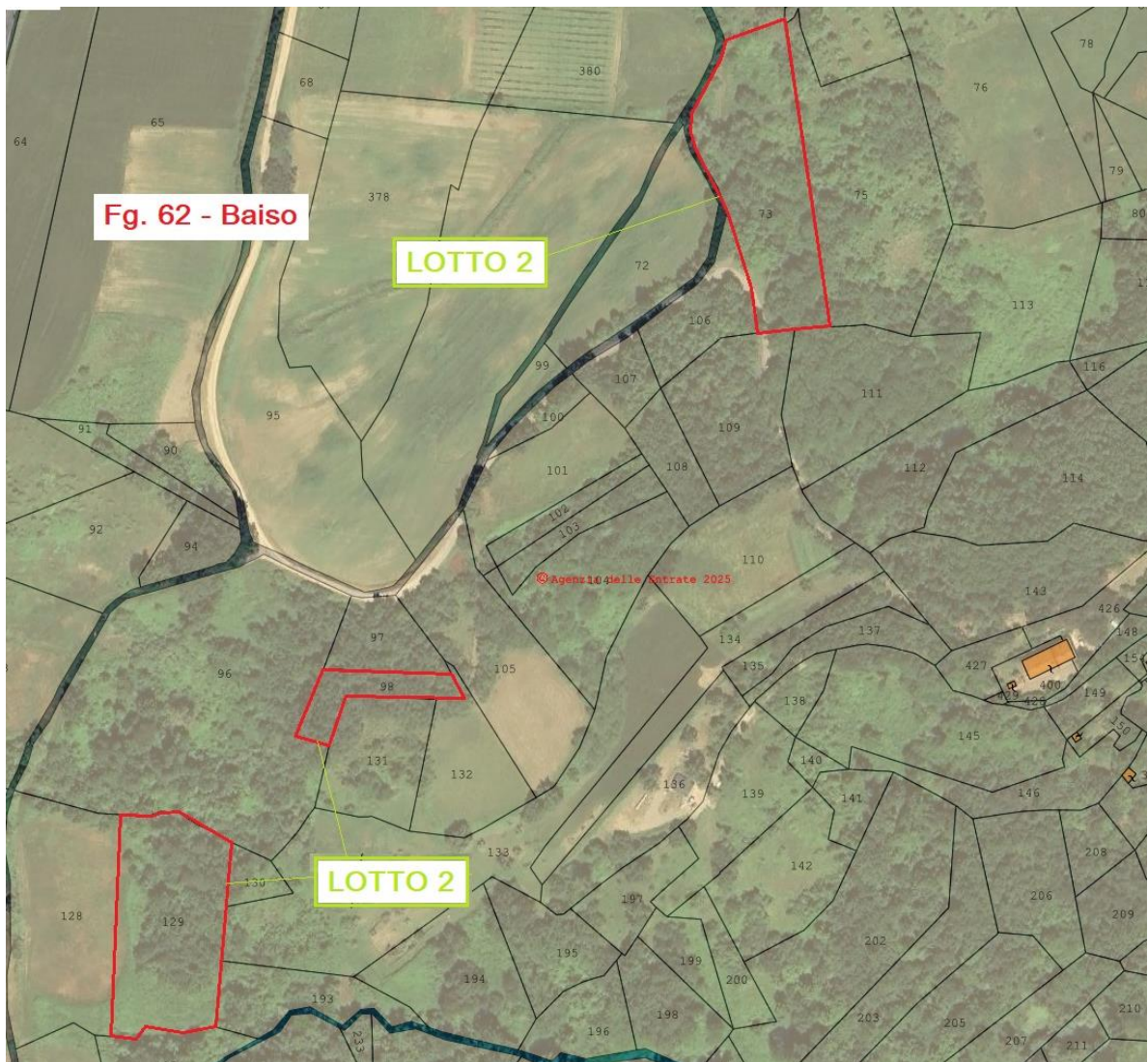
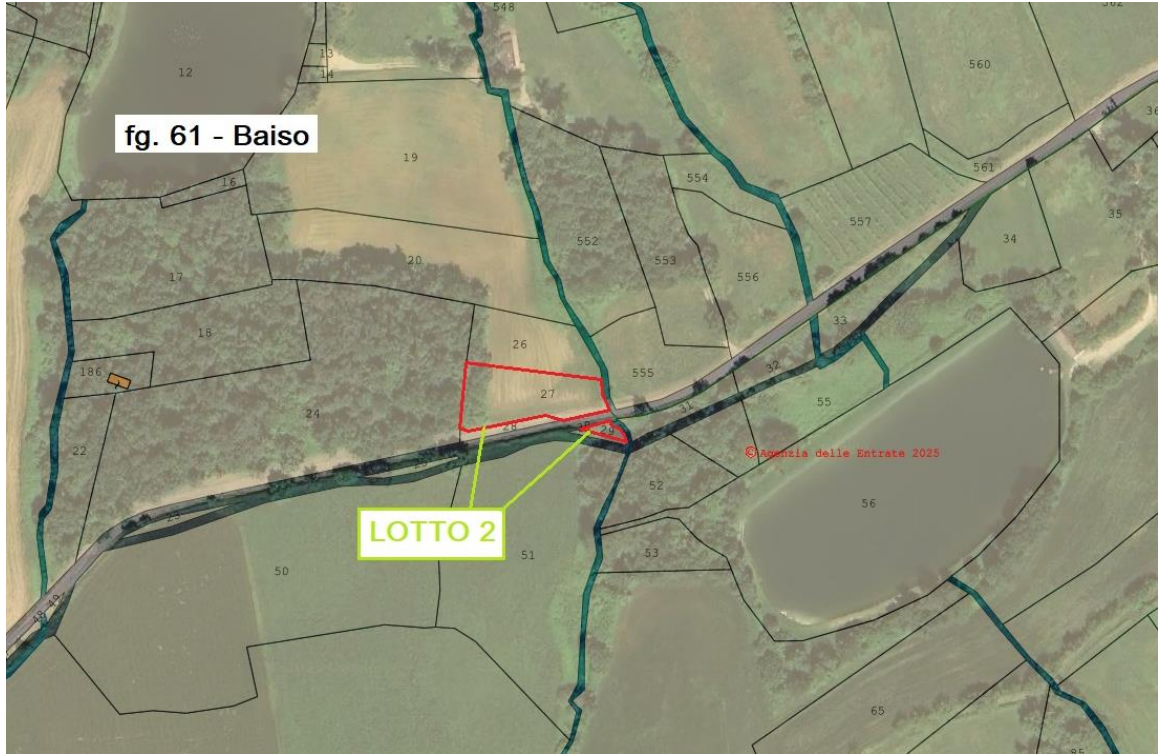
