

DI GREGORIO Arch. ELISA

Via L. Manara, n.12 - 42122 Reggio Emilia

FAX 0522.1714950

cell. 338.9982631 mail: elisa.digregorio@fastwebnet.it

Udienza: 20/09/2023 trattazione scritta

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare **199/'22**

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

promossa da:

contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

lotto 1

Correggio (RE)- Località Prato- via Dinazzano 41 Fabbricato abitativo, tettoia aperta e area cortiliva esclusiva in territorio urbanizzato.

lotto 2

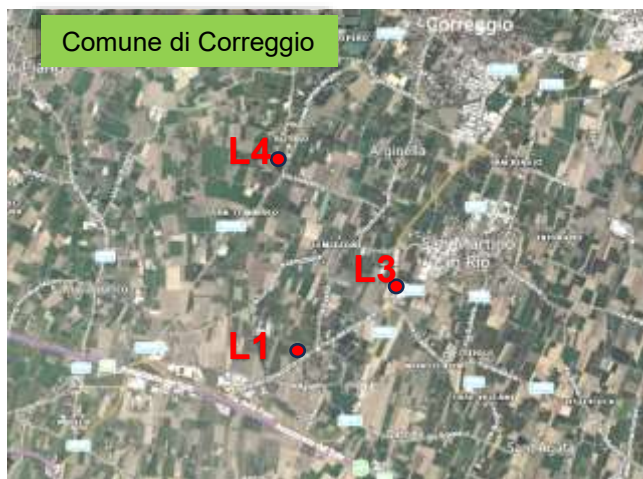
Albinea (RE)- Località San Giacomo di Borzano- Fabbricato per abitazione ex rurale e corte esclusiva in ambito urbano.

lotto 3

Correggio (RE) - Località Prato- Terreno ricompreso in ambiti per nuovi insediamenti industriali/artigianali.

lotto 4

Correggio (RE)- Località Budrio- via Reggio - Terreno agricolo con entrostante casa colonica



Scheda riassuntiva **LOTTO 1**[illegible]

Scheda riassuntiva **LOTTO 2**

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva
L'esperto Arch. Elisa Di Gregorio

Scheda riassuntiva **LOTTO 3**

Quota e tipologia del diritto

Intero della piena proprietà.

Ubicazione dei beni

CORREGGIO (RE) – via della Pace

Zona Sud-Est del capoluogo, lungo via della Pace in prossimità dell'intersezione con via Dinazzano, appezzamento di terreno in territorio urbanizzabile -ambiti industriali e artigianali di espansione- con limitazioni urbanistiche contingenti. Nudo di edifici.



Identificativi catastali, destinazione e confini

C.T. di **CORREGGIO (RE):**

→ Foglio **80** P.III **155 SEMIN ARBOR/1**, 15.071 mq; RD 103,25 €; RA 132,32 €

In ditta correttamente intestata.

CONFINI

(da nord in senso orario): mappali 152, 198, 238, 137, 199, 179, 190, 154 (sede stradale via della Pace)

Occupazione

Libero.

Conformità

Edilizia urbanistica: **SI**- Catastale : **SI** - Impiantistica : // - Certificazione energetica ://

Oneri-costi a carico dell'acquirente

Bonifiche/ripristini: **SI**

Costi di regolarizzazione: //

Prezzo di stima

Valore lotto: BASE D'ASTA **612.000 €**;

OFFERTA MINIMA **459.000 €**

Oneri a carico dell'acquirente

Scheda riassuntiva **LOTTO 4**

Sommario

1-	DATI GENERALI – RIEPILOGO – INCARICO	8
	1.1 DATI GENERALI	8
	1.2 INCARICO – CRITERI OPERATIVI	8
2-	COMUNICAZIONI -ACCESSO-VERIFICHE DOCUMENTAZIONE	11
3-	DATI CATASTALI.....	13
	3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	13
	3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	14
	3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	16
4-	DESCRIZIONE DEI BENI.....	17
5-	LOTTO DI VENDITA.....	18
	5.1-LOTTO 1	18
	5.1.1-lotto 1: Dati catastali e Confini	18
	5.1.2-lotto 1: Descrizione commerciale	18
	5.1.3-lotto 1: Regolarità edilizia	18
	5.1.4-lotto 1: Eventuali opere di ripristino / bonifica	18
	5.1.5-lotto 1: Costi di regolarizzazione.....	18
	5.1.6-lotto 1: Occupazione dell'immobile.....	18
	5.1.7-lotto 1: Vincoli ed oneri giuridici	18
	5.1.8-lotto 1: Diritto di prelazione.....	18
	5.1.9 -lotto 1: Valore del bene	18
	5.1.10-lotto1: Atti di provenienza dei beni.....	18
	5.1.11-lotto1: Planimetrie (Fuori scala).....	18
	5.1.12-lotto1: FOTO.....	18
	5.2-LOTTO 2	18
	5.2.1-lotto 2: Dati catastali e Confini	18
	5.2.2-lotto 2: Descrizione commerciale	18
	5.2.3-lotto 2: Regolarità edilizia	18
	5.2.4-lotto 2: Eventuali opere di ripristino / bonifica	18
	5.2.5-lotto 2: Costi di regolarizzazione.....	18
	5.2.6-lotto 2: Occupazione dell'immobile.....	18
	5.2.7-lotto 2: Vincoli ed oneri giuridici	18
	5.2.8-lotto 2: Diritto di prelazione.....	18
	5.2.9 -lotto 2: Valore del bene	18
	5.2.10-lotto2: Atti di provenienza dei beni.....	18
	5.2.11-lotto2: Planimetrie.....	18
	5.2.12-lotto2: Foto	18
	5.3-LOTTO 3	19
	5.3.1-lotto 3: Dati catastali e Confini	21
	5.3.2-lotto 3: Descrizione commerciale	21
	5.3.3-lotto 3: Regolarità edilizia	21
	5.3.4-lotto 3: Eventuali opere di ripristino / bonifica	23
	5.3.5-lotto 3: Costi di regolarizzazione.....	23
	5.3.6-lotto 3: Occupazione dell'immobile.....	23
	5.3.7-lotto 3: Vincoli ed oneri giuridici	23
	5.3.8-lotto 3: Diritto di prelazione.....	24
	5.3.9 -lotto 3: Valore del bene	24
	5.3.10-lotto3: Atti di provenienza dei beni.....	25

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva
L'esperto Arch. Elisa Di Gregorio

5.3.11-lotto3: Planimetrie.....	26
5.3.12-lotto3: Foto-ortofoto.....	27
5.4-LOTTO 4	28
5.4.1-lotto 4: Dati catastali e Confini	28
5.4.2-lotto 4: Descrizione commerciale	28
5.4.3-lotto 4: Regolarità edilizia.....	28
5.4.4-lotto 4: Eventuali opere di ripristino / bonifica	28
5.4.5-lotto 4: Costi di regolarizzazione.....	28
5.4.6-lotto 4: Occupazione dell'immobile.....	28
5.4.7-lotto 4: Vincoli ed oneri giuridici	28
5.4.8-lotto 4: Diritto di prelazione.....	28
5.4.9 -lotto 4: Valore del bene	28
5.4.10-lotto4: Atti di provenienza dei beni.....	28
5.4.11-lotto4: Planimetrie.....	28
5.4.12-lotto4: Foto	28
6- ALTRE OSSERVAZIONI-SEGNALAZIONI	28
7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO.....	28

