



TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°166/2024

Giudice Delegato: **Dott.sa Camilla Sommariva**

Procedente:

LOTTO 23 - PERIZIA ESTIMATIVA

Piena proprietà di area urbana di mq 4440
in Via Primo Maggio 12-14 a Cadelbosco di Sopra (RE)



Compendio immobiliare n.3

Beni Immobili siti a:

Cadelbosco di Sopra

Via Primo Maggio n.12 – 14/1/2/3/5

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG/RP.	SI	24/09/2024 - RP 15070 RG 20463				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	Via Primo Maggio 12-14 a Cadelbosco di Sopra (RE)				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	Categoria
		CADELBOSCO DI SOPRA	46	503	36	F/1
CONFORMITÀ CATASTALE	si	CONFORME				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI	CONFORME				
CONFORMITÀ IMPIANTI						
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA		Non necessario				
STATO OCCUPAZIONALE	-	assoggettato a cessione gratuita al Comune di Cadelbosco di Sopra				
STATO DI ARREDAMENTO	-					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	NON PRESENTI -				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	0.000,00 €				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€ 8.000,00 - EURO ottomila/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 6.000,00 - EURO seimila/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	26/11/2025					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano 1/a Reggio Emilia					

SOMMARIO

1 - DATI GENERALI	4
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI	5
3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO	5
3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA	5
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	6
5 - LOTTI DI VENDITA	11
5.1 - LOTTO 23	11
5.1.1 – LOTTO 23: dati catastali	11
5.1.2 – LOTTO 23: descrizione commerciale sintetica	11
5.1.3 – LOTTO 23: regolarità e conformità dell'immobile	11
5.1.4 – LOTTO 23: eventuali opere di ripristino	12
5.1.5 – LOTTO 23: costi di regolarizzazione	12
5.1.6 – LOTTO 23: occupazione immobile	12
5.1.7 – LOTTO 23: vincoli ed oneri giuridici	12
5.1.8 – LOTTO 23: diritto di prelazione	12
5.1.9 – LOTTO 23: Valore del Bene	12
5.1.10 – LOTTO 23: Atti di Provenienza dei Beni	14
5.1.11 – LOTTO 23: Situazione Condominiale	14
5.1.12 – LOTTO 23 : Inquadramento Urbanistico	14
6 - ALTRE OSSERVAZIONI	14
7 - ELENCO ALLEGATI	14

1 - DATI GENERALI

Procedura Esecutiva: n° 166/2024

Esecutati:

Procedente:

Rappresentato da: **Avv.to Celestina Tinelli**
Corso G. Garibaldi 42-42121-Reggio Emilia
c.tinelli@studiolegaletinelli.it
celestina.tinelli@ordineavvocatireggioemilia.it

Esperto Designato:

Geom. Giuseppe Neroni
Reggio Emilia Via D.F. Cecati n.13/b
Tel. 0522 324278 cell 338 5300592
areastudio@libero.it (p.e. ordinaria)
giuseppe.neroni@geopec.it (p.e.c.)

Data Conferimento Incarico: **21 Marzo 2025**

Data consegna Perizia
presso Cancelleria (scadenza): **26 ottobre 2025**

Udienza di Comparizione: **26 novembre 2025**

Trascrizione Pignoramento: **24/09/2024 - RP 15070 RG 20463**

2 - COMUNICAZIONI

COMUNICAZIONI ALLE PARTI

L'esperto designato ha dato informazione alle parti della nomina, della finalità dell'incarico e della data di inizio delle operazioni peritali.

La presente relazione sarà inoltrata, in copia semplice, alle parti suddette.

ATTIVITA' PERITALE

L'esperto designato, esaminata la documentazione estratta in copia dal fascicolo dell'esecuzione con particolare riferimento all'atto di pignoramento e al certificato sostitutivo ex art. 567 cpc prelevato dal fascicolo, inoltrate le comunicazioni di cui sopra, ha provveduto:

- a rilevare gli immobili oggetto di esecuzione per accertarne la consistenza e la corrispondenza con gli elaborati grafici catastali ed edilizi;
- ad accertare lo stato di occupazione degli immobili oggetto di esecuzione;
- a richiedere presso gli uffici dell'agenzia del territorio le planimetrie catastali, l'estratto di mappa catastale e i dati identificativi degli immobili;
- ad accertare presso l'ufficio pubblicità immobiliare (ex conservatoria dei RR.II.) la situazione ipocatastale degli immobili pignorati;
- a verificare la sussistenza ed eventualmente richiedere, presso l'ufficio tecnico comunale competente per gli immobili oggetto di esecuzione, le pratiche edilizie ed urbanistiche che legittimano lo stato di fatto;
- ad attingere al vigente strumento di pianificazione urbanistica al fine di prendere atto dell'inquadramento urbanistico-edilizio dell'immobile pignorato;
- a verificare l'eventuale sussistenza di vincoli paesaggistici, idrogeologici, forestali, storico artistici, di prelazione dello stato;
- a richiedere presso l'ufficio anagrafico del comune di residenza lo stato civile del debitore;
- a verificare presso l'Agenzia delle Entrate la eventuale situazione locativa dell'immobile;
- a verificare l'ammontare medio annuo delle spese condominiali, accertare se esistono spese insolute verso il condominio qualora sussistente;
- a predisporre la presente relazione.