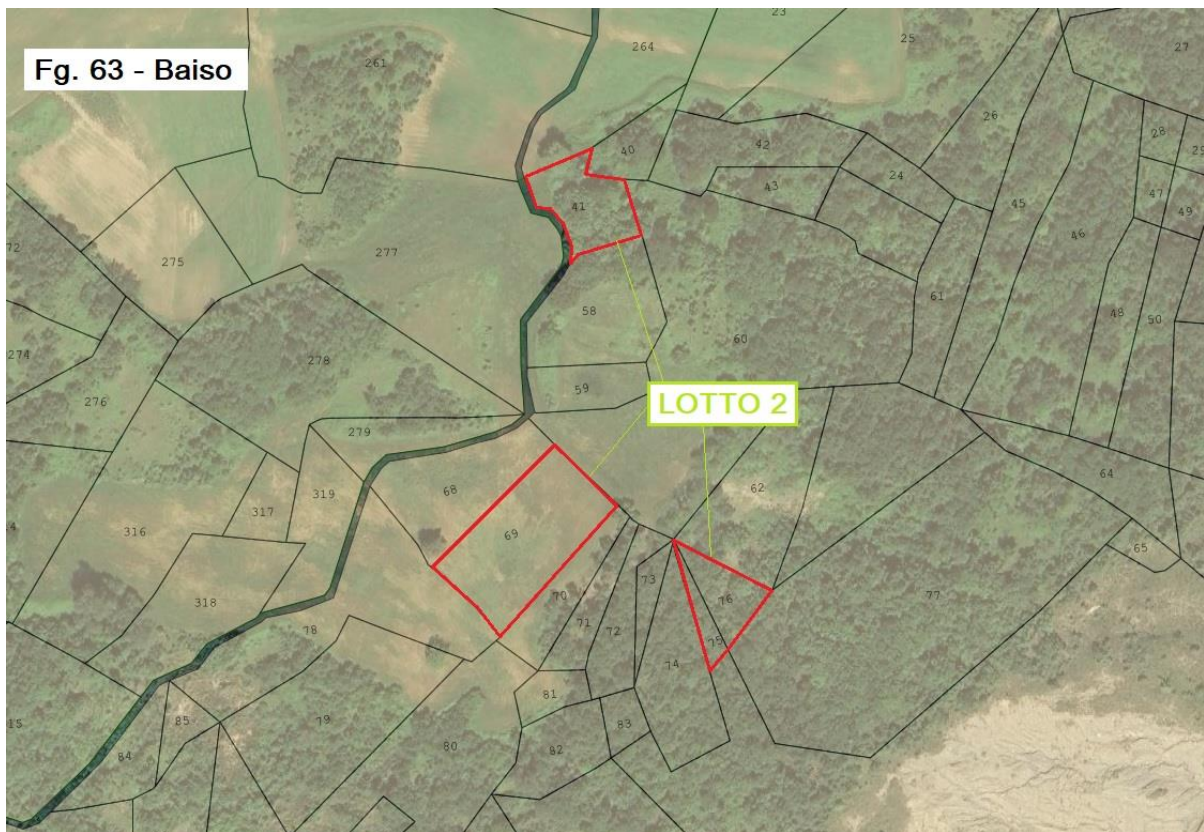