- 001. Comunicazione avvio operazioni peritali
- 002. Documentazione catastale
 - 002.1.1-L1 mappa
 - 002.1.2-L1 planimetrie
 - 002.1.3-L1 visure catastali
 - 002.2.1-L2 mappa
 - 002.2.2-L2 planimetrie
 - 002.2.3-L2 visure catastali
 - 002.3.1-L3 mappa
 - 002.3.3-L3 visure catastali
 - 002.4.1-L4 mappa
 - 002.4.2-L4 planimetrie
 - 002.4.3-L4 visure catastali
- 003. Pratiche edilizie – Verifiche conformità edilizia/catastale
 - 003.1.1-L1 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.1.2-L1 Rilievi e verifiche
 - 003.2.1-L2 (inquadramento, ricerca titoli abilitativi)
 - 003.2.2-L2 Rilievi e verifiche
 - 003.3.1-L3 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.4.1-L4 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.4.2-L4 Rilievi e verifiche
- 004. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Correggio
- 005. Atti di provenienza dei beni
 - 005.1.1 L1- atto Bertani rep 11238
 - 005.1.2 L1- atto Varchetta rep 15842
 - 005.2.1 L2- atto Bigi rep 70261
 - 005.3.1 L3- atto Zanichelli rep 100222
 - 005.4.1 L4- atto Zanichelli rep 68167
 - 005.4.2 L4- atto Manzini rep 6530
 - 005.4.3 L4- atto Manzini rep 6531
- 006. Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della perizia
- 007. Controlli locazione – riscontri ADE-DP-RE–
- 008. Ispezione Catasto Energetico SACE
- 009. Estratto per riassunto atto di matrimonio- in atti

APPENDICE
ALLEGATI A,B

1- DATI GENERALI – RIEPILOGO – INCARICO

1.1 DATI GENERALI

PROCEDURA N. 199/2022

Esecutati: (con avv. Oreste Carrozza) oreste.carrozza@ordineavvocatireggioemilia.it
Creditori
Procedente: (con avv.ti Giovanni ed Erika Scapin) avvgiovanniscapin@ordineavvocativrpec.it
Creditori INTERVENUTI (-) :
(con avv. Mauro Filippini) mauro.filippini@ordineavvocatireggioemilia.it
Comproprietari costituiti (con avv. Mauro Filippini) mauro.filippini@ordineavvocatireggioemilia.it
(C.T. di Correggio foglio 61 part. 297)

- **Data conferimento incarico:** provvedimento 05/04/2023;
- **Termine di consegna della relazione:** 26/06/2023 prorogato al 19/09/2023
- **Udienza:** 03/11/2022 differita al 20/09/2023 trattazione scritta
- **Atto pignoramento:** trascritto il 12/10/2022 - R.P. 17429 - R.G. 24309
- **Contributo unificato:** SI
- **Istituto di credito designato:** Credit Agricole Italia, Agenzia 5, Via Pansa n. 51

Proroga: al fine di acquisire riscontro dirigenziale sulla qualificazione urbanistica di terreni soggetti a limitazioni contingenti si è reso necessario produrre istanza di proroga depositata il 29/05/2023. Concessa con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione emesso il 30/05/2023.

1.2 INCARICO – CRITERI OPERATIVI

1.2.1 INCARICO

La sottoscritta Elisa Di Gregorio, architetto libero professionista in Reggio Emilia, è stata nominata "esperto estimatore" giusto decreto- ex artt. 569 e 161 disp.att c.p.c.- dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 05/04/2023 notificato a mezzo Pec in data 07/04/2023 con rituale giuramento dell'esperto prestato nei termini in modalità telematica. Preso atto delle avvertenze e delle autorizzazioni acquisite in forza di nomina ex art.68 cpc., all'esito delle attività di accertamento previste nel decreto di conferimento incarico, è predisposta la presente relazione di stima con gli adempimenti successivi

SCOPO DELLA STIMA – Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

1.2.2 CRITERI DI STIMA

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo mono parametrico consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro ricorrente di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciale.

Le superfici del fabbricato sono state desunte dai progetti depositati in atti comunali e verificate nella consistenza totale mediante rilievi di massima a campione ovvero di dettaglio in assenza di riferimenti progettuali.

La superficie dei terreni è quella segnata in atti catastali.

I concetti estimativi adottati per l'edificato esistente sono sviluppati con riferimento alle seguenti caratteristiche distinte per destinazione funzionale delle unità immobiliari:

- 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 impiantistica;
- ubicazione, distanza dal centro,
- dotazione dei servizi primari e secondari;
- vincoli e servitù.

Inoltre, si è valutata l'influenza sui valori ricercati derivante dalle dinamiche del mercato immobiliare che attualmente segna ancora una fase di stallo e mancanza generale di liquidità registrando contrattazioni saltuarie e talvolta quotazioni 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 valorizzando 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.

La valutazione così intesa è riferita all'immobile **disponibile** posto sul **libero mercato**: trattandosi di esecuzione forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la mancanza di garanzia su vizi e difetti, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi, se previsti, i disagi di ripristino o regolarizzazione di quanto descritto, si applicherà una **riduzione in caso d'asta sino ad un massimo del 20%**.

1.2.3 DEFINIZIONI - CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

superficie commerciale-

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, se non diversamente specificato, 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

Per analogia potrà assumersi a base di calcolo della stima la consistenza immobiliare determinata a norma del DPR 138/98 .

La *superficie catastale* rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana. La parte principale presa per intero e gli accessori diretti ed indiretti considerati nella percentuale come stabilito dall'**allegato C** del DPR n° 138/98.

La superficie è calcolata includendo lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni.

E' data dalla somma delle seguenti superfici:

- Tipologia A - Vani principali e accessori diretti: considerati al 100%, rappresentano tutte le camere principali, corridoi, ripostigli e bagni, calcolati in superficie lorda.
- Tipologia B - Vani accessori indiretti comunicanti: considerati al 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari.
- Tipologia C - Vani accessori indiretti non comunicanti: considerati al 25% qualora gli stessi accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare
- Tipologia D - Balconi, Terrazzi e simili comunicanti: questa superficie di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o del 30% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 10% per l'eccedenza dei mq 25;
- Tipologia E - Balconi, Terrazzi e simili non comunicanti: la superficie di pertinenza della singola unità immobiliare va computata nella misura:
 - o del 15% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 5% per l'eccedenza dei mq 25;
- Aree scoperte o assimilabili - Corti, cortili, piazzali, giardini e simili: l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o Per le ABITAZIONI del 10%, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.
 - o Per VILLE e VILLINI del 10%, fino al raggiungimento del quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

Per la consistenza dei terreni si farà riferimento alla superficie catastale verificata in larga misura sul posto.

2- COMUNICAZIONI ¹-ACCESSO-VERIFICHE DOCUMENTAZIONE

COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o fax/mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. I debitori, tramite raccomandata AR 618645450331 del 15/04/2023;
2. Il procuratore del creditore procedente, tramite Pec 15/04/2023;
3. Il procuratore dei creditori intervenuti, tramite Pec 15/04/2023;
4. L'agenzia riscossione, tramite Pec 15/04/2023;
5. Il custode IVG per conoscenza via posta elettronica in data 15/04/2023;.

