

Geometra Vezzani Alberto

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727
e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 258/2020

Giudice delegato: ***Dottor Stanzani Maserati Niccolò***

Esecuzione promossa da:

(**Avvocato**)

contro:

- Perizia Tecnica di Stima -

**Immobili posti in Comune di Campegine RE, Località Caprara,
Via Ernesto Che Guevara**

- LOTTO UNICO -

Esperto designato: **Geometra Vezzani Alberto**

AGGIORNAMENTO ALLA DATA DEL 07 / 05 / 2026



QUADRO RIASSUNTIVO

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – R.G./R.P.	SI		- R.G. n° / R.P. n°				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		QUOTA DI 1/1 DI PIENA ED INTERA PROPRIETA'				
UBICAZIONE DEGLI IMMOMILI	SI		Comune di CAMPEGINE RE, Località CAPRARA, Via Ernesto Che Guevara				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	QUALITA'- CLASSE	SUPERFICIE
			CAMPEGINE RE	11	390	SEM IR - 1	00 16 81
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		LA PORZIONE DI TERRENO IN LOCO CORRISPONDE A QUELLO RIPORTATO NELL' ESTRATTO DI MAPPA DEL CATASTO TERRENI				
CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	-		LOTTO DI TERRENO				
CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI	-		LOTTO DI TERRENO				
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	-		LOTTO DI TERRENO				
STATO DI OCCUPAZIONE	SI		LIBERO				
STATO DEL CONTENUTO/ARREDAMENTO	-		LOTTO DI TERRENO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		LOTTO DI TERRENO				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 20.000,00 - EURO VENTIMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 15.000,00 - EURO QUINDICIMILA /00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	DA STABILIRE						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA S.p.A., Telefono 0522/406402, Via Battaglione Toscano n° 1/A, 42121 REGGIO EMILIA						

0-SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO	2
0-SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI.....	6
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ..	7
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
5 - LOTTI DI VENDITA.....	8
5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI	8
5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE	9
5.1.3 - LOTTO UNICO : INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	9
5.1.4 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA	10
5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI	10
5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	11
5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	11
5.1.8 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
5.1.9 - LOTTO UNICO : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.	11
5.1.10 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DELL'AMMINISTRATORE UNICO.....	11
5.1.11 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	11
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>11</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>12</i>
5.1.12 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE	12
5.1.13 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI	12
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>12</i>
<i>VALORE LOTTO UNICO.....</i>	<i>13</i>
5.1.14 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	14
6 - ALTRE NOTIZIE	14
7 - ALLEGATI	18
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO	18
7.2. VISURE PER IMMOBILI, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO	18
7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO	18
7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO.....	18
7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO	18
7.6. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO UNICO	18
7.7. ESTRATTO DELL' ATTO DI MORTE, LOTTO UNICO.....	18
7.8. R.U.E. ESTRATTO CARTOGRAFIA, LOTTO UNICO	18
7.9. VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE, LOTTO UNICO	18
7.10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LOTTO UNICO.....	18
7.11. PLANIMETRIA PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO	18

Geometra VEZZANI ALBERTO – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO RE**
telefono mobile e WhatsApp: 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it

7.12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO.....	18
7.13. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO	18

VEDUTA AEREA

FOGLIO 11, MAPPALE 390



Geometra VEZZANI ALBERTO – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO RE**
telefono mobile e WhatsApp: 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it

dell'inizio delle operazioni peritali fissate per le ore **11,00** del **28/06/2021**, in particolare sono stati avvisati:

1. L' _____, in qualità di parte debitrice esecutata.
2. Il _____, in qualità di parte creditrice procedente.
3. L'Avvocato _____, per la parte creditrice procedente.

Successivamente l' Esperto Stimatore ha provveduto a scaricare e richiedere tutta quella documentazione necessaria a redigere una nuova Perizia Tecnica di Stima aggiornata alla data odierna, come l'estratto di mappa catastale (Allegato 7.1.), le visure catastali (Allegato 7.2.), le visure ipotecarie (Allegato 7.4.), la visura camerale della Società alla C.C.I.A.A. di Reggio Emilia RE (Allegato 7.6.), l'estratto dell'Atto di morte di _____ Amministratore Unico dell' _____ (Allegato 7.7.), il Certificato di Destinazione Urbanistica del terreno (Allegato 7.10.), ed eseguiva un nuovo sopralluogo agli immobili alle ore **9,00** del **29/04/2026**, nel quale si scattavano nuove foto (Allegato 7.12.) e si constatava che le condizioni del terreno oggetto di pignoramento, non erano cambiate rispetto al precedente Elaborato Peritale datato 05/01/2022.

