

DI GREGORIO Arch. ELISA

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

FAX 0522.1714950

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

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 199/'22

(L4)

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

promossa da:

contro:

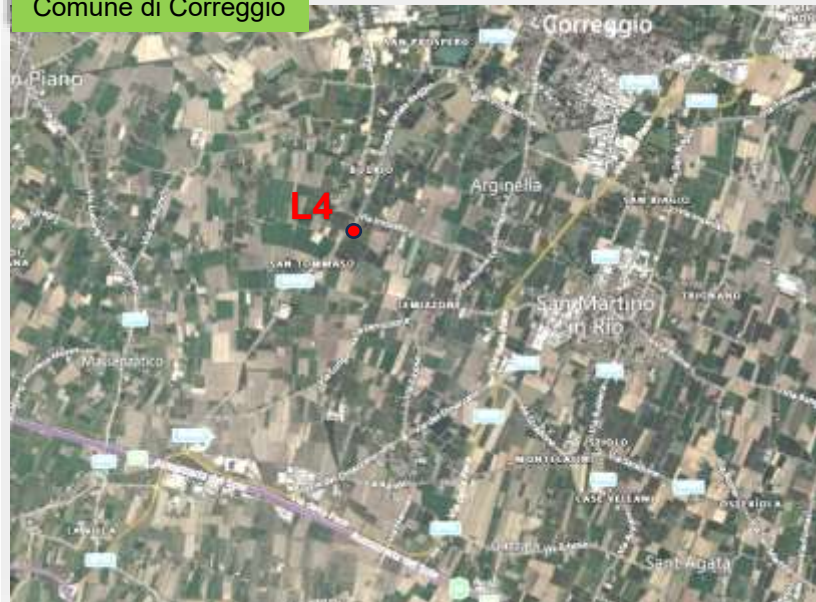
RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Rev1 (10-02-2026)- (sostitutiva versione precedente) in esecuzione del provvedimento 05-02-2026.
Espunto mapp. 297 con rideterminazione prezzo a base d'asta del lotto 4.

lotto 4

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

Comune di Correggio



Scheda riassuntiva **LOTTO 4**

Quota e tipologia del diritto

Intero della piena proprietà.

Ubicazione dei beni

CORREGGIO (RE) – località Budrio - via Provinciale per Reggio n. 88

Zona sud del capoluogo, in territorio rurale, appezzamenti contigui di terreno di circa 3 ha con entrostante fatiscente 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.



Identificativi catastali, destinazione e confini

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

→ Foglio **61** P.Illa **274** Sub - ctg. **A/4**, cl.3; 12,5 vani; Sup. catastale 340 mq (326); Rendita 645,57 €; via Reggio, 38, Piano T-1.

In Catasto Terreni, Foglio 61 mappale 274 è ENTE URBANO di 2.992 mq;

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

Foglio 61; P.Illa **295;** SEMIN ARBOR, Consistenza 14.396 mq; R.D. 131,78€; R.A. 148,70€

P.Illa **296;** SEMIN ARBOR, Consistenza 12.960 mq; R.D. 118,64€; R.A. 133,87€

P.Illa **298;** SEMIN ARBOR, Consistenza 1.570 mq; R.D. 14,37€; R.A. 16,22€

In ditta correttamente intestata.

CONFINI

→ p.lle contigue in unico corpo (da nord in senso orario): mappali 294, 273, via Reggio, mappali 78, 76, 75,138, strada interpoderale e mappale 30.

Occupazione

Libero

Conformità

Edilizia urbanistica: **NO** - Catastale : **NO** - Impiantistica : **NO** - Certificazione energetica : **NO**

Oneri-costi a carico dell'acquirente'

Bonifiche/ripristini: //

Costi di regolarizzazione: **SI**

Prezzo di stima

Valore lotto: BASE D'ASTA **221.000 €**
OFFERTA MINIMA **165.750 €**

SEGNALAZIONE

La precarietà degli impalcati intermedi, già interessati da crolli e in parte puntellati, consigliano di evitare gli accessi al piano primo nel corso delle visite gestite dal custode giudiziario IVG.