ESITO AVVISI: Regolare. La raccomandata AR è stata ricevuta il 28/04/2023

Verrà trasmessa copia della presente relazione all'esecutato in forma semplice -all'ultimo domicilio noto - e via e-mail ai legali rappresentanti del procedente e degli intervenuti. Copia cartacea e digitale della perizia con allegati verrà depositata negli uffici dell'Associazione Notarile e dell'IVG.

ACCESSO CONGIUNTO

In accordo col Custode giudiziario IVG, il sopralluogo sui luoghi di causa rimaneva fissato:

presso gli immobili in Albinea al **03/05/2023 ore 9.00**. In tale occasione, alla presenza del dr. Andrea Bendinelli per la Custodia giudiziaria, assente il debitore, gli immobili, disabitati e fatiscenti, presentavano fitta vegetazione che ne impediva visibilità ed accessibilità. Le operazioni venivano rinviate all'esito di un opportuno intervento di pulizia dell'area cortiliva predisposta a cura del Custode giudiziario, intervento autorizzato dall'ill.mo Giudice dell'esecuzione in data 19/05/2023. In seguito, avvisata dal dr. Bendinelli, si otteneva occasione di accesso in data **22/06/23 ore 9.00**. Con l'assistenza di collaboratore di fiducia verificavo le misure di massima del fabbricato -operando dall'esterno- ed eseguivo dettagliato reperto fotografico. **Nel merito, visto lo stato di degrado avanzato del manufatto con implicazioni anche di carattere strutturale, corre l'obbligo per questo esperto, di sconsigliare vivamente l'accesso all'interno dei locali in assenza di totale garanzia per la sicurezza nel corso delle visite gestite dal Custode giudiziario.**

presso gli immobili in Correggio al **10/05/2023 ore 9,15**. In tale occasione, sugli immobili in via Dinazzano, con l'intervento del Custode giudiziario rappresentato dal dr. Davide Fornaciari, alla presenza collaborativa del Debitore esecutato e assistita da collaboratore di studio, procedevo alla ricognizione dei fabbricati e delle aree scoperte eseguendo dettagliato rilievo metrico e fotografico, raccogliendo tutte le informazioni utili allo svolgimento dell'incarico. In particolare, il complesso di immobili in via Dinazzano risultava occupato dall'attività del co-debitore esecutato in assetto societario, senza titolo. In seguito, accompagnati dal debitore, si procedeva al sopralluogo sugli immobili in via della Pace

¹ Allegato 001.Comunicazione avvio operazioni peritali

(terreno privo di fabbricati) ed in via Reggio (territorio rurale alla frazione Budrio), qui subito sospesi per forte pioggia e indisponibilità delle chiavi del cancello di accesso. In data **07/06/2023 ore 11,00** in accordo con il Custode e con la disponibilità del debitore rinvenuto sul posto, effettuavo sopralluogo agli immobili in Budrio ispezionando il complesso immobiliare verificandone consistenza e geometria, estraendo infine reperto fotografico. Per il fabbricato, che nel complesso si presenta composto e senza rilevanti compromissioni strutturali della compagine muraria, l'ispezione è stata limitata al solo piano terra registrandosi elementi di degrado dei vecchi impalcati intermedi lignei che non garantiscono accesso in piena sicurezza. **Anche qui, si sconsiglia di ispezionare i piani superiori.**

In seguito, si è reso necessario procedere a verifiche geometriche sugli immobili di via Dinazzano concordando con il debitore nuovo accesso sui luoghi. In data **05/07/2023 ore 12,00** portavo a termine le verifiche di rilievo.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE

La documentazione agli atti processuali prodotta dal creditore procedente - pignoramento e relazione notarile del *Dr. Candore Carmelo di Arcisate*, aggiornata al **13/03/2022** in rettifica della relazione 20/02/2023, già in rettifica di quella depositata il 28/10/2022- è risultata **completa e idonea all'individuazione degli immobili pignorati.**

Si è verificata la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari.

Singolarità:

per il terreno in Correggio **foglio 82 mappale 54** risulta la seguente ditta intestata

in atti catastali (C.T.):

Ditta intestata	Diritto
	Proprietà 1000/1000

mentre nell'atto di pignoramento:

Ditta intestata	Diritto
	Proprietà 1/1

parimenti,

per gli immobili in Correggio identificati in Catasto Fabbricati **foglio 82 p.lla 69 sub 1,2,3**

in atti catastali (C.T.):

Ditta intestata	Diritto
	Proprietà 1/1

mentre nell'atto di pignoramento:

Ditta intestata	Diritto
	Proprietà 1/1

specificando che :

dall'Atto di provenienza del 19/12/1984 Pubblico ufficiale BERTANI R. Sede CASTELLARANO (RE) Repertorio n. 11238 risulta:

Soggetto a favore	Diritto
	Proprietà 1/1

3- DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla nota di trascrizione presentazione n. 17 del 12/10/2022

Ia – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI e TERRENI di

D037 CORREGGIO (RE) unità negoziale 1

		INDIRIZZO	MAPPA			Z.C.	Categoria ² e classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita (euro)
			Fg.	Partic.	Sub						
1	F	Via Dinazzano n. 17	82	69	1	-	A/5	-	3,5 vani	-	-
2	F	Via Dinazzano n. 17	82	69	2	-	A/5	-	2,5 vani	-	-
3	F	Via Dinazzano n. 17	82	69	3	-	A/5	-	4 vani	-	-
4	T		82	54	-	-	TERRENO	-	00.03.71	-	-
5	T		80	155		-	TERRENO	-	01.50.71		

D037 CORREGGIO (RE) unità negoziale 2

	CATASTO	INDIRIZZO	MAPPA			Z.C.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita (euro)
			Fg.	Partic.	Sub						
6	F	Via Dinazzano n. -	82	232	-	-	C/7	-	106 mq	-	-
7	F	Via Pr.le per Reggio	61	274	-	-	A/4	-	12,5 vani	-	-
8	T	-	61	295	-	-	TERRENO	-	01.43.96	-	-
9	T	-	61	296	-	-	TERRENO	-	01.29.60	-	-
10	T	-	61	298		-	TERRENO	-	00.15.70		

D037 CORREGGIO (RE) unità negoziale 4

		INDIRIZZO	MAPPA			Z.C.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita (euro)
			Fg.	Partic.	Sub						
11	T	-	61	297	-	-	TERRENO	-	00.04.00	-	-

A162 ALBINEA (RE) unità negoziale 3

		INDIRIZZO	MAPPA			Z.C.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita (euro)
			Fg.	Partic.	Sub						
12	F	Via San Giacomo Loc. Borzano	13	156	-	-	A/4	-	17,5 vani	-	-
	T	-	13	156	-	-	ENTE URBANO	-	00.09.86	-	-

DITTA INTESTATA

- Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 2 Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1
- Relativamente all'unità negoziale n. 3 Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/2
- Relativamente all'unità negoziale n. 4 Per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/2

² 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. C/7: tettoie chiuse o aperte

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

Dalle visure aggiornate 02/05/2023 – 30/06/2023

IIa – BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI E FABBRICATI del Comune di:**D037 CORREGGIO (RE)**

