



MP STUDIO GEOMETRA MARCO PERI

PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI 10 42017 NOVELLARA (RE) marcoperi@mp-studio.it
C.F. PRE MRC 62L07 F960S P.IVA 02511870350

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare 38/2025

Giudice delegato: ***Dott.sa CAMILLA SOMMARIVA***

Esecuzione promossa da:

Contro :

Rapporto di valutazione

Terreni edificabili – lottizzazione “Borgo Spelta”
oltre alle parti comuni (Art. 1117 e seguenti del C.C.)
e terreno agricolo adiacente
sito in SANT’ILARIO D’ENZA via MONTEGRAPPA snc



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		5351/3811 DEL 18/03/2025				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-		SANT'ILARIO D'ENZA VIA MONTEGRAPPA snc				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE CATASTO TERRENI	-		COMUNE	FOGLIO	MAPP ALE	SUB	categoria
			SANT'ILARIO D'ENZA	3	418 419 420 421 454 449 425 426 427		
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 6/12				
UBICAZIONE IMMOBILI			SANT'ILARIO D'ENZA VIA MONTEGRAPPA snc				
			COMUNE	FOGLIO	MAPP ALE	categoria	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE CATASTO TERRENI			SANT'ILARIO D'ENZA	3	453	F/1	
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		CONFORME				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI		NON CONFORME – OPERE NON ULTIMATE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO		IMPIANTI NON ULTIMATI				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA			NON RICHIESTO				
STATO OCCUPAZIONALE	-		LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO				
STATO DI ARREDAMENTO	-		PRIVO DI ARREDI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	SI		PRESENZA DI RIFIUTI NON QUANTIFICABILE				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO						
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		DATO NON DISPONIBILE, NON E' PRESENTE UN AMMINISTRATORE CONDOMINIALE				

VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 279.000,00
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 209.250,00
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	08/10/2025
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA Via ADUA n. 97/d REGGIO EMILIA

0-SOMMARIO

0- SOMMARIO.....	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2- COMUNICAZIONI	3
3- DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL D.L. 78/2010.....	7
4- DESCRIZIONE DEI BENI	8
5- LOTTI DI VENDITA.....	19
5.1-LOTTO U: DATI CATASTALI	19
5.2-LOTTO U: DESCRIZIONE COMMERCIALE	20
5.3-LOTTO U: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D.P.R. 380/2001.....	21
5.4-LOTTO U: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	22
5.5-LOTTO U: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	22
5.6-LOTTO U: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	22
5.7-LOTTO U: DIRITTO DI PRELAZIONE	23
5.8-LOTTO U: VALORE DEL BENE	23
<i>VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>23</i>
<i>DEPREZZAMENTI</i>	<i>24</i>
<i>VALORE E DECURTAZIONI</i>	<i>24</i>
<i>VALORE D'ASTA</i>	<i>25</i>
<i>OFFERTA MINIMA D'ASTA (comma 2 dell'art. 571 c.p.c.).....</i>	<i>25</i>
5.9-LOTTO U: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	25
6-ALTRE OSSERVAZIONI.....	25
6.1-LOTTO U: SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	25
6.2-LOTTO U: RESOCONTO BENI MOBILI.....	25
7-ALLEGATI	25
1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE	
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE	
3. ATTO DI PROVENIENZA	
4. ACCORDO DI PROGRAMMA, PRATICHE EDILIZIE, ELABORATO GRAFICO	
5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	
6. ALLEGATI A-B-C	

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 38/2025

Esecutati:

Procedente:

Intervenuti :

Oggetto :

- 1) QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'** di terreno parzialmente urbanizzato facente parte della lottizzazione "Borgo Spelta" sito in SANT'ILARIO D'ENZA in via MONTEGRAPPA snc., della superficie catastale complessiva di mq. 4922.
- 2) QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'** di terreno agricolo adiacente al lato est della lottizzazione "Borgo Spelta" sito in SANT'ILARIO D'ENZA in via MONTEGRAPPA snc., della superficie catastale complessiva di mq. 385.
- 3) QUOTA DI 6/12 DI PROPRIETA'** di area urbana censita come F/1, adibita a "sede stradale", strada di penetrazione interna, comune ad altre proprietà, della lottizzazione "Borgo Spelta" sita in SANT'ILARIO D'ENZA in via MONTEGRAPPA snc, della superficie catastale di mq.182.

2- COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o PEC della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

3- DATI CATASTALI**3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO****I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)****INTESTATI:**

Codice fiscale:

Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita RD - RA
TERRENO	SANT'ILARIO D'ENZA	3		Mapp. 418	1620 MQ.	SEMINATIVO Classe 2	11,18 euro 14,22 euro
				Mapp. 419	385 MQ.	SEMINATIVO Classe 2	2,66 euro 3,38 euro
				Mapp. 420	1060 MQ.	SEMINATIVO Classe 2	7,32 euro 9,31 euro
				Mapp. 421	1060 MQ	SEMINATIVO Classe 2	7,32 euro 9,31 euro
				Mapp. 425	158 MQ	SEMINATIVO Classe 2	1,09 euro 1,39 euro
				Mapp. 426	158 MQ	SEMINATIVO Classe 2	1,09 euro 1,39 euro
				Mapp. 427	245 MQ	SEMINATIVO Classe 2	1,69 euro 2,15 euro
				Mapp. 449	92 MQ	SEMINATIVO Classe 2	0,64 euro 0,81 euro
				Mapp. 454	529 MQ	SEMINATIVO Classe 2	3,65 euro 4,64 euro

I- BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)**INTESTATI:**

Proprietà per 6/12

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita RD - RA
AREA URBANA	SANT'ILARIO D'ENZA	3		Mapp. 453	182 MQ.	F/1	-----

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

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

INTESTATI:

Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita RD - RA
TERRENO	SANT'ILARIO D'ENZA	3		Mapp. 418	1620 MQ.	SEMINATIVO Classe 2	11,18 euro 14,22 euro
				Mapp. 419	385 MQ.	SEMINATIVO Classe 2	2,66 euro 3,38 euro
				Mapp. 420	1060 MQ.	SEMINATIVO Classe 2	7,32 euro 9,31 euro
				Mapp. 421	1060 MQ	SEMINATIVO Classe 2	7,32 euro 9,31 euro
				Mapp. 425	158 MQ	SEMINATIVO Classe 2	1,09 euro 1,39 euro
				Mapp. 426	158 MQ	SEMINATIVO Classe 2	1,09 euro 1,39 euro
				Mapp. 427	245 MQ	SEMINATIVO Classe 2	1,69 euro 2,15 euro
				Mapp. 449	92 MQ	SEMINATIVO Classe 2	0,64 euro 0,81 euro
				Mapp. 454	529 MQ	SEMINATIVO Classe 2	3,65 euro 4,64 euro

II- BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)**INTESTATI:**

Proprietà per 1/12

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita RD - RA
AREA URBANA	SANT'ILARIO D'ENZA	3		Mapp. 453	182 MQ.	F/1	-----

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE AI SENSI DEL DL 78/2010

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.

Nulla da rilevare.

Confini catastali:

Per il mappale 453 : mappali 452, 451, 450, 418, 454, e 449

Per i restanti mappali (a corpo) : mappali 423, 450, 453, 417 e canale Spelta.

4- DESCRIZIONE DEI BENI

Il compendio immobiliare oggetto di stima comprende più terreni edificabili, aree urbane (strada) facenti parte della lottizzazione denominata "Borgo Spelta" e un piccolo terreno agricolo adiacente, il tutto di forma pressochè rettangolare prospiciente e con unico accesso dalla via Montegrappa e che dista circa 500 metri dal centro urbano di Taneto frazione di Gattatico. Anche se l'immobile oggetto di esecuzione è ubicato in Comune di Sant'Ilario d'Enza è posto a confine con il Comune di Gattatico e il tratto di via Montegrappa in direzione sud verso il centro di Sant'Ilario d'Enza non è transitabile con i mezzi in quanto l'ultimo tratto (sottopassaggio della Variante di Sant'Ilario d'Enza e della linea ferroviaria) è solo pedonale/ciclabile, pertanto l'immobile è accessibile con gli automezzi soltanto dal centro di Taneto (via Manfredi del Comune di Gattatico).

IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE:

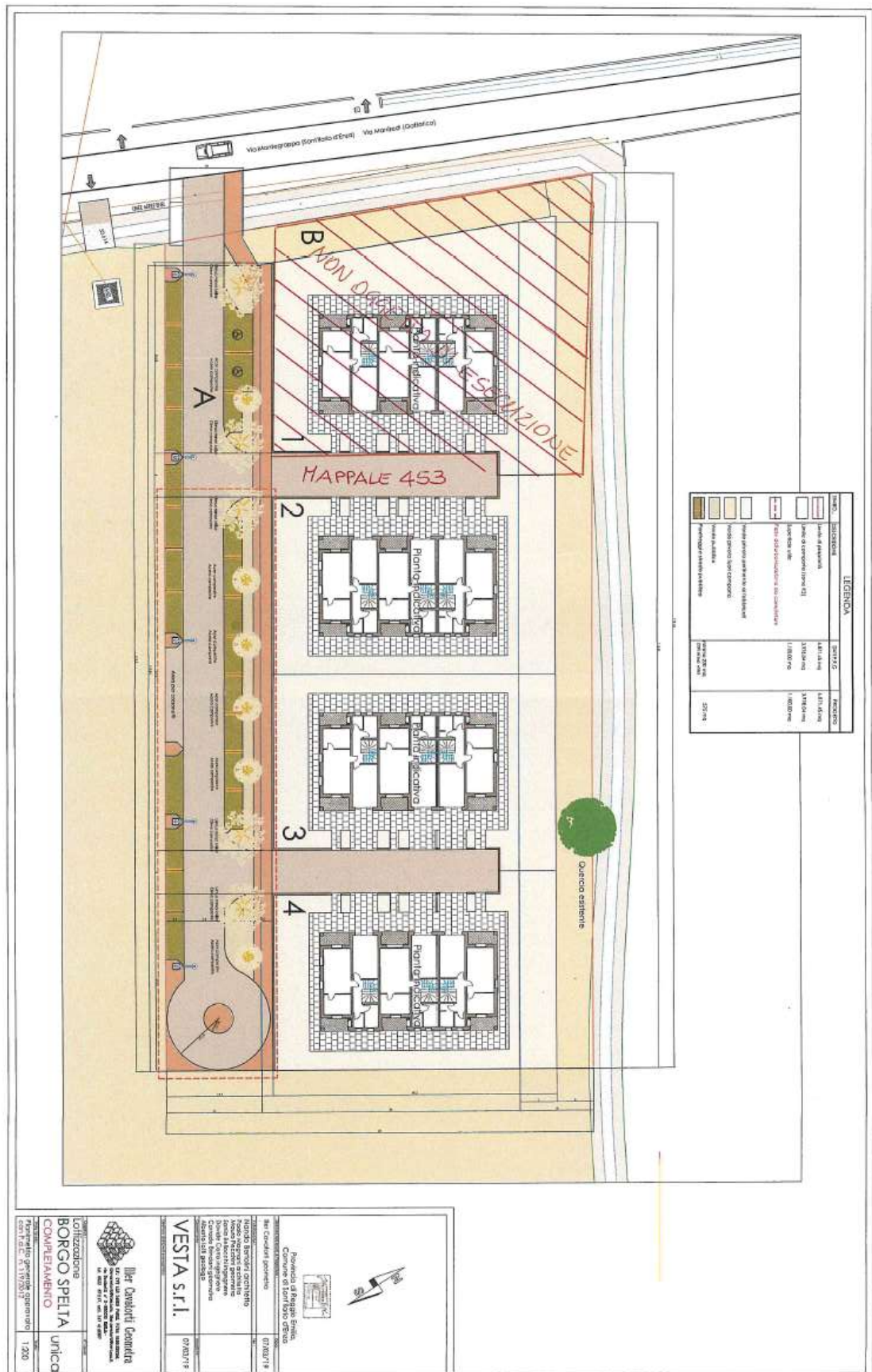
- 1) QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'** di terreno edificabile, composto da più mappali, già parzialmente urbanizzato, con opere da ultimare, della superficie catastale complessiva di mq. 4922, della lottizzazione "Borgo Spelta" ubicata in via Montegrappa a ridosso del confine con il Comune di Gattatico.
- 2) QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'** di una porzione di "sede stradale", strada di penetrazione per accesso ai lotti edificatori, in comproprietà con i proprietari delle tre case a schiera (mappa li 450, 451 e 452) già urbanizzata ma priva di collaudo, della superficie catastale di mq. 182 della lottizzazione "Borgo Spelta" ubicata in via Montegrappa a ridosso del confine con il Comune di Gattatico. L'accesso dalla pubblica via avviene attraverso la lottizzazione da completare.