Sommario

1- DATI GENERALI – RIEPILOGO – INCARICO	4
1.1 DATI GENERALI	4
1.2 INCARICO – CRITERI OPERATIVI	4
2- COMUNICAZIONI -ACCESSO-VERIFICHE DOCUMENTAZIONE	7
3- DATI CATASTALI	8
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	8
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	9
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	10
4- DESCRIZIONE DEI BENI.....	10
5- LOTTI DI VENDITA.....	10
5.4-LOTTO 4	11
5.4.1-lotto 4: Dati catastali e Confini	14
5.4.2-lotto 4: Descrizione commerciale	14
5.4.3-lotto 4: Regolarità edilizia	14
5.4.4-lotto 4: Eventuali opere di ripristino / bonifica	16
5.4.5-lotto 4: Costi di regolarizzazione.....	16
5.4.6-lotto 4: Occupazione dell'immobile.....	16
5.4.7-lotto 4: Vincoli ed oneri giuridici	17
5.4.8-lotto 4: Diritto di prelazione.....	17
5.4.9 -lotto 4: Valore del bene	17
5.4.10-lotto4: Atti di provenienza dei beni.....	19
5.4.11-lotto4: Planimetrie.....	20
5.4.12-lotto4: Foto	21
6- ALTRE OSSERVAZIONI-SEGNALAZIONI	23
7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO	23

- 001. Comunicazione avvio operazioni peritali
- 002. Documentazione catastale
- 002.4.1-L4 mappa
- 002.4.2-L4 planimetrie
- 002.4.3-L4 visure catastali
- 003. Pratiche edilizie – Verifiche conformità edilizia/catastale
- 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
- 005.4.1 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:

Creditori

Procedente:

Creditori INTERVENUTI

Comproprietari costituiti

(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
- **REVISIONE:** 10/02/2026

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

Con provvedimento dell'Ill.mo Giudice dell'esecuzione in data 05/02/2026, in conseguenza dell'espunto del mapp. 297 dalla maggior consistenza del compendio immobiliare Lotto 4, l'esperto procede al deposito della perizia rev 1 con rideterminazione del valore base d'asta.

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

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

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.**

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 (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. **Si sconsiglia vivamente di ispezionare i piani superiori.**

¹ Allegato 001.Comunicazione avvio operazioni peritali

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.

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 2**

	CATASTO	INDIRIZZO	MAPPA			Z.C.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale		Rendita (euro)
			Fg.	Partic.	Sub						
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	-	-

DITTA INTESTATA

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

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA²

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 ³ e classe	Consistenza	Superficie catastale ⁴ (mq)		Rendita (euro)		diritto	quota	DITTA	
			Fg.	Partic	Sub.						RD	RA				
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

	Ditta intestata	Diritto	Dati derivanti da
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

Dati derivanti da: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)

² Allegati 002.1.3-L1 visure catastali; 002.2.3-L2 visure catastali; 002.3.3-L3 visure catastali; 002.4.3-L4 visure catastali³ Legenda A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – C/7: tettoie chiuse o aperte⁴ 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

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 ⁵ rappresentativa dell'immobile /coerente ⁶
			Fg.	Partic.	Sub	Fg.	Partic.	Sub			
7	CORREGGIO	F	61	274	-	61	274	-	SI/SI/SI/SI	SI/NO/SI	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

	Corrispondenza tra dati dei beni pignorati e quelli accatastati	Corrispondenza tra dati dei beni accatastati e lo stato di fatto
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

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:

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.

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

⁵ Allegati 002.1.2-L1 planimetrie; 002.2.2-L2 planimetrie ; 002.4.2-L4 planimetrie

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

della collocazione geografica valutando gli elementi di correlazione e contiguità funzionale tra le porzioni immobiliari.

Vengono quindi individuati i seguenti lotti di vendita:

LOTTO 4 Beni descritti ai punti D)

5.4-LOTTO 4

Indirizzo: 42015 **CORREGGIO (RE) – Budrio- via Reggio n. 88** - (SP468R)

Diritto reale: **Piena ed intera proprietà**

DESCRIZIONE FATTORI ESTRINSECI

Localizzazione geografica Plus code PPXR+326 Budrio, Provincia di Reggio Emilia

Periferia Sud/Ovest di Correggio, territorio rurale della frazione Budrio in. A poca distanza dal centro abitato di Budrio, dal quale dista circa 500 in direzione Nord lungo la via Reggio, strada di collegamento Reggio Emilia-Correggio; la zona è prevalentemente agricola con servizi essenziali nel raggio di 2 Km. Accesso diretto sul mappale 274 dalla via Reggio versante Ovest.