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

DITTA INTESTATA:

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
LOTTO DI TERRENO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	390	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 16 81	€ 18,06	€ 19,97

¹ Vedi Allegato 7.3.

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

DITTA INTESTATA:

II. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
LOTTO DI TERRENO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	390	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 16 81	€ 18,06	€ 19,97

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I sono quelli dedotti dall'Atto di Pignoramento (Allegato 7.3.) mentre quelli dello Schema II sono quelli della situazione catastale attuale (Allegato 7.2.). Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni pignorati ed i dati dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Terreni.
- Confini Catastali:** Il Mappale 390 del Foglio 11 confina: a NORD, ad EST, ed a SUD con il Mappale 397 del Foglio 11, altra proprietà, ad OVEST con il Mappale 443 del Foglio 11, altra proprietà, e con il Mappale 370 del Foglio 11, altra proprietà.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI²

Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà di un **LOTTO DI TERRENO EDIFICABILE NON URBANIZZATO** che ha perso efficacia in merito alla sua **potenzialità edificatoria**, intercluso, destinato a prato, non recintato, di forma irregolare e conformazione pianeggiante, privo di fabbricati ed opere di urbanizzazioni come strade, parcheggi, verde pubblico attrezzato e piazza pubblica, con accesso da Via Ernesto Che Guevara e da Via Casalvecchio, facente parte di un **Piano**

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

Particolareggiato di Espansione Residenziale di Iniziativa Privata scaduto a decorrere dal 01/01/2024 denominato P.P. 6 – P.P. 9, sito in Comune di Campegine RE, Località Caprara, Via Ernesto Che Guevara, censito all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, al Foglio 11, Mappale 390, superficie catastale Mq. 1.681,00.

Il futuro del lotto di terreno interessato e dell'intero comparto è subordinato alla redazione del nuovo strumento urbanistico, P.U.G. Piano Urbanistico Generale, di cui si dovrà dotare nei prossimi anni il Comune di Campegine RE. In fase di studio saranno da valutare la situazione e la posizione del Piano Particolareggiato in oggetto, che risulta essere all'interno del perimetro urbanizzato, il Comune dovrà anche considerare il fabbisogno di nuovi alloggi per i prossimi anni, su tutto il territorio comunale, e questo potrebbe comportare anche una variazione degli indici già previsti. Infine il Comune di Campegine RE, a detta del suo responsabile, è molto in ritardo sugli adempimenti del P.U.G. e ad oggi queste valutazioni sono impossibili da anticipare.

La superficie catastale del lotto di terreno risulta essere di complessivi Mq.³ 1.681,00 circa.

L'appezzamento di terreno fa parte del Piano Particolareggiato denominato P.P. 6 – P.P. 9, sito in Comune di Campegine RE, Località Caprara, Via Ernesto Che Guevara, a ridosso di un quartiere residenziale edificato negli anni '70, a poche centinaia di metri dal centro della Frazione ed a pochi chilometri dal Capoluogo, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5 - LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta può avvenire solo in un **UNICO LOTTO**, in quanto un frazionamento della proprietà in più parti, comporterebbe una perdita di valore degli immobili.

5.1.1 - LOTTO UNICO : DATI CATASTALI

DITTA INTESTATA:

³ 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

CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
LOTTO DI TERRENO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	390	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 16 81	€ 18,06	€ 19,97

5.1.2 - LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà di lotto di terreno edificabile che ha perso efficacia in merito alla sua potenzialità edificatoria, destinato a prato, non recintato, di forma irregolare e conformazione pianeggiante, privo di fabbricati ed opere di urbanizzazioni come strade, parcheggi, verde pubblico attrezzato e piazza pubblica, facente parte di un Piano Particolareggiato di Espansione Residenziale di Iniziativa Privata scaduto denominato P.P. 6 – P.P. 9, sito in Comune di Campegine RE, Località Caprara, Via Ernesto Che Guevara, censito all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Terreni, al Mappale 390 del Foglio 11, superficie catastale Mq. 1.681,00.

5.1.3 - LOTTO UNICO : INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Campegine RE (Allegato 7.8.), gli immobili interessati sono ricompresi in:

Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E.

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata P.P. 6 – P.P. 9.

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica 4/2026, Protocollo n° 0003233/2026 – Riferimento n° 0002533/2026, rilasciato in data 18/04/2026 (Allegato 7.10.), gli immobili interessati sono ricompresi in:

Piano Strutturale Comunale P.S.C.