Le opere di urbanizzazione della lottizzazione non sono state completate e attualmente l'area, ad eccezione di una porzione di strada e della strada interna (mappale 453) di accesso alle tre abitazioni a schiera (non oggetto della presente perizia), si presenta coperta di arbusti, rovi, piante, terreno accatastato, che ne impediscono la vista al suolo e delle opere di urbanizzazione già realizzate. Allo stato attuale non è possibile determinare e quantificare con precisione l'entità delle opere di urbanizzazione già realizzate e quella che mancano per il completamento della lottizzazione. Unico elemento noto per la quantificazione delle opere da ultimare è una relazione del geom. allegata alla pratica edilizia SCIA prot. 5323 del 11/03/2019.

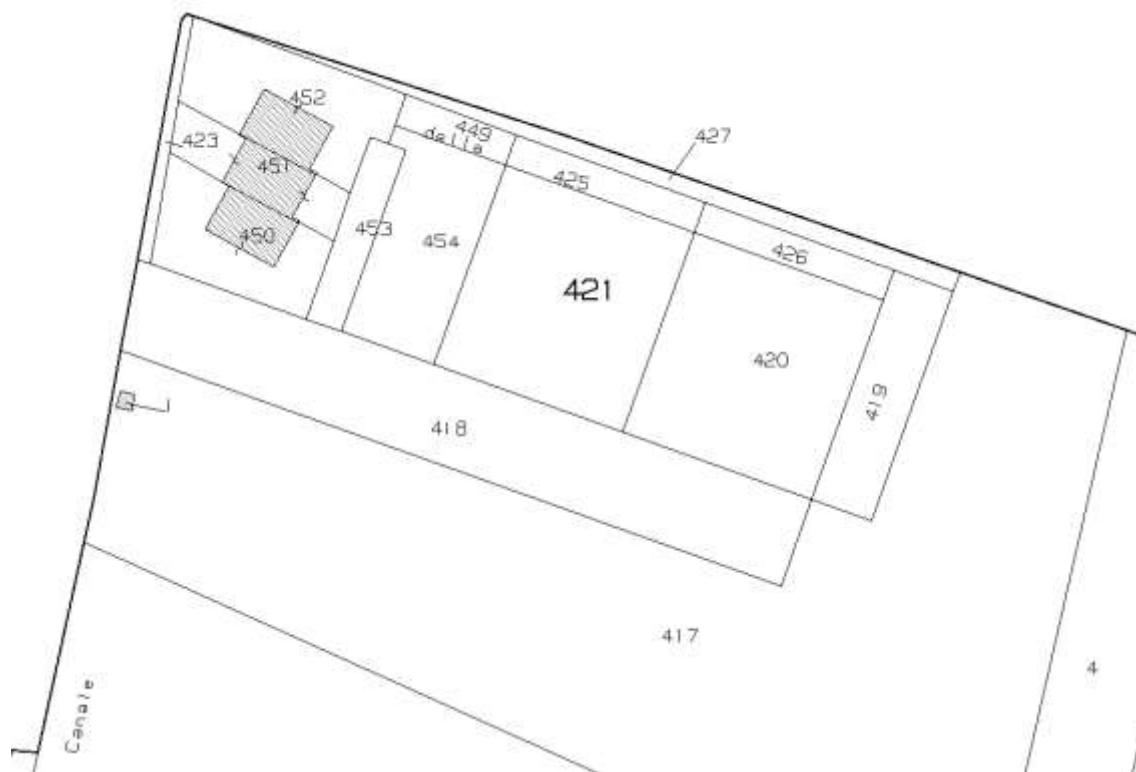
L'area è priva di recinzione, ad eccezione di una parte (lato sud-ovest) delimitata con recinzione amovibile di cantiere. A sud-est l'area confina con un terreno agricolo, a nord a salto con il canale Spelta e con la casa a schiera (mappale 450) e a ovest a salto confina con tre case a schiera e con la Montegrappa da cui si accede alla lottizzazione.

- 3) QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'** di terreno agricolo (mappale 419) della superficie catastale di mq. 385 adiacente al lato est della lottizzazione, non ricompreso nel perimetro della lottizzazione e privo di accesso diretto alla pubblica via. Questo piccolo appezzamento potrà essere accorpato all'area cortiliva dei fabbricati che saranno costruiti.