DESCRIZIONE FATTORI INTRINSECI

Caratteristiche tipologiche:

Fondo rustico recintato, fronte strada, formato da quattro appezzamenti contigui di terreno- mappali 295, 296, 298 e 274, in piena proprietà - per una superficie catastale complessiva di 31.918 mq; sul mappale 274 insiste una casa colonica con annesso basso servizio in corpo staccato; superficie coperta del fabbricato principale pari a circa 368,40 mq, del corpo servizi pari a circa 42,50 mq. Insediamento anteriore al 1940 di buon valore ambientale. Edificio riconoscibile, tipizzato a porta morta ad elementi contigui a pianta rettangolare con copertura a quattro acque e colmo costante. Rustico ad un livello, coevo. Il fabbricato principale (circa 24,85 m x 11,10 m), caratterizzato da una loggia sul fronte Sud (circa 24,85 m x 3,90 m), è funzionalmente suddiviso in due parti, una porzione abitativa ad Ovest composta di piano terra (h circa 2,60 m) con due cantine, bagno, due ripostigli, cucina, pranzo ; piano primo (h circa 2,53 m) con disimpegno e 6 Camere da letto; la seconda parte ad Est, con i servizi agricoli, è composta di piano terra (h circa 2,60) con un locale ex stalla ed un locale a doppia altezza ex ricovero attrezzi agricoli; piano primo (h circa 4,90 m) con ex fienile. Il corpo bassi servizi è composto al piano terra (h media 3,75m) di portico e locali ex porcaiaia. L'appezzamento di terreno ha complessivamente forma regolare a giacitura piana con pendenze inferiori al 5%, qualità a seminativo arborato

con buona fertilità agronomica dei suoli, risulta recintato con rete plastificata ed è accessibile direttamente dalla via Reggio, in posizione baricentrica, con ponticello esclusivo sul mappale 274.

Secondo lo strumento urbanistico vigente, il territorio con la casa colonica è classificato "zona E4 – canali ecologici dei Cavi Naviglio e Tresinaro (art.97 NTA)" ; "Zona E.3 – Agricole di tutela dei caratteri ambientali di cavi e canali (artt.96 e 121)", in parte ; è ricompreso nel "Limite di tutela delle acque pubbliche (art.96bis)" e nelle "Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (art.103)", limitatamente il fronte verso via Reggio. L'insediamento rurale è riconosciuto di valore ambientale con scheda n 122.5. Il fabbricato è identificato alla lettera **D/R caso di intervento 6 "Ripristino tipologico di edifici un tempo riconoscibili"** (all'art. 89.9), con le indicazioni progettuali contenute nell'abaco dei modelli tipologici e dei particolari costruttivi di cui all'art. 91.5 e previsione di conservazione dell'area di sedime. Sono consentite destinazioni agricole e non agricole artt. 88.7.1 e 88.7.2..

Su segnalazione del tecnico comunale risulta che: In base alla classificazione tipologica, l'edificio è inquadrabile al tipo A (art. 89.4. A); casi di intervento previsti all'art. 89.5.1.a) con soggetti attuatori: operatori agricoli qualificati e non qualificati: *Conservazione e riuso del volume esistente*. Vista, infine, la tutela di cui all'art. 103- fascia di rispetto stradale- è anche ammessa la ricostruzione in posizione più interna col consenso dei confinanti.

Si aggiunge che gli interventi sono soggetti a paesistica per la prossimità al Cavo Naviglio.

Caratteristiche strutturali: l'edificio presenta struttura portante tradizionale in muratura continua e pilastri di laterizio, solai intermedi originari prevalentemente a struttura lignea e copertura a quattro falde con struttura lignea e coppi che si prolunga sulla loggia a Sud. I fabbricati, integri nell'impianto volumetrico, si presentano in precario stato di conservazione con un diffuso quadro fessurativo e solai puntellati in più punti. A tal proposito, lo stato di precarietà degli impalcati impone la massima attenzione nel corso delle visite gestite dal custode giudiziario, evitando di accedere al primo piano. Sono necessari importanti interventi di ristrutturazione.

Dati dimensionali:

La superficie coperta dei fabbricati è pari a 410 mq.