fig. 62 - Baiso



Fig. 63 - Baiso



## **COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI – LOTTO 2**

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

- **LOTTO 2:** Gruppo di fabbricati ex-rurali e terreni agricoli così descritti:

### **Quota di Proprietà di 1/1**

- Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappale 740
- Terreni agricoli foglio 57 mappale 446, foglio 58 mappali 248-251-259, foglio 62 mappali 129-279, foglio 63 mappale 69

### **Quota di Proprietà di 1/2**

- Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappale 734 subalterni 1 e 2
- Fabbricato d’Abitazione foglio 57 mappale 741
- Area Urbana foglio 57 mappale 779
- Terreni Agricoli foglio 57 mappali 291-375, foglio. 58 mappali 244-246-255-257-265, Foglio 61 mappali 27-29, foglio 62 mappali 224-275-277-73, foglio 63 mappale 41

### **Quota di Proprietà di 1/4**

- Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappale 736 subalterni 1 e 2,
- Ex Fabbricato Rurale foglio 57 mappali 737 e 739,
- Terreni Agricoli foglio 62 mappali 260-316-317-98, foglio 63 mappali 75-76.

## **DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI – LOTTO 2**

- **FABBRICATO EX-RURALE MAPP. 734 (quota di 1/2) e MAPP. 736 (quota di 1/4)**

### **Caratteristiche costruttive**

Il fabbricato rurale diviso in tre mappali 734-742-736 (di cui solo i mappali 734 e 736 sono oggetto di pignoramento per la quota di 2/4 e 2/8) ha accesso dalla strada comunale Via Corciolano, è stato costruito intorno agli anni 1940/50 e ristrutturato nel 1972, ha struttura portante in pietra e muratura, solaio in volti di mattoni con sovrastante soletta in ca e copertura in legno, pareti esterne sono a faccia-vista, pavimento al piano terra in ceramica e al piano primo in battuto di cls.

L’edificio è così suddiviso:

- Al piano terra si trovano due locali lato ovest (mapp. 734) censiti come ex-stalla e autorimessa, ma tutt’ora utilizzati come ufficio e ripostiglio e altri due locali lato est (mapp. 736) censiti come ex-stalla e autorimessa, ma nel locale ex-stalla è stata ricavata una taverna con angolo cottura.
- Al piano primo c’è un unico locale censito come ex-fienile ed utilizzato come ripostiglio.
- *Nel pignoramento del mappale 736 è compresa la quota di 1/4 sul B.C.N.C. mappale 736 subalterno 3 che costituisce l’area cortiliva comune ai sub. 1 e 2.*

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



La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 144.