STATO LEGITTIMATO



ESTRATTO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE
FOGLIO 3 (fuori scala)



RILIEVO STATO ATTUALE (fuori scala)



N.B. IL PERIMETRO DELL'AREA E' INDICATIVO IN QUANTO
NON MATERIALIZZATO IN LOCO

RILIEVO FOTOGRAFICO















5- LOTTI DI VENDITA

Si ritiene che visto lo stato dei luoghi, trattandosi di una lottizzazione di modesta dimensione con opere di urbanizzazione ancora da completare senza le quali non è possibile intervenire sui singoli lotti edificatori, l'ubicazione, la destinazione d'uso e il contesto edilizio a margine del perimetro del comune, in cui si colloca il terreno si ritiene più congruo mantenere le aree di proprietà esclusiva, quella in comproprietà (mappale 453, strada interna di penetrazione) e il piccolo appezzamento agricolo privo di accesso diretto dalla pubblica via, in unico lotto e pertanto la vendita può avvenire solamente **in unico lotto**.

5.1 -LOTTO UNICO : DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATI:

Proprietà per 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita RD - RA
TERRENO	SANT'ILARIO D'ENZA	3		Mapp. 418	1620 MQ.	SEMINATIVO Classe 2	11,18 euro 14,22 euro
				Mapp. 419	385 MQ.	SEMINATIVO Classe 2	2,66 euro 3,38 euro
				Mapp. 420	1060 MQ.	SEMINATIVO Classe 2	7,32 euro 9,31 euro
				Mapp. 421	1060 MQ	SEMINATIVO Classe 2	7,32 euro 9,31 euro
				Mapp. 425	158 MQ	SEMINATIVO Classe 2	1,09 euro 1,39 euro
				Mapp. 426	158 MQ	SEMINATIVO Classe 2	1,09 euro 1,39 euro
				Mapp. 427	245 MQ	SEMINATIVO Classe 2	1,69 euro 2,15 euro
				Mapp. 449	92 MQ	SEMINATIVO Classe 2	0,64 euro 0,81 euro
				Mapp. 454	529 MQ	SEMINATIVO Classe 2	3,65 euro 4,64 euro

II- BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)**INTESTATI:**

Proprietà per 1/12

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

proprietà per 1/12 in regime di comunione dei beni

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita RD - RA
AREA URBANA	SANT'ILARIO D'ENZA	3		Mapp. 453	182 MQ.	F/1	-----

5.2-LOTTO UNICO : DESCRIZIONE COMMERCIALE

IL COMPENDIO IMMOBILIARE COMPRENDE:

- 1) QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'** di terreno edificabile, composto da più mappali, parzialmente urbanizzato ma con opere di urbanizzazione da ultimare e prive di collaudo, della superficie catastale complessiva di mq. 4922, ricompreso nella lottizzazione denominata "Borgo Spelta" ubicata nel Comune di Sant'Ilario d'Enza in via Montegrappa, senza numero civico, a confine con la frazione di Taneto di Gattatico.
- 2) QUOTA DI 1/2 DI PROPRIETA'** di una porzione di "sede stradale", strada di penetrazione per accesso ai lotti edificatori, in comproprietà con i proprietari delle tre case a schiera (mappa li 450, 451 e 452) già urbanizzata ma priva di collaudo, della superficie catastale di mq. 182 ricompresa nella lottizzazione denominata "Borgo Spelta" ubicata in Comune di Sant'Ilario d'Enza in via Montegrappa. L'accesso alla pubblica via avviene attraverso la lottizzazione da completare.
- 3) QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA'** di terreno agricolo (mappale 419) della superficie catastale di mq. 385 adiacente al lato est della lottizzazione "Borgo Spelta" ed esterno al perimetro della lottizzazione stessa, ubicato in Comune di Sant'Ilario d'Enza, privo di accesso diretto dalla pubblica via. Questo piccolo appezzamento potrà essere accorpato all'area cortiliva dei fabbricati che saranno costruiti.

5.3-LOTTO 1: PRATICHE EDILIZIE E REGOLARITA' EDILIZIA AI SENSI DEL D. P.R. 380/2001

Per i terreni e le aree in oggetto sono stati rilasciati i seguenti titoli :