		INDIRIZZO	MAPPA			ZC	Categoria ⁴ e classe	Consistenza	Superficie catastale ⁵ (mq)		Rendita (euro)		diritto	quota	DITTA	
			Fg.	Partic	Sub.						RD	RA				
1	F	Via Dinazzano, n. 17 Piano T	82	69	1	-	A/5	2	3,5 vani	63	63	90.39	Proprietà	1/1	A	
2	F	Via Dinazzano, n. 17 Piano T	82	69	2	-	A/5	3	2,5 vani	73	73	76.18	Proprietà	1/1	A	
3	F	Via Dinazzano, n. 17 Piano T	82	69	3	-	A/5	2	4,0 vani	99	99	103.29	Proprietà	1/1	A	
	T		82	69			ENTE URBANO		409 mq							
4	T		82	54	-	-	SEMIN ARBOR	1	371 mq	-	-	3.40	3.83	Proprietà	1/1	A1
5	T		80	155	-		SEMINATIVO	2	15.071 mq			103.25	132.32	Proprietà	1/1	B
6	F	Via Dinazzano, n. 41 Piano T	82	232	-	-	C/7	4	106 mq	195	-	136.86	Proprietà	1/1	C	
	T		82	232			ENTE URBANO		1.036 mq							
7	F	Via Reggio, n.38 Piano T-1	61	274	-	-	A/4	3	12,5 vani	340	326	645.57	Proprietà	1/1	D	
	T		61	274			ENTE URBANO		2.992 mq							
8	T	-	61	295	-	-	SEMIN ARBOR	1	14.396 mq			131.78	148.70	Proprietà	1/1	E1
9	T	-	61	296	-	-	SEMIN ARBOR	1	12.960 mq			118.64	133.87	Proprietà	1/1	E2
10	T		61	298			SEMIN ARBOR	1	1.570 mq			14.37	16.22	Proprietà	1/1	E2
11	T		61	297	-	-	SEMIN ARBOR	1	400 mq			3.66	4.13	Proprietà	1/2	E3

A162 ALBINEA (RE)

12	F	Via San Giacomo, n.16 Piano T-2	13	156	3	-	A/4	1	17,5 vani	429	392	623.62	Proprietà	1/1	F
	T	-	13	156	-	-	ENTE URBANO	-	986 mq	-	-	-			

	Ditta intestata	Diritto	Dati derivanti da
A		Proprietà 1000/1000	Impianto meccanografico del 30/06/1987
A1		Proprietà 1000/1000	Atto del 19/12/1984 Pubblico ufficiale BERTANI R Sede CASTELLARANO (RE) Repertorio n. 11238 - Voltura n. 9185 in atti dal 01/10/1985
B		Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto del 31/05/2007 Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 100222 COMPRAVENDITA -Modello Unico n. 9598.1/2007 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 06/06/2007
C		Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto del 24/07/2001 Pubblico ufficiale VARCHETTA GIOVANNI Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 76401 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 10372.1/2001 Reparto PI di REGGIO EMILIA - Pratica n. 141468 in atti dal 13/08/2001
D		Proprietà 1/1 bene personale	Atto del 15/12/2000 Pubblico ufficiale ZANICHELLI LUIGI Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 68167 - COMPRAVENDITA Trascrizione n. 494.1/2001 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 11/01/2001
E1		Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto del 13/06/2003 Pubblico ufficiale MANZINI GIORGIA Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 6530 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10162.1/2003 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 23/06/2003
E2		Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni	Atto del 13/06/2003 Pubblico ufficiale MANZINI GIORGIA Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 6531 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10162.1/2003 Reparto PI di REGGIO EMILIA in atti dal 23/06/2003

³ Allegati 002.1.3-L1 visure catastali; 002.2.3-L2 visure catastali; 002.3.3-L3 visure catastali; 002.4.3-L4 visure catastali⁴ Legenda A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – C/7: tettoie chiuse o aperte⁵ Il secondo valore si riferisce alla superficie catastale Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

E3	1.	Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni	RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 13/06/2003 Pubblico ufficiale MANZINI GIORGIA Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 6530 - COMPRAV. TR. 10162/2003 F.O.173354/2011 Voltura n. 5369.1/2011 - Pratica n. RE0174134 in atti dal 13/06/2011
F	1.	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	Atto del 15/04/1998 Pubblico ufficiale BIGI NELLO Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 70261 - COMPRAVENDITA Voltura n. 3856.1/1998 in atti dal 23/11/1998
	2.	Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni	

Dati derivanti da:

immobile 1:

- *Indirizzo:* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2013 Pratica n. RE0076201 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13426.1/2013)
- *Dati classamento:* Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- *Dati superficie:* Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/12/1939, prot. n. 000000864

immobile 2:

- *Indirizzo:* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2013 Pratica n. RE0076202 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13427.1/2013)
- *Dati classamento* Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- *Dati superficie:* Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/12/1939, prot. n. 000000866

immobile 3:

- *Indirizzo:* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2013 Pratica n. RE0076203 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13428.1/2013)
- *Dati classamento* Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
- *Dati superficie:* Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 13/12/1939, prot. n. 000000865

immobile 4:

- Impianto meccanografico del 01/04/1978

immobile 5:

- Impianto meccanografico del 01/04/1978
- FRAZIONAMENTO del 02/09/2004 Pratica n. RE0117226 in atti dal 02/09/2004 (n. 117226.1/2004)

immobile 6:

- *Dati identificativi:* COSTITUZIONE in atti dal 01/04/1992
- *Indirizzo:* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/09/2021 Pratica n. RE0048236 in atti dal 03/09/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n.18880.1/2021)
- *Dati classamento* VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 23/07/2013 Pratica n. RE0076247 in atti dal 23/07/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 13472.1/2013)
- *Dati superficie:* Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 04/01/1990, prot. n. A5

Immobili 7:

- *Dati identificativi:* COSTITUZIONE del 16/01/1996 in atti dal 22/01/1996 (n. 328/1996)
- *Indirizzo:* VARIAZIONE del 29/04/2015 Pratica n. RE0061582 in atti dal 29/04/2015 G.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 35400.1/2015)
- *Dati classamento* CLASSAMENTO del 16/01/1996 in atti dal 10/02/1996 IN DATA 2.96 (n. A328/1996)
- *Dati superficie:* Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 16/01/1996, prot. n. 328

immobile 8:

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2001 Pratica n. 94000 in atti dal 26/05/2001 (n.1902.1/2001) **Annotazione di immobile:** COMPRENDE IL FG. 61 N.161

immobile 9:

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2001 Pratica n. 94000 in atti dal 26/05/2001 (n. 1902.1/2001)

immobile 10:

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2001 Pratica n. 94000 in atti dal 26/05/2001 (n. 1902.1/2001)

immobile 11:

- FRAZIONAMENTO del 26/05/2001 Pratica n. 94000 in atti dal 26/05/2001 (n. 1902.1/2001)

immobile 12:

- VARIAZIONE del 27/01/1997 in atti dal 27/01/1997 FUSIONE (n. 414.1/1997)
- *Dati classamento:* VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 25/06/2009 Pratica n. RE0107196 in atti dal 25/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7464.1/2009) **Annotazioni:** Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)
- *Dati superficie:* Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015; Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 27/01/1997, prot. n. 414