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

### **Dotazioni e impianti dell'edificio**

Il fabbricato al piano terra è dotato degli impianti tecnologici quali elettrico, riscaldamento con ventil elettrici, i serramenti sono in legno con vetrocamera. Le pavimentazioni e i rivestimenti sono in ceramica e le pareti interne intonacate e tinteggiate.

L'autorimessa al piano terra e l'ex-fienile al piano primo, sono privi di impianti.

Esternamente le facciate sono a faccia vista in pietra e mattoni e copertura in legno con tegole.

### **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 mapp. 734** è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio PT+ P1 **mq 71** con quota oggetto di vendita di 1/2,

- **La superficie commerciale mapp. 736** è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio PT+ P1 **mq 72** con quota oggetto di vendita di 1/4,

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

- **FABBRICATO EX-RURALE MAPP. 737-739(quota di 1/4) e MAPP. 740 (quota di 1/1)**

### **Caratteristiche costruttive**

Il fabbricato rurale diviso in tre mappali 737-739-740 (di cui i mappali 737-739 sono stati pignorati per la quota di proprietà dei 2/4, mentre il mappale 740 per la proprietà intera) ha accesso da corte comune mappale 461, è stato costruito presumibilmente intorno al 1900, ha struttura portante in pietra e muratura, solaio in volti di mattoni con sovrastante soletta in ca e copertura in legno, pareti esterne sono a faccia-vista, pavimento al piano terra in mattoni vecchi e al piano primo in battuto di cls.

L'edificio è così suddiviso:

- Al piano terra c'è l'ex-stalla in disuso da anni, con vano cantina
- Al piano primo c'è un unico locale ex-fienile.

Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione con seri problemi statico-strutturali e cedimenti alle murature verticali, nel solaio e nella copertura. Ci sono numerose infiltrazioni d'acqua al piano terra che peggiorano la situazione statica e di salubrità.

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 150.

*Nel Suo complesso lo stato di conservazione degli immobili, è da ritenersi pessimo.*

### **Dotazioni e impianti degli edifici**

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



Il fabbricato è privo d'impianti e di allacciamenti alle utenze.

### **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 mapp. 737-739** è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio PT+ P1 **mq 70** con quota oggetto di vendita di 1/4,

- **La superficie commerciale mapp. 740** è così costituita:

Superficie commerciale locali di servizio PT+ P1 **mq 120** con quota oggetto di vendita di 1/1,

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

- **FABBRICATO ABITAZIONE MAPPALE 741 (quota di 1/2)**

### **Caratteristiche costruttive**

La porzione di fabbricato d'abitazione mappale 741 (pignorato per la quota di 2/4) ha accesso da corte comune mappale 461 e dalla strada comunale Via Corciolano, è stato costruito presumibilmente intorno al 1940, ha struttura portante in pietra, solai in volti di muratura e copertura in legno, pareti esterne sono a faccia-vista, pavimenti e rivestimenti in vecchia ceramica.

L'edificio è così suddiviso:

- Al piano terra ci sono due locali uso cucina-pranzo e soggiorno,
- Al piano primo, raggiungibile con scala di altra proprietà (mapp. 743) c'è un disimpegno un bagno e una camera da letto,
- Al piano secondo c'è un disimpegno e due camere da letto,
- Al piano terzo o sottotetto ci sono due soffitte.

Il fabbricato si trova in pessimo stato di conservazione con seri problemi statico-strutturali e cedimenti alle murature verticali, nei solai e nella copertura, tali da non permettere un sopralluogo in sicurezza, quindi le misurazioni e le fotografie non sono state possibili in tutte le stanze. Ci sono problemi di infiltrazioni d'acqua e muffe alle murature interne e il fabbricato risulta abbandonato e non utilizzato da molto tempo.

La superficie calpestabile di servizio è all'incirca di mq. 110.

*Nel Suo complesso lo stato di conservazione degli immobili, è da ritenersi pessimo.*

### **Dotazioni e impianti degli edifici**

Il fabbricato è privo di impianti e di allacciamenti alle utenze.