Il fabbricato principale copre una superficie in pianta di circa 367 mq di cui:

- la parte Ovest, con destinazione abitativa e accessori diretti occupa circa 145 mq e si sviluppa su due livelli abitativi;
- la parte Est, con i locali a destinazione ex agricola, copre circa 126 mq e si sviluppa su due livelli;
- la loggia Sud, a doppia altezza, copre una superficie di circa 97 mq

La superficie del corpo servizi, elevato al piano terra, misura circa 43 mq;

La superficie catastale (scoperta e sediliva) dell'area cortiliva esclusiva è di 2.992 mq

La superficie catastale complessiva dei terreni agricoli è pari a 28.926 mq;

Organizzazione distributiva:

Con riferimento allo stato legittimato, coincidente con la scheda planimetrica catastale:

Fabbricato colonico:

- al piano terra
da un lato: cantina (porta morta), altra cantina, bagno, dispensa, cucina, pranzo con ripostiglio, vano scala; dall'altro lato: ex stalla e ricovero attrezzi agricoli in disuso; oltre porticato sul fronte sud e area cortiliva esclusiva su quattro lati;
- al piano primo
da un lato: vano scala, disimpegno e sei camere da letto; dall'altro lato: fienile in disuso.

Il corpo bassi servizi:

- al piano terra: portico, due locali porcile in disuso, forno;

La distribuzione conserva l'impianto originario ed è riconducibile alla schematizzazione planimetrica legittimata per geometria e destinazione, tuttavia, al di là delle parti crollate, si sono apprezzate alcune variazioni significative, dettagliate graficamente al paragrafo 11 della relazione (si tratta di modifiche distributive con demolizione di divisori interni, apertura di varchi nella muratura, demolizione del muro esterno, ad Est, del locale ricovero attrezzi agricoli). Per correttezza, si ipotizzano in questa sede i relativi costi di regolarizzazione edilizia/catastale- a carico dell'aggiudicatario- incidenti sul valore base d'asta.

Finiture: sono quelle originarie mai rinnovate, pareti in laterizio intonacate, porte e finestre in legno/vetro e scuretti, pavimenti in battuto e tavelle di cotto, solai in legno a vista.

Stato di manutenzione: cattivo stato di conservazione e manutenzione. Fabbricati e terreni sono ricoperti da fitta vegetazione spontanea.

Dotazione impiantistica:

impianto elettrico: obsoleto
impianto idrico sanitario: obsoleto
impianto termico di riscaldamento e climatizzazione: non presente
impianto di trasporto e utilizzazione gas combustibile: non presente
impianto refrigerazione: non presente

Riepilogo consistenza immobile (SEL superficie lorda)

Fabbricato principale

Porzione abitativa (SEL 145 mq)

Vani principali, piani terra e primo, 68,58 mq

Vani accessori diretti, piano terra, 76,42 mq

Oltre Portico piano terra 97 mq

Porzione ex servizi agricoli (SEL 126 mq)

Ex stalla piano terra 81 mq

Ex ricovero attrezzi agricoli piano terra 45 mq (doppia altezza)

Fabbricato bassi-servizi: Locali piano terra 43 mq

La superficie catastale della corte pertinenziale -E.U.- (mapp. 274) è pari a 2.992 mq
La superficie catastale complessiva dei terreni agricoli (mapp. 295,296,298) è pari a 28.926 mq;

5.4.1-lotto 4: Dati catastali e Confini

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

→ Foglio **61** P.Illa **274** Sub - ctg. **A/4**, cl.3; 12,5 vani; Sup. catastale 340 mq (326); Rendita 645,57 €; via Reggio, 38, Piano T-1.
In Catasto Terreni, Foglio 61 mappale 274 è ENTE URBANO di 2.992 mq;

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

Foglio 61;

P.Illa **295**; SEMIN ARBOR, Consistenza 14.396 mq; R.D. 131,78€; R.A. 148,70€

P.Illa **296**; SEMIN ARBOR, Consistenza 12.960 mq; R.D. 118,64€; R.A. 133,87€

P.Illa **298**; SEMIN ARBOR, Consistenza 1.570 mq; R.D. 14,37€; R.A. 16,22€

In ditta correttamente intestata.