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale. Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni pignorati e quelli accatastati con le seguenti specificazioni:

verifica schematica della corrispondenza dati

N.	Comune	Catasto	Corrispondenze								
			MAPPA						ALTRI DATI VERIFICATI		
			DA PIGNORAMENTO			DA VISURE AGGIORNATE			Dati classamento Cat./Cl./Cons./Rend.	Indirizzo/ N.civico/ Piano	Planimetria in atti ⁶ rappresentativa dell'immobile /coerente ⁷
			Fg.	Partic.	Sub	Fg.	Partic.	Sub			
1	CORREGGIO	F	82	69	1	82	69	1	SI/SI/SI/SI	SI/NO/NO	SI/NO
2	CORREGGIO	F	82	69	2	82	69	2	SI/SI/SI/SI	SI/NO/NO	SI/NO
3	CORREGGIO	F	82	69	3	82	69	3	SI/SI/SI/SI	SI/NO/NO	SI/NO
4	CORREGGIO	T	82	54	-	82	54	-	SI/SI/SI/SI	-	NO
5	CORREGGIO	T	80	155	-	80	155	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
6	CORREGGIO	F	82	232	-	82	232	-	SI/SI/SI/SI	SI/SI/SI	SI/NO
7	CORREGGIO	F	61	274	-	61	274	-	SI/SI/SI/SI	SI/NO/SI	NO
8	CORREGGIO	T	61	295	-	61	295	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
9	CORREGGIO	T	61	296	-	61	296	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
10	CORREGGIO	T	61	298	-	61	298	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
11	CORREGGIO	T	61	297	-	61	297	-	SI/SI/SI/SI	-	SI
12	ALBINEA	F	13	156	-	13	156	3	SI/SI/SI/SI	SI/SI/NO	SI/NO

	Corrispondenza tra dati dei beni pignorati e quelli accatastati	Corrispondenza tra dati dei beni accatastati e lo stato di fatto
1	SI	Civico effettivo "n. 41" già "n 17" - Piani effettivi: T-1-2; Planimetria di 1° impianto 13/12/1939 scheda n.23901380 con fisiologiche variazioni interne, incrementi volumetrici del corpo servizi.
2	SI	Civico effettivo "n. 41" già "n 17" - Piani effettivi: T-1-2; Planimetria di 1° impianto 13/12/1939 scheda n.23901382 con fisiologiche variazioni interne.
3	SI	Civico effettivo "n. 41" già "n 17" - Piani effettivi: T-1-2; Planimetria di 1° impianto 13/12/1939 scheda n.23901381 con fisiologiche variazioni interne.
4	Ditta intestata (nota 1)	Area parzialmente occupata da porzione di edificio in epoca successiva senza titolo (ampliamento corpo servizi p.lla 69)
5	SI	Diverso posizionamento sul terreno
6	SI	Piena corrispondenza
7	SI	Civico effettivo "n.88" già "n. 38"; Planimetria 16/01/1996 con fisiologiche modeste variazioni interne.
8	SI	Piena corrispondenza
9	SI	Piena corrispondenza
10	SI	Piena corrispondenza
11	SI	Piena corrispondenza
12	Identificativo "sub 3" non riportato nel pignoramento;	Piani effettivi: T-1-2; Planimetria 27/01/1997 con fisiologiche rilevanti variazioni interne e diversa sagoma dell'area cortiliva (zona N/E)

nota 1 Come già evidenziato, Ditta intestata del terreno in Correggio **foglio 82 mappale 54** :
in atti catastali:

Proprietà 1000/1000

mentre nell'atto di pignoramento:

Proprietà 1/1

specificando che dall'Atto di provenienza del 19/12/1984 Pubblico ufficiale BERTANI R. Sede CASTELLARANO (RE) Repertorio n. 11238 risulta:

Proprietà 1/1

⁶ Allegati 002.1.2-L1 planimetrie; 002.2.2-L2 planimetrie; 002.4.2-L4 planimetrie

⁷ Giudizio di conformità catastale paragrafo 6/num. Lotto/

4- DESCRIZIONE DEI BENI

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di fabbricati e terreni nei Comuni di Correggio e Albinea, così di seguito raggruppati per esigenze espositive:

A) Complesso immobiliare composto di vetusto fabbricato abitativo, tettoia con pertinente area urbana e piccolo appezzamento di terreno.

Indirizzo: 42015 **CORREGGIO** (RE) – loc. Prato **via Dinazzano n. 41**

In territorio urbanizzato ambito residenziale di ristrutturazione alla frazione Prato, complesso immobiliare recintato, formato da:

A1) vetusto fabbricato abitativo terra-tetto, disposto su tre livelli e composto di tre porzioni abitative di tipo ultrapopolare con annesso corpo bassi-servizi e area cortiliva esclusiva su quattro lati, attualmente in disuso conserva le finiture originarie in mediocre stato di conservazione, i locali del piano terreno sono attualmente adibiti a sede degli uffici dell'attività artigianale insediata;

A2) tettoia con struttura in acciaio e copertura leggera, chiusa su tre lati e pertinente area cortiliva esclusiva che si collega alla via Dinazzano;

A3) piccolo appezzamento di terreno di 371 mq.

B) Fabbricato abitativo

Indirizzo: 42020 **ALBINEA** (RE) località Borzano- **via San Giacomo n. 16**

Ricompreso nel nucleo urbano della frazione San Giacomo di Albinea, fatiscente fabbricato di origine rurale a destinazione abitativa con annesso separato corpo servizi parzialmente diruto e area cortiliva pertinenziale. L'edificio è identificato come unica abitazione su tre livelli, depositi e ripostigli. Da ristrutturare con parti strutturali dirute e tratti di solaio crollati.

C) Terreno in zona di espansione a destinazione industriale/artigianale

Indirizzo: 42015 **CORREGGIO** (RE) loc. Lemizzone **via della Pace**

Zona Sud/Est del capoluogo lungo via della Pace in prossimità dell'intersezione con via Dinazzano, appezzamento di terreno in territorio urbanizzabile -ambiti industriali e artigianali di espansione- ma con limitazioni urbanistiche contingenti. Privo di edifici.

D) Terreno agricolo con entrostante casa colonica

Indirizzo: 42015 **CORREGGIO** (RE) loc. Budrio - **via Provinciale per Reggio n. 88**

Zona Sud/Ovest del capoluogo prossima alla frazione Budrio, in territorio rurale, appezzamenti contigui di terreno con entrostante fabbricato colonico a corpi contigui (abitazione e servizi agricoli) su due livelli con annesso basso servizio in corpo staccato e circostante area cortiliva di pertinenza in proprietà esclusiva. È compresa la quota indivisa di ½ di una striscia di terra contigua a Nord.

5- LOTTI DI VENDITA

Il compendio immobiliare pignorato si compone di una pluralità di fabbricati e terreni a diversa destinazione dislocati sul territorio comunale di Correggio ed Albinea. Per una migliore occasione di vendita risulta opportuno procedere ad un raggruppamento sulla base della collocazione geografica valutando gli elementi di correlazione e contiguità funzionale tra le porzioni immobiliari.