### **Certificazione energetica**

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





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		740		D/10	108,00 €
TERRENO	Comune di BAISO	57		446	136 mq.	Seminativo 2	0,41 €
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 €

- 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 €

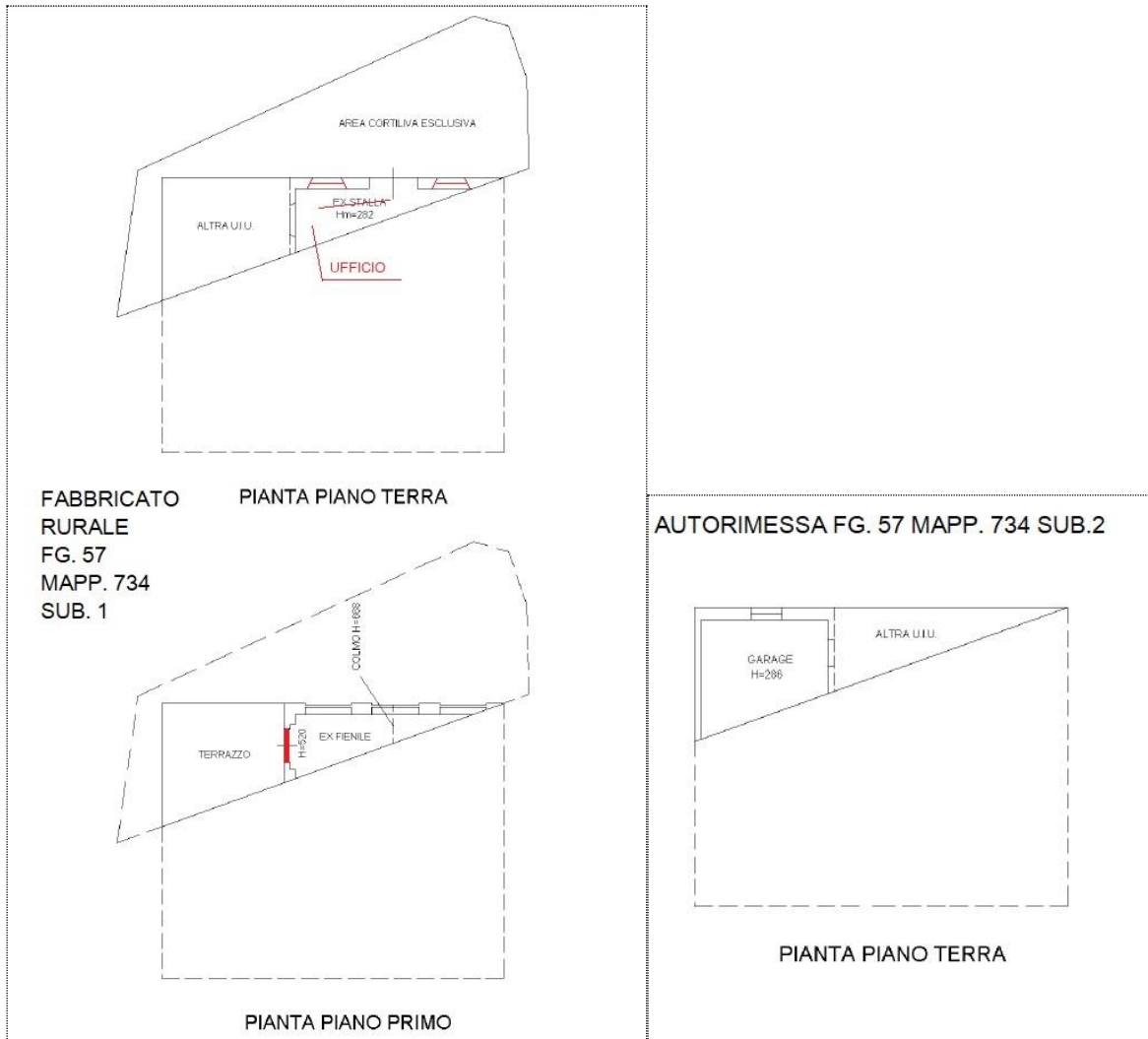




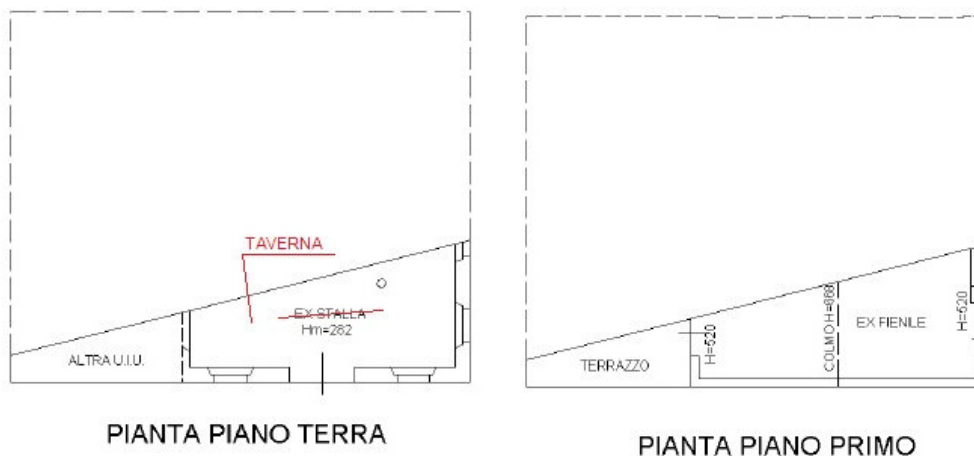