	Fg 61; p.lle 274, 295, 296, 298	Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni
--	---------------------------------	---

CONFINI

→ p.lle contigue in unico corpo (da nord in senso orario): mappali 294, 297, via Reggio, mappali 78, 76, 75,138, strada interpoderale e mappale 30.

5.4.2-lotto 4: Descrizione commerciale

Indirizzo: 42015 **Correggio (RE) - via per Reggio, 88** -Budrio

Diritti reali: Intero della piena proprietà

In territorio rurale, appezzamenti contigui di terreno con sovrastante fatiscente fabbricato colonico a corpi contigui (abitazione e servizi agricoli in disuso) 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. Edificio da ristrutturare. Sono previsti oneri di regolarizzazione edilizia /catastale. Immobile Libero. La **superficie commerciale** del fabbricato con accessori e bassi-servizi è pari a circa 413 mq, l'area cortiliva pertinenziale ha una estensione catastale di 2.992 mq. La superficie complessiva del fondo agricolo è pari a 28.926.

5.4.3-lotto 4: Regolarità edilizia

Inquadramento urbanistico

Dal C.D.U.⁷ rilasciato dal Comune di Correggio in data 09/06/2023 su istanza acquisita agli atti con protocollo n.0012320 in data 12.05.2023 risulta che l'area dell'intero compendio immobiliare -Lotto 4- ha la seguente destinazione da P.R.G. VIGENTE:

➤ **Foglio 61 mappale 274**

o Zona E.4 - Canali ecologici dei cavi Naviglio e Tresinaro (art.97)

o Zona E.3 - Agricole di tutela dei caratteri ambientali di cavi e canali (artt.96 e 121), in parte

o Limite di tutela delle acque pubbliche (art.96bis)

⁷ All. 004_CDU Correggio

o Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (art.103), limitatamente il fronte verso via Reggio

o **L'insediamento rurale è identificato alla scheda n.122.5 ed è assoggettato alla disciplina di cui al Caso d'intervento 6 "ripristino tipologico di edifici un tempo riconoscibili" (art.89.9)**

➤ **Foglio 61 mappale 298**

o Zona E.4 – Canali ecologici dei cavi Naviglio e Tresinaro (art.97)

o Zona E.3 – Agricole di tutela dei caratteri ambientali di cavi e canali (artt.96 e 121), in parte

o Limite di tutela delle acque pubbliche (art.96bis)

o Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (art.103), limitatamente il fronte verso via Reggio

➤ **Foglio 61 mappale 295**

o Zona E.4 – Canali ecologici dei cavi Naviglio e Tresinaro (art.97)

o Zona E.3 – Agricole di tutela dei caratteri ambientali di cavi e canali (artt.96 e 121), in parte

o Limite di tutela delle acque pubbliche (art.96bis), in parte

o Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie e ferroviarie (art.103), limitatamente il fronte verso via Reggio

➤ **Foglio 61 mappale 296**

o Zona E.4 – Canali ecologici dei cavi Naviglio e Tresinaro

o Limite di tutela delle acque pubbliche (art.96bis)

Titoli abilitativi ⁸

Il fabbricato è stato edificato in data anteriore al 01/09/1967 .

In atti comunali risultano successivamente i seguenti titoli edilizi⁹:

Autorizzazione n. 2000/10836 rilasciata in data **10/08/2000** dal Dirigente 1° Settore, per l'esecuzione dei lavori di " Rifacimento delle murature e del tetto crollate a seguito del sisma 18/06/2000 nel fabbricato in Via Reggio 88" - *la pratica è corredata di grafici -;*

risultano anche:

pratica 1996/1566 del 18/12/1996- Richiesta di Massima – progetto preliminare "Ripristino tipologico con demolizione e ricostruzione". **Respinta** in quanto non conforme alle NTA.

pratica 167/90 del 08/07/1992- "Cambio di destinazione ad uso ricettivo di parti del fabbricato colonico" – con parere favorevole condizionato CCE n. 27 del 22/07/1992.

Decaduta senza attuazione.