Vengono quindi individuati i seguenti lotti di vendita:

- 1. LOTTO 1 Beni descritti ai punti A)**
- 2. LOTTO 2 Beni descritti ai punti B)**
- 3. LOTTO 3 Beni descritti ai punti C)**
- 4. LOTTO 4 Beni descritti ai punti D)**

5.1-LOTTO 1

5.2-LOTTO 2

5.3-LOTTO 3

Indirizzo: 42015 **CORREGGIO (RE)** – Lemizzone -Via della Pace

Diritto reale: **Piena ed intera proprietà**

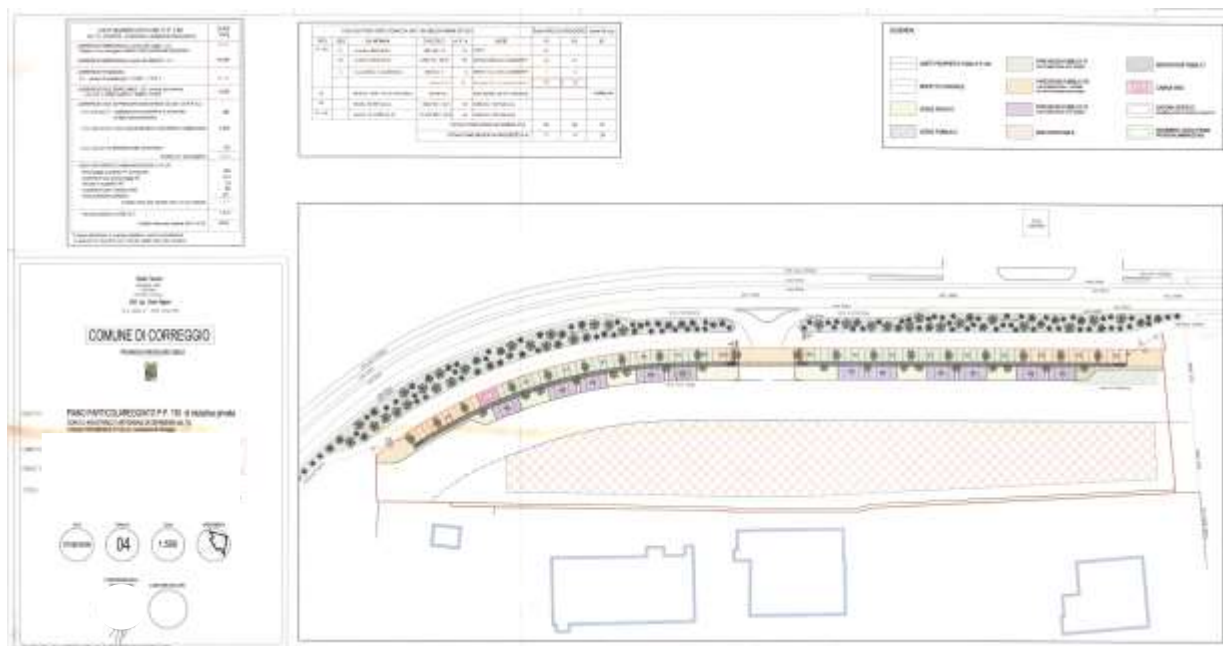
DESCRIZIONE FATTORI ESTRINSECI

Localizzazione geografica (Plus code PP8V+9V2 Prato, Provincia di Reggio Emilia)

Area industriale di espansione lungo la direttrice per Correggio SP 113 (via della Pace) in zona periferica sud-orientale del capoluogo località Lemizzone a confine con Villanova di San Martino in Rio, a pochi metri dalla rotatoria su via Dinazzano.

DESCRIZIONE FATTORI INTRINSECI

Appezamento di terreno in piano, fronte strada lungo via della Pace versante orientale, per la maggior parte è ricompreso in territorio urbanizzabile a destinazione industriale/artigianale - comparto produttivo (PP 150)- . L'innesto su via della Pace risulta già autorizzato e predisposto con le corsie di accelerazione/decelerazione. Attualmente inutilizzato, ricoperto di vegetazione spontanea. Per il comparto fu presentato in data 12/03/2008 prot. 3712 Piano Particolareggiato di iniziativa privata P.P. 150, integrato in data 14/08/2008 con prot. 11312, successivamente non vi è stato più interesse per il soggetto attuatore e la richiesta di approvazione è decaduta. A **puro titolo indicativo** si riporta lo schema del progetto presente in atti comunali con i dati significativi:



Dati significativi del P.P. 150:

SUP. TERRITORIALE 15.071 mq

SUP. FONDIARIA 13.152 mq

SU edificabile totale (Uf= 4000mq/ha)= 6.028 mq

USI art. 23 P.R.G.

S.U. C1 (artigianato produttivo e di servizio tipo laboratoriale) = 430 mq

S.U. C2 (manifatturiero ind. artig.)= 5.390 mq

S.U. A4 (Residenziale di Servizio) = 150 mq

L'attuale concreto uso del fondo: agricolo incolto

Presenza di fabbricati: No

Ampiezza: 15.071 mq (sup. catastale)

Ubicazione: OTTIMA –prossimità centri abitati di San Martino in Rio a ridosso della zona artigianale di Villanova

Accesso: BUONO – l'area risulta agevolmente accessibile ad ogni mezzo senza alcuna limitazione, direttamente da via della Pace (SP 113) con predisposto svincolo;

Giacitura: PIANEGGIANTE - pendenze inferiori al 5 %;

Fertilità: BUONA -litologia Terreni prevalentemente limosi con possibili intercalazioni di sabbie fini e torbe;

Vincoli accertati: quelli operanti nell'ambito urbanistico.

Note:

Con riferimento al CDU prot. n.0015007/2023 del 09/06/2023

Per il terreno mappale Fg 80 mappale 155 ricompreso in Zona D.3 – Industriali e artigianali di espansione (art.73), soggette ad attuazione mediante intervento urbanistico preventivo ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e della D.G.R. n. 1956 del 22.11.2021, a seguito della scadenza del termine di cui all'art. 3 comma 1 della stessa Legge Regionale, dal 01.01.2022 non risulta possibile avviare l'iter approvativo degli strumenti urbanistici preventivi diretti a dare attuazione alle previsioni di cui agli artt. 65 e 66 del PRG vigente.

Visto l'inquadramento urbanistico vigente con le limitazioni operanti ex lege e dalle consultazioni col referente dell'ufficio di pianificazione urbanistica del Comune di Correggio-Arch. Federica Vezzani- emerge, quindi, il "congelamento" delle previsioni programmatiche d'ambito. Tuttavia, questa, appare una condizione transitoria e non può escludersi ad oggi la riconferma delle previsioni d'ambito territoriale nel nuovo strumento urbanistico. Si aggiunge che, sino ad oggi, sull'area in esame **non è preclusa la possibilità di promuovere un Procedimento Unico ex art. 53 L.R. 24/2017** ma limitatamente ed in conformità ai requisiti di applicabilità imposti dal medesimo articolo (soggetto promotore

attività economica già insediata sul territorio, aree collocate in prossimità delle medesime attività con reale necessità documentata dell'ampliamento).

Ai fini valutativi risulterà necessario tener conto degli usi effettivi attuali e non può escludersi l'ipotesi di ripristino della suscettività edificatoria d'ambito industriale, **comunque** attualmente accessibile, sebbene limitatamente, alle attività economiche già insediate sul territorio.

Note: nella zona interna Sud/orientale del terreno risultano cumuli di macerie edili.

5.3.1-lotto 3: Dati catastali e Confini

C.T. di **CORREGGIO (RE)**:

→ Foglio **80** P.lla **155 SEMIN ARBOR/1**, 15.071 mq; RD 103,25 €; RA 132,32 €

In ditta correttamente intestata.