### 5.1.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

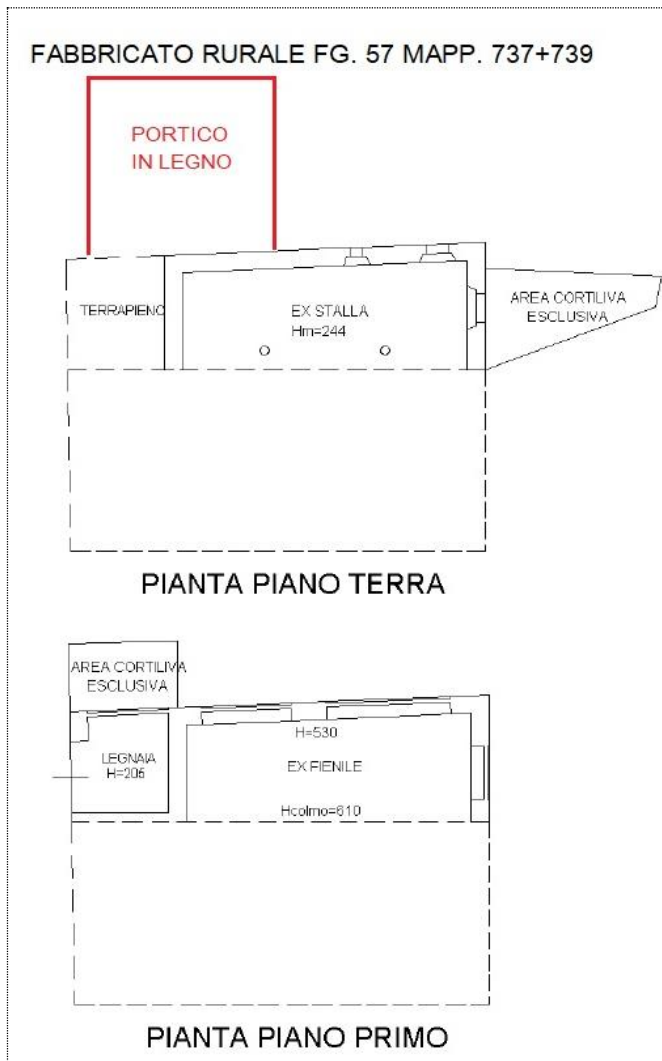
In base all'accesso agli atti effettuato presso il comune di Baiso non sono state trovate pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di pignoramento, pertanto l'ultimo stato licenziato si riferisce alle planimetrie catastali d'impianto che si sono utilizzate per il raffronto con lo stato dei luoghi.