Di conseguenza¹⁰, si possono assumere come **stato legittimato** le schede planimetriche di primo impianto presenti in atti catastali (nei limiti dell'approssimazione dei grafici privi di quote): scheda presentazione 16/01/1996, coerente con la raffigurazione riprodotta nella Autorizzazione n. 2000/10836

Conformità edilizia - urbanistica: NON CONFORME

⁸ All. 003.4.1 _Pratiche edilizie -inquadramento

⁹ Le ricerche d'archivio edilizia del Comune di Correggio sono state effettuate dall'addetto comunale su regolare richiesta dell'esperto con riferimento agli identificativi catastali attuali e storici, intestatari e indirizzo. Il giudizio di conformità è espresso sulla base degli atti messi a disposizione dall'addetto comunale, pertanto per incongruenze relative ad atti eventuali non visionati non potranno addebitarsi responsabilità alla scrivente esperta.

¹⁰ All. 002.4.2-L4 --Col Decreto Semplificazioni 76/2020, in assenza di documentazione urbanistica di un fabbricato costruito ante '67, i dati catastali rivestono il ruolo di supporto alla legittimazione urbanistica. La scheda catastale fornisce infatti un indizio sullo stato dei luoghi risalente alla data di deposito.

Lo stato di fatto rilevato¹¹ corrisponde allo stato legittimato a meno delle seguenti variazioni:

1. Variazioni distributive, con demolizione di divisori al piano terra (abolizione bagno,tra ingresso e cucina e tra ripostiglio e cantina), apertura di varchi interni.
2. Demolizione parete di compagno locale ex ricovero attrezzi agricoli;

Le fattispecie si configurano difformità non riconducibili alle ipotesi di tolleranza, risultando sanzionabili sotto il profilo urbanistico.
E' prevista la regolarizzazione mediante l'istituto dell'accertamento di conformità;

Conformità catastale: NON CONFORME

Con riferimento alla normativa catastale vigente, per le medesime considerazioni esposte al paragrafo precedente, risultando variazioni incidenti sui parametri catastali e reddituali, non è attestabile la conformità delle planimetrie catastali allo stato di fatto.

Conformità impianti: NO

Certificazione energetica¹²: NO

5.4.4-lotto 4: Eventuali opere di ripristino / bonifica

Non previsti

5.4.5-lotto 4: Costi di regolarizzazione

Sono previsti costi di regolarizzazione edilizia e catastale per sanare le difformità distributive interne e modeste variazioni prospettiche mediante accertamento di conformità e aggiornare e rettificare le schede planimetriche catastali con procedura DOCFA.

Si prevede un costo per la presentazione della pratica edilizia in sanatoria, con paesistica, comprensiva di spese tecniche e sanzioni nella misura di euro 2.000 ad oggi applicabile, pari a complessivi euro 6.500;
per l'aggiornamento delle schede planimetriche catastali si prevede un costo di 1.500 €.

Totale costi regolarizzazione **(C/RE+ C/RC) = 8.000 €**

5.4.6-lotto 4: Occupazione dell'immobile

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava libero. La relazione di sussistenza contratti ricevuta dall'Agenzia delle Entrate ¹³ evidenzia esito di ricerca negativo.

CONCLUSIONI Il compendio immobiliare Lotto 4, è considerato **LIBERO - S/O = 0 %**

¹¹ All. 003.4.2_Rilievi e verifiche

¹² All 008_ispezione SACE

¹³ All 007. Controlli locazione – riscontri ADE-DP-RE-

5.4.7-lotto 4: 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.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene risultante agli atti da cancellarsi a cura 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 ----- contro -----(grava solo mappali 295, 296, 298 ---)
- **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 ----- contro -----;
- **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 -----contro ----- (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 ----- contro ----- (grava solo-tra altri- mappale 69 sub. 1, 2 e 3)
- **del 13/05/2013 ai nn. 24309/17429** pignoramento a favore -----contro -.

All'ispezione aggiornata risultano intervenute le seguenti variazioni.¹⁴

- **ISCRIZIONE CONTRO del 09/06/2023 - Registro Particolare 1996 Registro Generale 13066-Rinnovazione ipoteca del 24/06/2003 nn. 15957/3592**

5.4.8-lotto 4: Diritto di prelazione

Non risulta alla scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.4.9 -lotto 4: Valore del bene

Criterio di valutazione

Il mercato di zona, esteso anche alle zone contigue, è sufficientemente attivo con presenza di comparabili.
È applicabile il Market Approach.