CONFINI

(da nord in senso orario): mappali 152, 198, 238, 137, 199, 179, 190, 154 (sede stradale via della Pace)

5.3.2-lotto 3: Descrizione commerciale

Indirizzo: **CORREGGIO (RE)** – località Lemizzone – via della Pace

Diritti reali: Intero della piena proprietà

In zona a destinazione industriale artigianale di espansione con interventi soggetti a P.U.A, **lotto di terreno** – (comparto edificabile PP 150) di 15.071 mq di superficie territoriale, specificando che, attualmente, ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione d'ambito vigente, è fatto salvo l'accesso al Procedimento Unico e nei limiti propri ex art. 53 LR 24/17 . Nudo di fabbricati. Nella disponibilità del debitore esecutato, attualmente libero da attività con presenza di macerie edili da bonificare. Compendio immobiliare inteso **libero**.

5.3.3-lotto 3: Regolarità edilizia

Inquadramento urbanistico

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel **Comune di CORREGGIO**, con riferimento al CDU prot. n.0015007/2023 del 09/06/2023³¹

³¹ Allegato 004.Certificato di destinazione urbanistica Comune di Correggio

il terreno mappale Fg 80 mappale 155 ha la seguente destinazione:

- Zona D.3 – Industriali e artigianali di espansione (art.73), soggette ad attuazione mediante intervento urbanistico preventivo
- Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie" (art. 103), limitatamente il fronte verso via della Pace.

Specificando che: ai sensi dell'Art. 4 della L.R. 21 dicembre 2017 n. 24 e della D.G.R. n. 1956 del 22.11.2021, a seguito della scadenza del termine di cui all'art. 3 comma 1 della stessa Legge Regionale, dal 01.01.2022 non risulta possibile avviare l'iter approvativo degli strumenti urbanistici preventivi diretti a dare attuazione alle previsioni di cui agli artt. 65 e 66 del PRG vigente.



Stralcio PRG Fassano/San Biagio
Zona D.3 Industriali Artigianali di espansione
(Art. 73)
Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e
ferroviarie (art. 103)
Zone di tutela degli elementi della cinturazione
(Art. 119)

• "

Titoli abilitativi ³²

Per il comparto fu presentato in data 12/03/2008 prot. 3712 Piano Particolareggiato di iniziativa privata P.P. 150, integrato in data 14/08/2008 con prot. 11312. Null'altro risulta.

Nel merito si è acquisito parere del Responsabile V Settore – Pianificazione Territoriale-Arch. Federica Vezzani-: " Visionato il materiale in nostro possesso, deduco che le integrazioni presentate non fossero pienamente rispondenti alle richieste dell'ente e che , pertanto, il procedimento non abbia avuto seguito".

A conferma risulta:

Prot. 14283 del 20/12/2012 "Ordinanza di demolizione di opere abusive" – consistenti nella realizzazione di massicciata con materiale inerte comportante una trasformazione dello stato dei luoghi di originaria funzione agricola, installazione di box prefabbricato senza titolo abilitativo. Con Verbale del tecnico comunale accertatore – Servizio Controlli Urbanistici- in data 29/07/2013 si comunicava l'avvenuta demolizione delle opere edili abusive.

³² Vedi allegato 003.3.1-L3 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)

Conformità edilizia - urbanistica: **SI**

Conformità catastale: **SI**

5.3.4-lotto 3: Eventuali opere di ripristino / bonifica

Sono previsti oneri di smaltimento/bonifica di macerie edili presenti sul terreno. Costi comprensivi di analisi e trasporto a discarica autorizzata quantificabili indicativamente in 3.000 €

5.3.5-lotto 3: Costi di regolarizzazione

Non necessari

5.3.6-lotto 3: Occupazione dell'immobile

Il terreno, attualmente improduttivo e in stato di abbandono, è nella disponibilità del debitore -non imprenditore agricolo-. Non risultano contratti di locazione registrati agli atti dell'Agenzia delle Entrate³³.

Ai fini della procedura l'immobile è considerato **LIBERO**.

5.3.7-lotto 3: Vincoli ed oneri giuridici

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione o riportati negli atti di provenienza e segnalati nei certificati di destinazione urbanistica.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

ISCRIZIONI A CARICO:

- **del 24/06/2003 nn. 15957/3592** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (importo 360.000,00 € a garanzia di mutuo per 200.000,00 €) a favore di (*grava solo mappali 295, 296, 298 e 297*)
- **del 01/06/2007 nn. 16665/4398** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo (importo 1.980.000,00 € a garanzia di mutuo per 1.100.000,00€) a favore
- **del 29/05/2018 nn. 12265/1753** Ipoteca a concessione amministrativa/riscossione (importo 351.378,91€ di cui per capitale 175.689,45€) a favore di (*grava solo mappali 69 sub. 1, 2 e 3 e 156 sub. 3*)

TRASCRIZIONI CONTRO:

- **del 12/10/2022 nn.21726/15093** pignoramento a favore di (*grava solo-tra altri-mappale 69 sub. 1, 2 e 3*)

³³ [Allegato007.Controlli locazione – riscontri ADE-DP-RE–](#)

- del 13/05/2013 ai nn. 24309/17429 pignoramento a favore

All'ispezione aggiornata risultano intervenute le seguenti variazioni.³⁴

Nessuna

5.3.8-lotto 3: Diritto di prelazione

Non risulta alla scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.3.9 -lotto 3: Valore del bene

Considerazioni sul mercato

Il mercato è sufficientemente vivace con buona presenza di comparabili in territorio produttivo.

E' applicabile il market approach.

Valori di riferimento:

La valutazione tiene conto delle caratteristiche del compendio come descritte, in particolare assume rilievo per il terreno destinato a nuovi insediamenti industriali e artigianali soggetti a PUA – la limitazione intervenuta ex comma 7 art. 4 della LR 24/2017 e senza certezza di ripristino delle previsioni urbanistiche d'ambito vigenti, ma, con possibilità di accesso al Procedimento Unico ex art. 53 LR 24/17 sebbene limitatamente alle attività economiche ricadenti nel territorio comunale.

Dall'analisi di mercato, per immobili comparabili a destinazione produttiva con le limitazioni contingenti, si sono rilevati valori di proposta in vendita oscillanti intorno a 65 €/mq, si apprezza un sensibile rallentamento delle richieste dal 2021 con conseguente riduzione dei prezzi di vendita. Per il compendio pignorato si assume prudenzialmente un valore pari a **51,00 €/mq** di superficie territoriale.

Il valore così ottenuto sarà abbattuto del **20 %** per tener conto della vendita forzata del bene.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura,

³⁴ All. 006 Ispezione ipotecaria aggiornata

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE e VALORE BASE D'ASTA													
L3		Compendio immobiliare in via della Pace - CORREGGIO											
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
F 80	destinazione	S.T.	S.C.	vm	Vm	A (20%)	C R/B	C RE	C/RC	SO	IC	Vmr base asta	Offerta minima -25%
	terreno edificabile	(mq)	(mq)	€/mq	€	€	€	€	€	€	€	€	€
mapp.	155	zona D/3	15071	15071	51	768.621	-153.724	-3.000	0	0	0	611.897	458.923
Totale per arrotondamento (INTERO)												612.000	459.000
1	S.T.	Superficie Territoriale											
2	S.C.	Superficie commerciale											
3	vm	Valore di riferimento unitario rapportato all'unità di superficie commerciale											
4	Vm	Valore d mercato											
5	A	Abbattimento forfettario (vendite forzate assenza di garanzie)											
6	C R/B	Costi di ripristino/bonifica- paragrafo 5.1.4											
7	C RE	Costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica- paragrafo 5.1.5											
8	C RC	Costi di regolarizzazione catastale - paragrafo 5.1.5											
9	SO	Abbattimento per stato di occupazione- paragrafo 5.1.6											
10	IC	Insoluti condominiali ex art. 63 di attuazione del c.c.- paragrafo 6											
11	Vmr	Valore dopo le deduzioni- Base d'asta											