- 1) AC2 – Ambiti residenziali del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- Articolo 5.2 Norme di Attuazione del P.S.C.
- 2) Limite territorio urbanizzato
- Articolo 4.2 Norme di Attuazione del P.S.C.

Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E.

- 1) AC2 – Ambiti residenziali del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- Articolo 5.2 Norme di Attuazione del P.S.C.

2) Comparti – AC2 - Ambiti residenziali del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- Articolo 33.3 Norme di Attuazione del R.U.E.

3) Limite territorio urbanizzato
- Articolo 43 Norme di Attuazione del R.U.E.

PIANI SCADUTI a decorrere dal 01/01/2024 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino all'approvazione del P.U.G. Piano Urbanistico Generale) dall'Articolo 8, Commi 3 e 4 della Legge Regionale Edilizia – L.R.30/07/2013 n° 15, in quanto, si ribadisce, dalla medesima data, a norma degli Articoli 3 e 4 della L.R. n° 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatoria subordinate a piano attuativo.

5.1.4 - LOTTO UNICO : REGOLARITA' EDILIZIA - URBANISTICA

Il lotto di terreno è stato oggetto dei seguenti Atti amministrativi:

- Verbale di Deliberazione del Consiglio Comunale n° 55, del 29/10/2009, Esame ed Approvazione del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata P.P. 6 – P.P. 9 (Allegato 7.9.);

LOTTO 10

superficie fondiaria: mq. 1.681,30

superficie utile edificabile: mq. 965,00

uso: abitazioni U1/ artigianato di servizio U16

tipologia edilizia: a schiera/in linea

numero di piani fuori terra: n° 2/3

altezza massima dei fabbricati: ml. 9,70

numero di alloggi previsti: n° 10 + n° 1 attività artigianale

numero di autorimesse: n° 11 (Allegato 7.9.).

All'interno della Deliberazione del Consiglio Comunale (Allegato 7.9.) è contenuto il progetto esecutivo, completo di computo metrico estimativo, presentato da parte dei soggetti attuatori in data 05/11/2008 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la regolamentazione edificatoria nell'ambito del Piano Particolareggiato di Espansione Residenziale di Iniziativa Privata P.P.6 - P.P.9, approvato dal Consiglio Comunale ma che successivamente non ha avuto seguito.

Non è stata sottoscritta alcuna Convenzione Urbanistica da parte dei soggetti attuatori.

5.1.5 - LOTTO UNICO : RIFIUTI SPECIALI/PERICOLOSI

Non vi è la presenza di rifiuti speciali/pericolosi.

Si precisa, che non si sono fatte indagini su di un eventuale inquinamento del sottosuolo.

5.1.6 - LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi costi per lavori di ripristino, in quanto trattasi di lotto di terreno.

5.1.7 - LOTTO UNICO : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione, in quanto trattasi di lotto di terreno.

5.1.8 - LOTTO UNICO : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono liberi.

5.1.9 - LOTTO UNICO : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.

(Allegato 7.6.).

5.1.10 - LOTTO UNICO : STATO CIVILE DELL'AMMINISTRATORE UNICO

(Allegato 7.7).

5.1.11 - LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano convenzioni edilizie ed urbanistiche trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni alla data del **07/05/2026**, da cancellarsi a cura della procedura, si riassumono in:

- **Ipoteca Volontaria** iscritta in data

(Allegato 7.4.).

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** iscritta in data

(Allegato 7.4.).

- **Ipoteca Concessione Amministrativa/Riscossione** iscritta in data

(Allegato 7.4.).

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data

(Allegato 7.4.).

5.1.12 - LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

5.1.13 - LOTTO UNICO : VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'Esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, 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 degli stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, tengono conto della destinazione d'uso del terreno interessato, dell'accessibilità, dell'ubicazione, della distanza dal centro, e dalla 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 profonda crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, ricavato consultando alcune Banche dati, da un'indagine presso Tecnici del luogo ed alcune Agenzie Immobiliari della zona, che hanno fornito informazioni e dati, e consentito di visionare Atti di compravendita stipulati recentemente.

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

- Le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente relazione tecnica estimativa e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.
- Le condizioni generali molto critiche del mercato immobiliare come prima descritto.