Valori di riferimento:

Terreni- Rustici da ristrutturare

Valori estrapolati da mercato locale per tipologia analoga e assimilata tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte, in particolare vetustà, tipologia strutturale, predisposizioni impiantistiche, versatilità e stato di conservazione, si attribuisce un valore prudenziale di:

¹⁴ All. 006 Ispezione ipotecaria aggiornata

circa 250 €/mq di superficie commerciale per la destinazione abitativa
circa 50.000 €/Ha per i terreni

Il valore così ottenuto sarà abbattuto del **20 %** per tener conto della vendita forzosa del bene. Infine, si porteranno in detrazione oneri e costi a carico dell'acquirente segnalati ai corrispondenti paragrafi.

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE e VALORE BASE D'ASTA

Compendio immobiliare in via per Reggio 88 - Budrio di Correggio

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
Fg 61	destinazione	S.E.L.	C.	S.C.	vm	Vm	A (20%)	C R/B	C RE	C/RC	SO	Quota	Vmr base asta	Offerta minima -25%
	CASA COLONICA	(mq)		(mq)	€/mq	€	€	€	€	€	€	%	€	€
p.la 274	PT Abit. vani principali	68,58	1,00	68,58										
	PT accessori diretti	76,42	0,80	61,14										
	PT portico	97,00	0,25	24,25										
	PT Ex stalla	81,00	0,50	40,50										
	PT Ex Ric. Attrezzi agr.	45,00	0,50	22,50										
	P1 Abit. vani principali	145,00	1,00	145,00										
	P1 Ex fienile	81,00	0,50	40,50										
	BASSI SERVIZI													
	PT Ex porcilaia	43,00	0,25	10,75										
	Tot. Fabbricati	637,00		413,22										
	corte esclusiva	2992,00	0,05	149,60										
	Totale S.C.			562,82	≈250	141.000	-28.200	0	-6.500	-1.500		1,00	104.800	
mapp. 295	terreno semin arbor			14.396,00										
mapp. 296	terreno semin arbor			12.960,00										
mapp. 298	terreno semin arbor			1.570,00										
				28.926,00	≈5	145.000	-29.000					1,00	116.000	
						286.000	-57.200	0	-6.500	-1.500	0		220.800	
Totale per arrotondamento													221.000	165.750

1	S.E.L.	Superficie lorda
2	C.	Coefficiente mercantile /Coeff. di ragguaglio
3	S.C.	Superficie commerciale (S.C. = S.E.L. x C)
4	vm	Valore di riferimento unitario rapportato all'unità di superficie commerciale
5	Vm	Valore d mercato
6	A	Abbattimento forfettario (vendite forzate assenza di garanzie)
7	C R/B	Costi di ripristino/bonifica- paragrafo 5.4.4
8	C RE	Costi di regolarizzazione edilizia/urbanistica- paragrafo 5.4.5
9	C RC	Costi di regolarizzazione catastale - paragrafo 5.4.5
10	SO	Abbattimento per stato di occupazione- paragrafo 5.4.6
11	Q	Quota di proprietà (moltiplicatore %)
12	Vmr	Valore dopo le deduzioni- Base d'asta

VALORE LOTTO 4

Valore - base d'asta € 221.000,00

Offerta minima - 25% € 165.750,00

5.4.10-lotto4: Atti di provenienza dei beni

I beni di cui al **LOTTO 4** hanno la **provenienza** segnata nella relazione notarile dott. *Candore Carmelo di Arcisate* del 20/02/2023 e qui di seguito riportata:

1) Catasto Fabbricati del COMUNE DI CORREGGIO (RE), **Fg 61 p.lla 274**

--- propriet--- per la quota di 1/1 bene personale con Atto del 15/12/2000 Pubblico ufficiale **ZANICHELLI LUIGI** Sede CORREGGIO (RE) Repertorio n. 68167 - **COMPRAVENDITA** Trascrizione n. 494 del 11/01/2001¹⁵

2) Catasto Terreni del COMUNE DI CORREGGIO (RE), **Fg 61:mappali 295**

- - propriet per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni con Atto del 13/06/2003 Pubblico ufficiale **MANZINI GIORGIA** Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 6530 - **COMPRAVENDITA** Trascrizione n. 10162 del 23/06/2003;¹⁶