Le planimetrie depositate in catasto sono allegare alle Dichiarazioni prot. n. RE191215 del 06/09/2007, prot. n. RE191124 del 06/09/2007, prot. n. RE191163 del 06/09/2007.



### FABBR. RURALE FG. 57 MAPP. 736 SUB.1







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:

- Nel fabbricato **mappale 734 e 736** le destinazioni d'uso dei locali non corrispondono all'effettivo utilizzo dei locali, inoltre ci sono alcune differenze nelle aperture e nelle pareti;
- Nel fabbricato **mappali 737-739 e 740** c'è un portico esterno in legno sull'area mapp. 736 e 446, in precarie condizioni statiche che non è censito e alcune modifiche interne.
- Nel fabbricato **mappale 741**, uso abitazione, non è stato possibile effettuare un sopralluogo completo con le misurazioni dei locali, in quanto il fabbricato è pericolante con solai e murature in pessimo stato di conservazione, pertanto non è possibile verificare la regolarità edilizia e catastale.

#### 5.1.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non è prevista alcuna opera di ripristino.

#### 5.1.5-LOTTO 2: 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 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Il fabbricato rurale mappali 734 e 736 è attualmente utilizzato dagli esecutati come ufficio, autorimessa e locale di deposito, mentre gli altri fabbricati risultano in disuso e con problemi strutturali che ne impediscono l'utilizzo.

### **5.1.7-LOTTO 2: 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 2***

- **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 2: DIRITTO DI PRELAZIONE**

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

### **5.9-LOTTO 2: FOTOGRAFIE ESTERNE**

Esterno 1



Esterno 2



Esterno 3



### **5.1.10-LOTTO 2: VALORE DEL BENE**

#### **VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE**

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

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



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 2

### Stima del bene descritto:

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO: LOTTO UNICO				
Descrizione	Superficie Commerciale Lorda	Valore Unitario €/mq.	Quota oggetto di vendita	Valore Totale
Fabb. rurale mappale 734	71,00 mq	200,00 €/mq	1/2	14.200,00 €
Fabb. rurale mappale 736	72,00 mq	100,00 €/mq	1/4	7.200,00 €
Fabb. Rurale mappale 737-739	70,00 mq	50,00 €/mq	1/4	3.500,00 €
Fabb. Rurale mappale 740	120,00 mq.	180,00 €/mq	1/1	21.600,00 €
Abitazione fabb. mappale 741	95,00 mq	100,00 €/mq	1/2	9.500,00 €
Area Urbana mappale 779	107 mq	5,00 €/mq	1/2	535,00 €
Terreni agricoli	1.11.10 Ha	0,8 €/mq.	1/1	6.666,00 €
Terreni agricoli	2.57.82 Ha	0,3 €/mq	1/2	7.734,60 €
Terreni agricoli	3.85.78 Ha	0,2 €/mq	1/4	7.715,60 €

**Totale Valore Commerciale** € 78.651,20

CALCOLO BASE D'ASTA: Adeguamenti di stima --- detrazioni	
Abbattimento 20% per assenza di garanzia per vizi occulti	15.730,24 €
Costi di ripristino	0 €
Costi di regolarizzazione catastale	-2.000,00 €
Costi di regolarizzazione edilizia + ripristini e smaltimento rifiuti	-3.000,00 €

**Totale Valore Base D'Asta arrotondato** 57.920,96 €



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: €. 58.000,00 (Euro Cinquantotto mila /00)**

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

**Valore Minimo dell'Offerta: €. 43.500,00 (Euro Quarantatremila e cinquecento/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**