VALORE LOTTO UNICO

Stima del bene descritto:

CATASTO TERRENI (N.C.T.)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>					
		<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità e Classe</i>	<i>Superficie (Mq.) Ha Are Ca</i>	<i>Reddito Dominicale</i>	<i>Reddito Agrario</i>
LOTTO DI TERRENO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	390	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 16 81	€ 18,06	€ 19,97

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

* LOTTO DI TERRENO, Mappale 390

superficie catastale Mq. 1.681,00 X €/Mq. 17,50 = € 29.417,50

Valore di mercato - a corpo - = € 29.417,50

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi ed eventuali spese di ripristino e/o costi di regolarizzazione oltre che ai costi di

rifacimento di alcune opere e di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** più un ulteriore, risultando pertanto come segue:

Valore a corpo – base d'asta – per arrotondamento	= € 23.550,00
--	----------------------

Il lotto di terreno edificabile interessato, ha perso efficacia in merito alla sua potenzialità edificatoria, ed il suo futuro destino è legato all'adozione del nuovo strumento urbanistico, P.U.G. Piano Urbanistico Generale, di cui si dovrà dotare nei prossimi anni il Comune di Campegine RE, vista la situazione d'incertezza ed i ritardi descritti in precedenza, sulla valutazione si applicherà un'ulteriore riduzione del **15%**

VALORE FINALE A CORPO – BASE D'ASTA – per arrotondam.	= € 20.000,00
--	----------------------

In applicazione del Comma n° 2 dell'Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile, occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA	= € 15.000,00
-----------------------------------	----------------------

5.1.14 - LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al Lotto Unico hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**, non soggetto ad I.V.A., a ministero della Dottor

(Allegato 7.5.).

* * * * *

6 – ALTRE NOTIZIE

La ditta esecutata è proprietaria oltre che del Mappale 390 (Lotto 10) oggetto di pignoramento, anche del Mappale **397**, destinato a prato e che dovrà essere adibito a verde, strade e parcheggi, per la quota indivisa di 461/2.000 di piena ed intera proprietà (Allegato 7.2.), pertanto bisognerebbe estendere il pignoramento anche alla quota indivisa di **268/2.000** di piena ed intera proprietà di quest'ultima particella, riconducibile al Mappale 390, dato che il futuro acquirente dovrà partecipare alle spese per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste, in veste di soggetto attuatore del Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato P.P. 6 – P.P. 9 scaduto a decorrere dal 01/01/2024.

DITTE INTESTATE:

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
APPEZZAMENTO DI TERRENO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	397	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	01 29 43	€ 139,04	€ 153,74

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Campegine RE (Allegato 7.8.), gli immobili interessati sono ricompresi in:

Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E.

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata P.P. 6 – P.P. 9.

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica 4/2026, Protocollo n° 0003233/2026 – Riferimento n° 0002533/2026, rilasciato in data 18/04/2026 (Allegato 7.10.), gli immobili interessati sono ricompresi in:

Piano Strutturale Comunale P.S.C.

1) DTC – Spazi attrezzati per attività sportivo-ricreative e sistema del verde pubblico di rilievo comunale

- Articolo 4.7 Norme di Attuazione del P.S.C.

2) Parcheggi

- Articolo 4.8 Norme di Attuazione del P.S.C.

3) Mobilità

- Articolo 6.2 Norme di Attuazione del P.S.C.

4) Limite territorio urbanizzato

- Articolo 4.2 Norme di Attuazione del P.S.C.

Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E.

1) Parcheggi

- Articolo 23.1 Norme di Attuazione del R.U.E.

2) Mobilità

- Articolo 27.6 Norme di Attuazione del R.U.E.

3) Limite territorio urbanizzato

- Articolo 43 Norme di Attuazione del R.U.E.

PIANI SCADUTI a decorrere dal 01/01/2024 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino all'approvazione del P.U.G. Piano Urbanistico Generale) dall'Articolo 8, Commi 3 e 4 della Legge Regionale Edilizia – L.R.30/07/2013 n° 15, in quanto, si ribadisce, dalla medesima data, a norma degli Articoli 3 e 4 della L.R. n° 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatoria subordinate a piano attuativo.

* * * * *

Inoltre all'interno dello stesso Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata denominato P.P. 6 – P.P. 9 scaduto a decorrere dal 01/01/2024, la ditta esecutata è proprietaria anche del Mappale 392, (Lotto 3) destinato a prato lotto di terreno edificabile non urbanizzato che ha perso efficacia in merito alla sua potenzialità edificatoria, per la quota di 1/1 di piena ed intera proprietà (Allegato 7.2.).

LOTTO 3

superficie fondiaria: mq. 1.215,60
superficie utile edificabile: mq. 989,00
uso: abitazioni U1
tipologia edilizia: a torre
numero di piani fuori terra: n° 3/4
altezza massima dei fabbricati: ml. 12,00
numero di alloggi previsti: n° 11
numero di autorimesse: n° 11 (Allegato 7.9.).