3) Catasto Terreni del COMUNE DI CORREGGIO (RE), **Fg 61: mappali 296, 298**

---- proprietaria per la **quota di 1/1** in regime di separazione dei beni con Atto del 13/06/2003 Pubblico ufficiale **MANZINI GIORGIA** Sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) Repertorio n. 6531 - **COMPRAVENDITA** Trascrizione n. 10186 del 24/06/2003;¹⁷

¹⁵ All 005.4.1 L4- atto Zanichelli rep 68167

¹⁶ All 005.4.2 L4- atto Manzini rep 6530

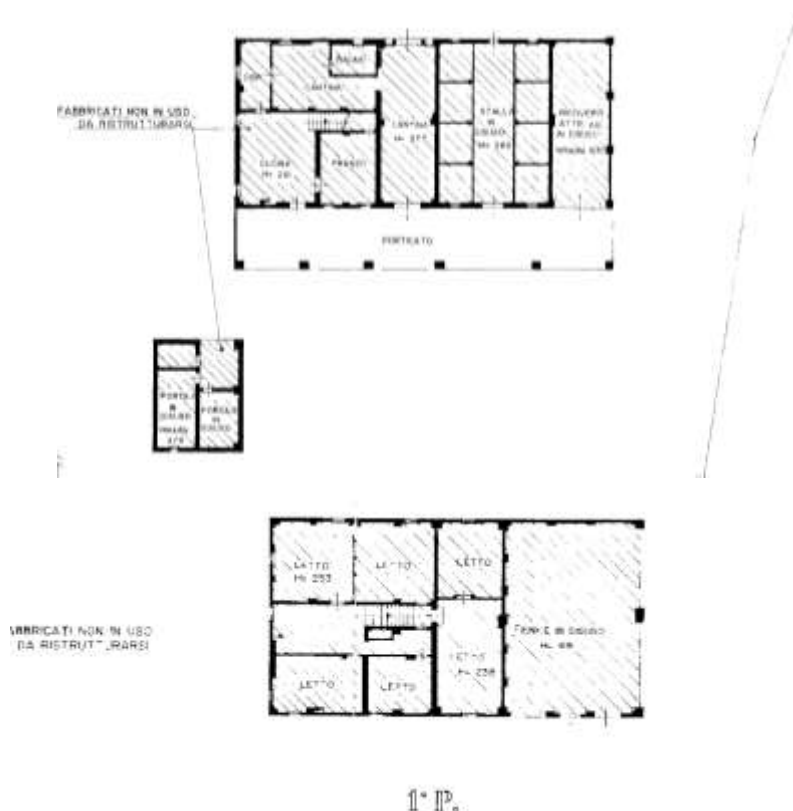
¹⁷ All 005.4.3 L4- atto Manzini rep 6531

5.4.11-lotto4: Planimetrie¹⁸

Stralcio mappa catastale Correggio Fg 61 mappali 274,295,297,298



Scheda Planimetrica Fg 61 p.IIIa 274 (presentazione 16/01/1996)



¹⁸ All 003.4.2-L4 Rilievi e verifiche

Raffronto Stato di fatto/Stato legittimato



5.4.12-lotto4: Foto



Individuazione- vista aerea



Foto 1 - casa colonica vista da S/E



Foto 2- casa colonica interno ex Stalla



Foto 3 - casa colonica interno – Porta morta



Foto 4 - casa colonica interno – abitazione p.T.



Foto 5 – casa colonica- Portico -ex ricovero attrezzi



Foto 6 – Corpo Bassi Servizi

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. -----

I debitori esegutati non risiedono negli immobili pignorati.

Stato patrimoniale dei debitori. -----)¹⁹

7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO

- 001. Comunicazione avvio operazioni peritali
- 002. Documentazione catastale
 - 002.4.1-L4 mappa
 - 002.4.2-L4 planimetrie
 - 002.4.3-L4 visure catastali
- 003. Pratiche edilizie – Verifiche conformità edilizia/catastale
 - 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
 - 005.4.1 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

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 (**16 agosto 2023**) 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 a quella data. 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.)

¹⁹ All 009.Estratto per riassunto atto di matrimonio- in atti

- 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 stimatore designato

Arch. Elisa Di Gregorio

La revisione del 10 febbraio 2026 si è limitata alla rideterminazione del valore a base d'asta Lotto 4 a causa dello stralcio del mappale 297 dalla maggior consistenza del compendio immobiliare stimato al 16 agosto 2023.