LOTTO 3

Valore - base d'asta € 612.000,00

Offerta minima - 25% € 459.000,00

5.3.10-lotto3: Atti di provenienza dei beni³⁵

I beni di cui al **LOTTO 3** hanno la **provenienza** segnata nella relazione notarile dott. *Candore Carmelo di Arcisate* del 20/02/2023 e qui di seguito riportata:

Immobili in CORREGGIO

Identificativi catastali C.T. Fg 80 mapp. 155

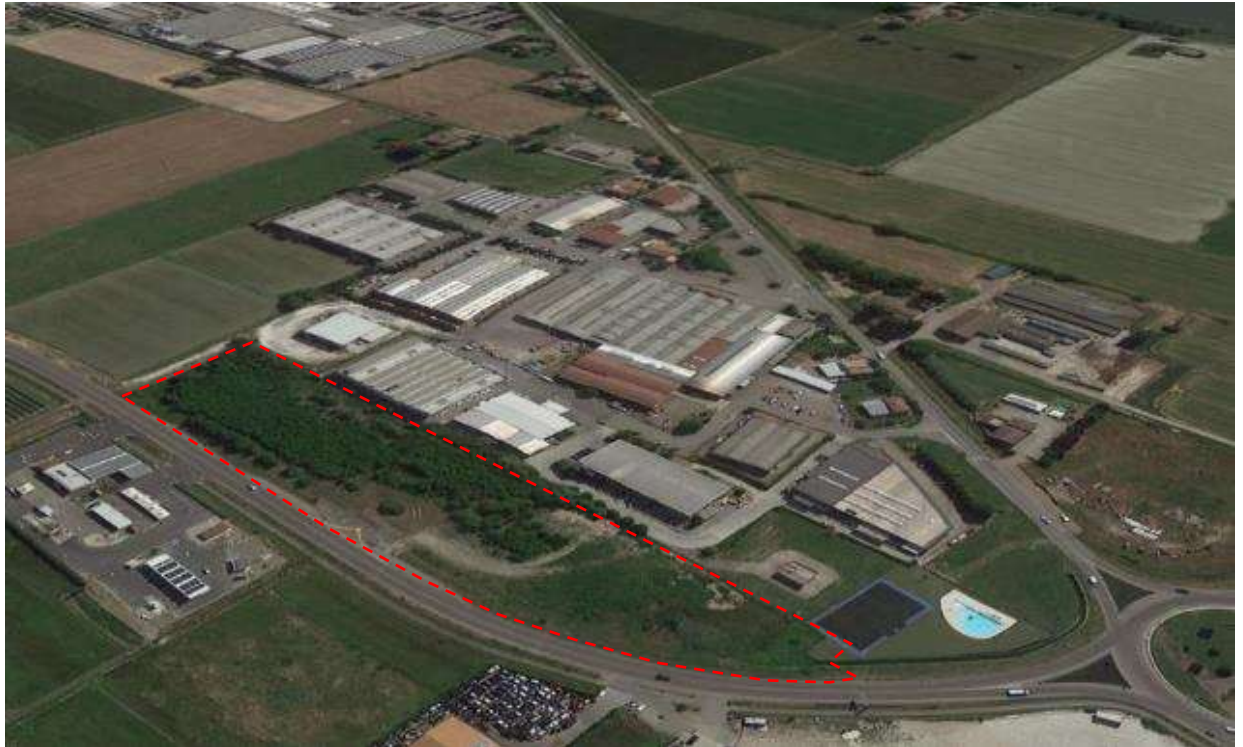
Il sig., divenne proprietario per la quota di 1/1 con Atto Notarile Pubblico Compravendita del 31/05/2007 - Rep 100222/22722 - a rogito del **Dr. Luigi Zanichelli**- Notaio in Correggio-. Trascrizione in data 01/06/2007 ai numeri R.P. 9598, da

Vendita soggetta ad IVA

³⁵ Vedi allegato 005.3.1 L3- atto Zanichelli rep 100222

5.3.11-lotto3: Planimetrie

Stralcio mappa catastale Comune di Correggio Fg. 80 mappali 155



Individuazione terreno – Vista aerea

5.3.12-lotto3: Foto-ortofoto



Foto 1- svincolo di accesso lotto



Foto 2- via della Pace direzione rotonda su via Dinazzano

5.4-LOTTO 4

6- ALTRE OSSERVAZIONI-SEGNALAZIONI

I fabbricati risultano tutti nella disponibilità dei debitori esegutati, con presenza di vecchio mobilio, suppellettili, materiale vario e vecchie attrezzature di valore nullo. Il fabbricato di via Dinazzano Lotto 1 è utilizzato dal debitore con la propria impresa individuale e risulta completamente ingombra di materiale edile di recupero, attrezzature, macchinari ed automezzi di proprietà del debitore.

I debitori esegutati non risiedono negli immobili pignorati.

Stato patrimoniale dei debitori. Coniugati tra loro in regime di separazione dei beni (con atto 26-06-2001 del Notaio Varchetta scelsero il regime patrimoniale della separazione)⁴⁸

7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO

- 001. Comunicazione avvio operazioni peritali
- 002. Documentazione catastale
 - 002.1.1-L1 mappa
 - 002.1.2-L1 planimetrie
 - 002.1.3-L1 visure catastali
 - 002.2.1-L2 mappa
 - 002.2.2-L2 planimetrie
 - 002.2.3-L2 visure catastali
 - 002.3.1-L3 mappa
 - 002.3.3-L3 visure catastali
 - 002.4.1-L4 mappa
 - 002.4.2-L4 planimetrie
 - 002.4.3-L4 visure catastali
- 003. Pratiche edilizie – Verifiche conformità edilizia/catastale
 - 003.1.1-L1 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.1.2-L1 Rilievi e verifiche
 - 003.2.1-L2 (inquadramento, ricerca titoli abilitativi)
 - 003.2.2-L2 Rilievi e verifiche
 - 003.3.1-L3 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.4.1-L4 (inquadramento, titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 003.4.2-L4 Rilievi e verifiche
- 004. Certificato di destinazione urbanistica Comune di Correggio
- 005. Atti di provenienza dei beni
 - 005.1.1 L1- atto Bertani rep 11238
 - 005.1.2 L1- atto Varchetta rep 15842
 - 005.2.1 L2- atto Bigi rep 70261
 - 005.3.1 L3- atto Zanichelli rep 100222
 - 005.4.1 L4- atto Zanichelli rep 68167
 - 005.4.2 L4- atto Manzini rep 6530
 - 005.4.3 L4- atto Manzini rep 6531
- 006. Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della perizia
- 007. Controlli locazione – riscontri ADE-DP-RE–
- 008. Ispezione Catasto Energetico SACE

⁴⁸ All 009.Estratto per riassunto atto di matrimonio- in atti

009. Estratto per riassunto atto di matrimonio- in atti

APPENDICE

- ALLEGATI A,B

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.
- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rimane a disposizione per chiarimenti o richieste d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto rassegna la presente relazione.

Reggio Emilia, li' 16 agosto 2023

L'esperto estimatore designato

Arch. Elisa Di Gregorio