ACCESSO AGLI IMMOBILI

Il giorno 24/04/2025 alla presenza dott. Stefano Delrio per IVG è stato effettuato il primo sopralluogo.

3 - DATI CATASTALI

3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DEL PIGNORAMENTO

All'atto del pignoramento immobiliare la situazione catastale era la stessa di quella sussistente alla data della presente perizia descritta al successivo paragrafo 3.2.

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI ALL'ATTO DELLA PERIZIA

All'atto della presente perizia la situazione catastale dei beni pignorati è la seguente, così come rappresentato dalle tabelle che seguono

IMMOBILI:

Comune di Cadelbosco di Sopra Catasto Fabbricati

LOTTO 23

Compendio Immobiliare n.3

IMMOBILI

SITI IN COMUNE DI **CADELBOSCO DI SOPRA VIA PRIMO MAGGIO 12 e 14**

CATASTO FABBRICATI

39)Foglio **46** Particella **503** Sub.**36**, Cat.**F/1**, Consistenza **4440 mq** - VIA PRIMO MAGGIO Piano T.

INTESTATI

C.E.F.M. Srl con sede in Reggio Emilia C.F. 01890970351

Diritto di Proprietà per 1/1

4 - DESCRIZIONE DEI BENI¹

COSTITUZIONE DEI BENI PIGNORATI

Il bene pignorato è un'area urbana di mq 4400 che deve essere trasferito **gratuitamente** al Comune di Cadelbosco di Sopra, per la costruzione di 44 alloggi in attuazione PPR2 (art.n.18.5 NTA) Primo stralcio di cui apposita convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. 5276/3352 registrato a Reggio Emilia e trascritto il 5/1/2007 al n. 379 di R.P.

UBICAZIONE

Il bene è sito in Via Primo Maggio 12 – 14/1/2/3/5 a Cadelbosco di Sopra (RE).

DESCRIZIONE DEI BENI

L'area Urbana in oggetto è formata da strade e marciapiedi per mq 509,60, da parcheggi pubblici per mq 602,50 e rimanenti aree a verde pubblico, con relative opere di urbanizzazione primaria quali fognature, rete idrica, rete sotterranea energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, rete sotterranea telefonica.

Il tutto individuato dalle tavole 7 e 11 contenute nella richiesta di convenzione del PPR2 primo stralcio, con domanda del 08/10/2005 prot. 15445 approvato con delibera consiliare n.21 del 30/05/2006 e allegate alla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. 5276/3352 registrato a Reggio Emilia e trascritto il 5/1/2007 al n. 379 di R.P. per la costruzione di 44 alloggi in tre palazzine.

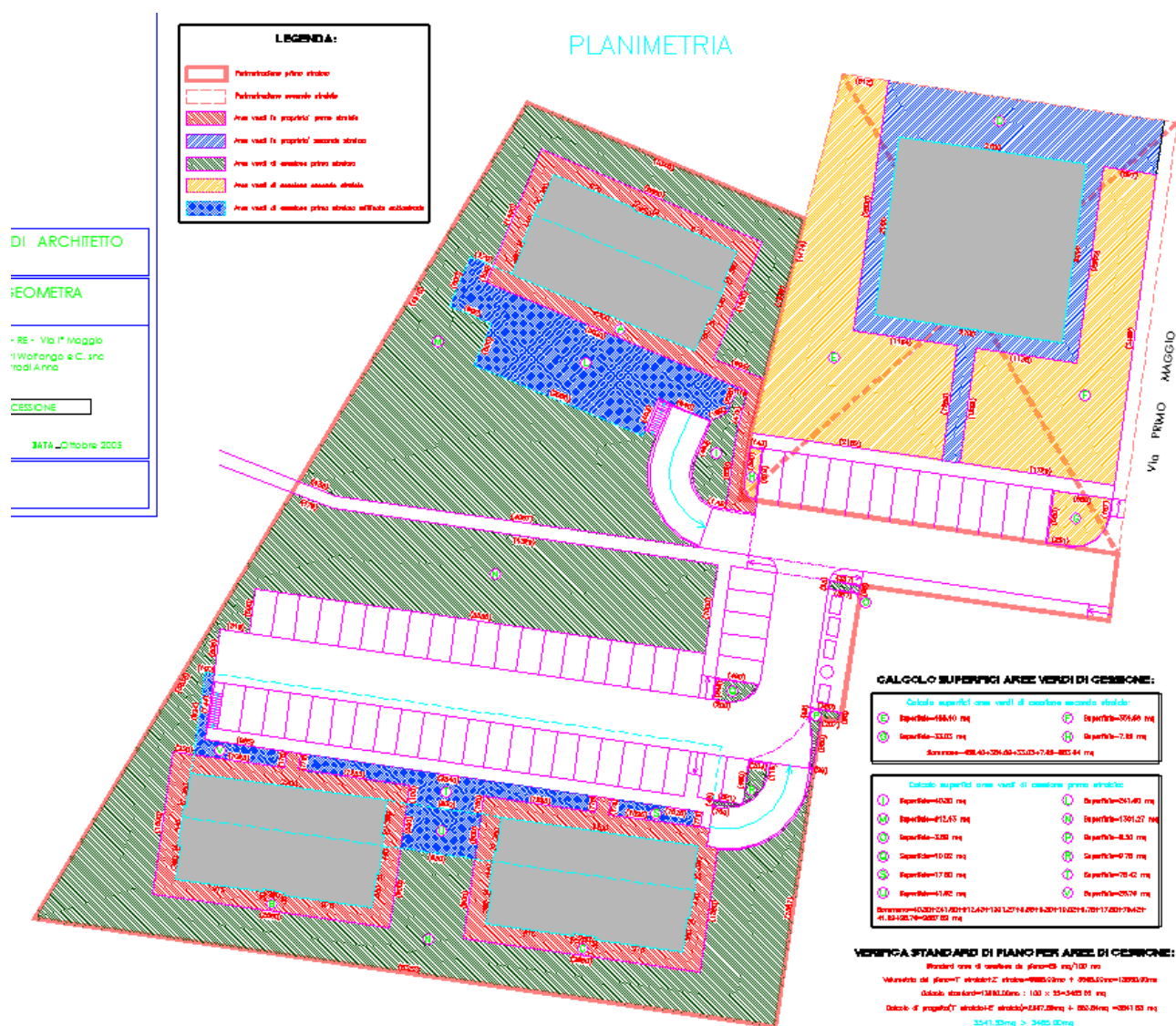
I parcheggi e i marciapiedi sono con pavimentazione con autobloccanti in cemento, la viabilità è con pavimentazione in asfalto bituminoso, nell'area verde si risconta la presenza di alcune attrezzature per gioco bimbi.