- **ACCORDO DI PROGRAMMA** in variante alla pianificazione territoriale ed urbanistica per la realizzazione della nuova viabilità denominata VARIANTE NORD DI SANT'ILARIO nei Comuni di Gattatico e Sant'Ilario d'Enza, ai sensi del comma 2 art. 27 della Legge n° 142/90 e dell'art. 40 della Legge Regionale 24/03/2004 n° 2000, per cui relativamente alla ditta Ruzzi-Castagnetti il Comune di Sant'Ilario d'Enza si impegna a: **trasformare in edificabile, con destinazione residenziale, un appezzamento di terreno di proprietà dei signori Ruzzi -Castagnetti, posto sul lato nord-ovest del fondo a confine sui lati ovest e nord con il canale Spelta. L'area potrà esprimere una potenzialità edificatoria di 1.100,00 mq. di superficie utile.**
Trattandosi di accordo di programma non è presente alcuna convenzione urbanistica
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** N. 69/2008 registro SUE del 20/06/2008 a nome CASTAGNETTI LORIS, RUZZI FRANCA e CASTAGNETTI CRISTINA per "OPERE DI URBANIZZAZIONE Zona R2° oggetto di **accordo di programma** in variante al P.R.G.".
- *COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI prot. 10424 del 17/09/2008*
- *RICHIESTA DI PROROGA ULTIMAZIONE LAVORI prot. 2570 del 07/03/2011*
- **PERMESSO DI COSTRUIRE** N. 119/2012 del 18/12/2012 a nome di VESTA S.R.L. per "RINNOVO DEL PC 69/2008".
- *Nel comparto edificatorio è stato edificato solamente il lotto 1 (PdC n. 7/2011 del 18/02/2011) con la costruzione di tre case a schiera, non oggetto della presente perizia. Nella tabella degli indici urbanistici allegata alla VARIANTE N. 73/2015 relativa a "variante al P.C. 7/2011" risultano edificati mq. 305,63 di S.U., **pertanto a carico dei rimanenti lotti edificatori (oggetto di perizia) rimane una capacità edificatoria residua di mq. 794,37 di Superficie Utile.***
- **SCIA** prot. 5323 del 11/03/2019 a nome di VESTA S.R.L. per "completamento opere di urbanizzazione di una lottizzazione già autorizzata con PdC n. 69/2008 e successivo n. 119/2012 in particolare pavimentazioni stradali ed illuminazione pubblica". Con questa pratica edilizia non sono state eseguite le opere di urbanizzazione mancanti e necessarie per completare la lottizzazione.

Successivamente non sono stati presentati/rilasciati altri titoli edilizi e per completare le opere di urbanizzazione dovrà essere presentato un nuovo titolo edilizio (Scia), precisando che **la capacità edificatoria residua è di mq. 794,37 di Superficie Utile.**

Ad oggi le pratiche edilizie sono scadute e le opere di urbanizzazione non ancora ultimate e pertanto non sono state collaudate.

Dalla lettura dell'accordo di programma e delle pratiche edilizie non risulta che le opere di urbanizzazione, una volta collaudate, **con il collaudo a carico del lottizzante**, debbano essere cedute gratuitamente al Comune.

In ordine ad eventuali violazioni alle norme edilizie, lo scrivente, ha rilevato la **NON REGOLARITA' EDILIZIA**, in quanto le opere di urbanizzazione non sono state completate e ultimate nei tempi previsti dall'ultimo titolo edilizio (SCIA prot. 5323 del 11/03/2019), inoltre visto lo stato dei luoghi non è possibile accertare lo stato di avanzamento dei lavori e la loro conformità alle tavole di progetto.

5.4-LOTTO UNICO : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

L'area della lottizzazione, allo stato attuale, si presenta in grande parte inaccessibile e non ispezionabile per la presenza di rovi, cespugli, piante che ne impediscono l'accesso e la visibilità del suolo e pertanto il rilievo delle opere di urbanizzazione già eseguite e di quelle mancanti per non è possibile senza l'esecuzione accurata di una pulizia dell'intera area. Si rileva inoltre, anche se non bene visibile, in quanto coperto dalla vegetazione, la presenza di materiale, presumibilmente, in base alle informazioni ricevute, di terreno depositato nell'area in oggetto.

Allo stato attuale, in assenza di un rilievo dettagliato, non è possibile quantificare con precisione i costi di bonifica dell'area e di smaltimento del materiale presente ed accatastato e pertanto saranno determinati forfettariamente.

5.5 -LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il mappale 453 censito come F/1 è adibito a strada di accesso alle tre abitazioni (che non sono oggetto di esecuzione in quanto di altre proprietà) è attualmente utilizzato dai tre frontisti.

Il mappale 418, in parte, fino alla corrispondenza con il mappale 453 è attualmente utilizzato per l'accesso alla strada interna (mappale 453) e in parte adibito a parcheggi a lato della sede stradale.

I terreni che rientrano nel perimetro della lottizzazione e che sono censiti con i mappali 418 (parte), 454, 421, 420, 449, 425, 426 e 427 si presentano in completo stato di abbandono e parzialmente inaccessibili.