DITTA INTESTATA:

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (N.C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
LOTTO DI TERRENO	Comune di CAMPEGINE RE Località CAPRARA Via Ernesto Che Guevara	11	392	SEMIN. IRRIG. di Classe 1	00 12 15	€ 13,05	€ 14,43

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Campegine RE (Allegato 7.8.), gli immobili interessati sono ricompresi in:

Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E.

Piano Particolareggiato di Iniziativa Privata P.P. 6 – P.P. 9.

Con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica 4/2026, Protocollo n° 0003233/2026 – Riferimento n° 0002533/2026, rilasciato in data 18/04/2026 (Allegato 7.10.), gli immobili interessati sono ricompresi in:

Piano Strutturale Comunale P.S.C.

- 1) AC2 – Ambiti residenziali del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- Articolo 5.2 Norme di Attuazione del P.S.C.
- 2) Limite territorio urbanizzato
- Articolo 4.2 Norme di Attuazione del P.S.C.

Regolamento Urbanistico Edilizio R.U.E.

- 1) AC2 – Ambiti residenziali del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- Articolo 5.2 Norme di Attuazione del P.S.C.
- 2) Comparti – AC2 - Ambiti residenziali del previgente P.R.G. con P.U.A. approvato
- Articolo 33.3 Norme di Attuazione del R.U.E.
- 3) Limite territorio urbanizzato
- Articolo 43 Norme di Attuazione del R.U.E.

PIANI SCADUTI a decorrere dal 01/01/2024 le medesime aree risultano, ope legis, equipollenti alle aree non pianificate, disciplinate (in ordine agli interventi edilizi comunque ammessi fino all'approvazione del P.U.G. Piano Urbanistico Generale) dall'Articolo 8, Commi 3 e 4 della Legge Regionale Edilizia – L.R.30/07/2013 n° 15, in quanto, si ribadisce, dalla medesima data, a norma degli Articoli 3 e 4 della L.R. n° 24 del 2017, hanno cessato di aver efficacia (tutte) le previsioni di piano che attribuivano alle medesime aree potestà edificatoria subordinate a piano attuativo.

* * * * *

Con comunicazione inoltrata al Sindaco di Campegine RE,

manifesta e rinnova la propria disponibilità ad intervenire sulle aree di proprietà, all'interno del P.P.6 – P.P.9.

Con comunicazione inoltrata al Sindaco di Campegine RE,

manifesta e rinnova la propria disponibilità ad intervenire sulle aree di proprietà, all'interno del P.P.6 – P.P.9.

Il Mappale 397 sarà da valutare pari a zero, in quanto trattasi di aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria da cedere gratuitamente al Comune di Campegine RE, come verde pubblico, strade, marciapiedi, parcheggi e piste ciclabili.

La Ditta _____, proprietaria per la quota indivisa di 1/2 del Mappale 397 del Foglio 11 (Allegato 7.2.), è sottoposta ad una procedura di Concordato pieno liquidatorio omologato _____.

Tutti i terreni all'interno del P.P.6 – P.P.9, dal 01/01/2024 hanno perso efficacia previsionale in merito alla loro potenzialità edificatoria, vengono considerati come aree da ripianificare (riorganizzare, modificare o aggiornare), che potranno riottenere l'edificabilità, ma la cosa è legata al futuro strumento urbanistico P.U.G. che ad oggi è ancora in fase preliminare, con tempi di approvazione ed adozione difficilissimi da prevedere. Attualmente su tali terreni sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

A conclusione della presente Relazione, considerata la particolarità del terreno, oggetto di stima, ed esaminate tutte le sue caratteristiche, così come ampiamente descritto nei capitoli precedenti, si ritiene che non sarà facile la collocazione dei beni sul mercato immobiliare.

7 – ALLEGATI

- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.2. VISURE PER IMMOBILI, CATASTO TERRENI, LOTTO UNICO
- 7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO UNICO
- 7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO UNICO
- 7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO UNICO
- 7.6. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO UNICO
- 7.7. ESTRATTO DELL' ATTO DI MORTE, LOTTO UNICO
- 7.8. R.U.E. ESTRATTO CARTOGRAFIA, LOTTO UNICO
- 7.9. VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE, LOTTO UNICO
- 7.10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LOTTO UNICO
- 7.11. PLANIMETRIA PER LA PUBBLICITA', LOTTO UNICO
- 7.12. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO UNICO
- 7.13. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO UNICO

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, lì 07/05/2026

L'Esperto Stimatore designato

Geometra VEZZANI ALBERTO