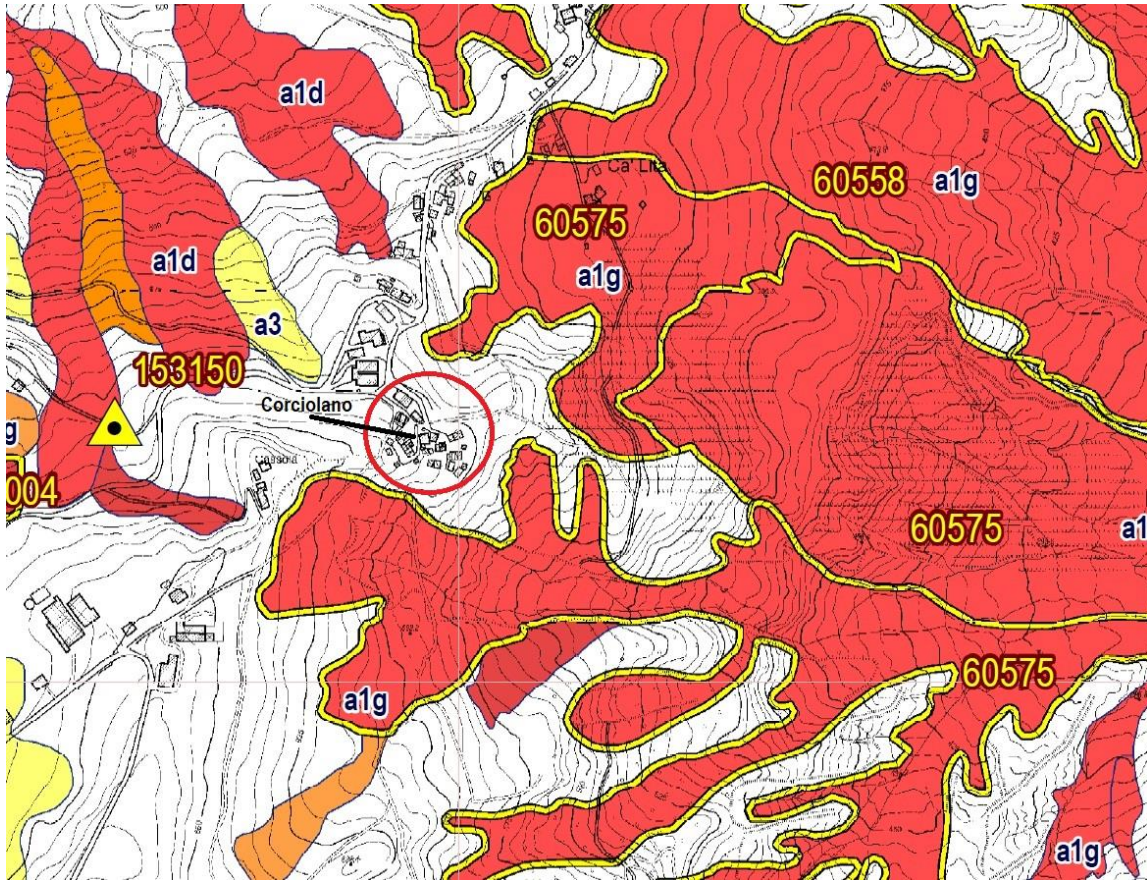
Si specifica che i beni oggetto della presente perizia sono ubicati all'interno dell'abitato di Corciolano (Comune di Baiso) o nelle zone limitrofe.

Nelle immediate vicinanze dell'abitato, è attivo un movimento franoso che ha coinvolto anche alcuni terreni in proprietà agli esecutati.

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. 734 SUB 1)
- 7.2.B VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 734 SUB 2)
- 7.2.C VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 736 SUB 1)
- 7.2.D VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 736 SUB 2)
- 7.2.E VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 737-739)
- 7.2.F VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 740)
- 7.2.G VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 741)
- 7.2.H VISURA STORICA CATASTALE (MAPP. 779)
- 7.2.I VISURE STORICHE CATASTALI TERRENI
- 7.3.A ELABORATO PLANIMETRICO (MAPP. 736)
- 7.3.B ELENCO SUBALTERNI (MAPP. 736)
- 7.3.C PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 734 SUB 1)
- 7.3.D PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 734 SUB 2)
- 7.3.E PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 736 SUB 1)
- 7.3.F PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 736 SUB 2)
- 7.3.G PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 737-739)
- 7.3.H PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 740)
- 7.3.I PLANIMETRIA CATASTALE (MAPP. 741)
- 7.4 AUTORIZZAZIONI EDILIZIE (ESITO NEGATIVO)
- 7.5 ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 7.6 ATTI 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 21.10.2025

### **L'esperto estimatore designato**

---

*Rossi geom. Luca*