Il terreno agricolo censito con il mappale 419, esterno al perimetro della lottizzazione, si presenta in completo stato di abbandono.

Ai fini della procedura l'immobile è LIBERO AL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

5.6 -LOTTO UNICO : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Viene di seguito riportato l'elenco delle formalità gravanti sul bene, aggiornate alla data del 07/08/2025, che di seguito si riassumono:

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto del notaio Ferrara Vincenzo del 24/10/2008 repertorio n. 9218/3171 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 28/10/2008 al numero generale 34204 e al numero particolare 6461 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza SPA con sede in Parma, c.f. 0211353045, domicilio ipotecario eletto in Parma via Università n. 1, per capitale di €. 1.460.000,00, oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 2.190.000,00, durata 10 anni, a carico di _____ con sede in _____.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti :

- in data 13/07/2016 ai nn. 13757/1703 di restrizione di beni foglio 3 particella 450 subalterni 1 e 2, particella 451 subalterni 1 e 2, particella 453;
- in data 13/07/2016 ai nn. 13756/1702 di frazionamento quota frazione €. 195.000,00 (€. 130.000,00), foglio 3 particella 452 subalterni 1 e 2.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE A RUOLO atto notaio Agenzia delle Entrate Riscossione del 20/02/2024 repertorio n. 3953/9524 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 21/02/2024 al numero generale 3782 e al numero particolare 580 a favore di Agenzia delle Entrate -Riscossione con sede in Roma, c.f. 13756881002, domicilio ipotecario eletto in Reggio Emilia in via F.lli Manfredi n. 6, per capitale di €. 61.957,21 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di €. 123.914,42, a carico di _____

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE atto Unep c/o TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA trascritto a Reggio Emilia del 24/02/2025 repertorio n. 1019 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia in data 18/03/2025 al numero generale 5351 e al numero particolare 3811 a favore di , c.f. a carico di .

5.7 -LOTTO UNICO : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano allo scrivente diritti di prelazione.

5.8 -LOTTO UNICO : VALORE DEL BENE

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

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

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati per quanto riguarda l'immobile oggetto di perizia avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche: stato di avanzamento dei lavori delle opere di urbanizzazione, capacità edificatoria residua (SU), stato di conservazione e manutenzione, dotazione e consistenza delle parti comuni, ubicazione, distanza dal centro, dotazione dei servizi primari e secondari.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato

immobiliare con contrattazioni saltuarie e quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, nonchè parametrando le quotazioni dei valori delle aree a fini del calcolo dell'IMU.

VALORE

La valutazione di mercato, effettuata a corpo non a misura, considerando le opere necessarie per il completamento della lottizzazione e viene determinata con riferimento alla Delibera della Giunta Comunale n. 26 del 08/03/2007 che ha per oggetto: determinazione dei valori medi venali delle aree fabbricabili per le zone omogenee (art. 4 regolamento I.C.I.) a valere per l'anno 2007 e confermate anche per l'anno 2025

DESCRIZIONE DELLA ZONA	VALORE MEDIO (€ / m ²)
MACROZONA N. 1	
Zone edificate residenziali/direzionali R1a	151,00
Zona interessata da edifici destinati originariamente ad attività produttive, attualmente dimessi o in corso di dismissione, da assoggettare a interventi di ristrutturazione urbanistica per funzioni residenziali/direzionali R1r	140,00
Zone edificate residenziali/polifunzionali (caratterizzate dalla compresenza di residenza e attività commerciali, paracommerciali e di servizio) R1b	151,00
Zone edificate prevalentemente residenziali R2	151,00
Zone edificate prevalentemente residenziali costituenti nuclei edilizi ricadenti nelle aree agricole Ra	151,00
Zona interessata da edifici destinati originariamente ad attività produttive, attualmente dimessi o in corso di dismissione, ad assoggettare a interventi di ristrutturazione urbanistica per funzioni residenziali R2r	130,00
Zone edificate prevalentemente residenziali caratterizzate dalla presenza di aree verdi Rv	97,00
Zone edificate prevalentemente residenziali caratterizzate dalla presenza di aree verdi Rv prive di fabbricato, costituenti mappali autonomi	0,00
Zone di espansione residenziale R2e - da urbanizzare	43,00
Zone di espansione residenziale R2e - urbanizzate	151,00

Atto di Giunta Comunale n. 26 del 08-03-2007 - Pag. 3 - COMUNE DI SANTILARIO D'ENZA

Riferimento : Zone edificate prevalentemente residenziali R2

Il valore di mercato dell'intero immobile oggetto di esecuzione, valore a corpo e non a misura, del compendio immobiliare oggetto di esecuzione è determinato in base alla destinazione urbanistica e con riferimento ai valori medi per le aree fabbricabili del Comune di Sant'Ilario d'Enza.

Da Certificato di Destinazione Urbanistica n. 14/2025 – registro CDU del 21/07/2025

- PSC 2015 contesti residenziali art. 22

Mappale 420 mq. 1060
Mappale 421 mq. 1060
Mappale 454 mq. 529
Mappale 426 mq. 158
Mappale 425 mq. 158
Mappale 449 mq. 92

Totale complessivo Sf mq. 3057,00

Determinazione del valore di mercato dell'intero immobile (determinato a corpo in base alla Superficie Fondiaria, su base catastale)
MQ. 3057,00 x €/mq. 151,00 = €. 461.607,00

VALORE DI MERCATO €. 461.607,00

DEPREZZAMENTI

Il valore del bene sopra riportato deve comunque essere ridotto del 20% in quanto del suddetto bene manca la garanzia da vizi occulti.

461.607,00 x 20% = - €. 92.321,40 -

DECURTAZIONI

- 1) Come precedentemente riportato attualmente l'area si presenta per la maggior parte in completo stato di abbandono, ad eccezione del mappale 453 e di porzione del mappale 418) e da ripulire da sterpaglie, rovi e alberi, terreno accatastato, inoltre è necessario fare un rilievo topografico strumentale per una riconfinazione dell'area che non è materialmente definita nei lati sud ed est a confine con il mappale 417 di altra

proprietà. I costi per queste operazioni sono calcolati forfettariamente in €. **15.000,00.**

- 2) Le opere di urbanizzazione sono ancora da ultimare e collaudare, in base al computo metrico del 08/03/2019 allegato alla pratica edilizia (SCIA prot. 5323 del 11/03/2019) l'importo dei lavori da realizzare era quantificato in €. 40.310,87. A scopo cautelativo e nell'impossibilità di verificare in loco quanto già realizzato e descritto nel computo e visto l'aumento dei prezzi di mercato che ci sono stati nel corso degli anni, si applica all'importo sopracitato una maggiorazione del 25%. Pertanto il costo delle opere di urbanizzazione mancanti è forfettariamente quantificato in €. **50.388,59.**
- 3) Per l'ultimazione dei lavori si rende necessaria la presentazione di una nuova pratica edilizia (SCIA) oltre alla nomina di un progettista, direttore dei lavori, coordinatore della sicurezza, collaudatore e quanto necessario per la chiusura dell'iter burocratico perché si possa poi rendere concretamente edificabili il lotto urbanizzato. Gli onorari professionali sono quantificati a corpo forfettariamente in €. **25.000,00.**

La somma complessiva delle decurtazioni ammonta a

€. 90.388.59 -

VALORE D'ASTA

Valore base d'asta (arrotondato) €. 279.000,00

OFFERTA MINIMA D'ASTA (COMMA 2 DELL'ART. 571 C. P.C.)

Offerta minima (-25%) €. 209.250,00

5.9 -LOTTO UNICO : ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE

Il bene in esame è pervenuto alla ditta eseguita con ATTO DI COMPRAVENDITA del Notaio VINCENZO FERRARA del 24/10/2008, repertorio n. 9217 raccolta n. 3170 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Reggio Emilia il 28/10/2008 al numero di registro generale 34203 e numero di registro particolare 21947.

6-ALTRE OSSERVAZIONI

6.1 - LOTTO UNICO : SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non risulta essere stato costituito un condominio per la parte comune (mappale 453).

6.2 - LOTTO UNICO : RESOCONTO BENI MOBILI

I beni mobili "visibili" sono composti da alcune transenne da cantiere poste per separare la porzione di area già urbanizzata da quella ancora da completare.

7-ALLEGATI

1. DOCUMENTAZIONE CATASTALE (estratto di mappa, visure e planimetrie)
2. ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE
3. ATTO DI PROVENIENZA
4. ACCORDO DI PROGRAMMA, PRATICHE EDILIZIE, ELABORATO GRAFICO
5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N. 14/2025 registro CDU

6. ALLEGATI A- B- C

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto.
Novellara, 27/08/2025

L'esperto stimatore