N.B. con riferimento agli obblighi contenuti nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. n. 5276/3352, per la edificazione del comparto P.P.R.2 primo stralcio, la manutenzione del verde pubblico, che dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune (di cui al mappale 503 subalterno 36 area urbana di mq 4440), sarà però a carico di tutti i proprietari delle unità immobiliari del complesso residenziale, così come previsto all'art 8 della pluricitata convenzione urbanistica. A tal fine si allega convenzione urbanistica e rogito di compravendita del 2011 relativo ad altre unità immobiliari non interessate dalla procedura in oggetto. Si specifica inoltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture portanti e sovrastrutture dei garage interrati sarà a carico dei proprietari degli immobili.

¹ Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.







stralcio planimetrico TAVOLA 11 allegata a Convenzione Urbanistica (indicativa e fuori scala)



5 - LOTTI DI VENDITA

5.1 - LOTTO 23

Piena proprietà di area urbana di mq 4440 da cedere gratuitamente al Comune di Cadelbosco Sopra.

L'area Urbana in oggetto è formata da strade e marciapiedi per mq 509,60 da parcheggi pubblici per mq 602,50 e rimanti aree a verde pubblico, con relative opere di urbanizzazione primaria quali fognature, rete idrica, rete sotterranea energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, rete sotterranea telefonica.

Il tutto individuato dalle tavole 7 e 11 contenute nella richiesta di convenzione del PPR2 primo stralcio con domanda del 08/10/2005 prot. 15445 approvato con delibera consiliare n.21 del 30/05/2006 e allegate alla convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. 5276/3352 registrato a Reggio Emilia e trascritto il 5/1/2007 al n. 379 di R.P. per la costruzione di 44 alloggi in tre palazzine.

5.1.1 – LOTTO 23: dati catastali

Si rimanda al precedente § 3.

5.1.2 – LOTTO 23: descrizione commerciale sintetica³

Piena proprietà di area urbana di mq 4.440 da cedere gratuitamente al Comune di Cadelbosco di Sopra. L'area Urbana in oggetto è formata da strade e marciapiedi per mq 509,60, da parcheggi pubblici per mq 602,50 e rimanenti aree a verde pubblico con relative opere di urbanizzazione primaria, quali fognature, rete idrica, rete sotterranea energia elettrica e gas, pubblica illuminazione, rete sotterranea telefonica.

In base a convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. 5276/3352 registrato a Reggio Emilia e trascritto il 5/1/2007 al n. 379 di R.P. per la costruzione di 44 alloggi in tre palazzine.

5.1.3 – LOTTO 23: regolarità e conformità dell'immobile

Regolarità Edilizia:

Titoli abilitativi:

Gli edifici sono stati edificati a mezzo dei seguenti titoli abilitativi:

Permesso a costruire n. 06/046 del 21/12/2006 per 44 alloggi in attuazione PPR2 (art.n.18.5 NTA)

Primo stralcio di cui apposta convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. 5276/3352

Variante n.07/099 del 5/09/2007

Variante n. 08/040 del 6 marzo 2008 Prot.4558

Variante n. 08/132 del 11/09/2008

Fine lavori 22/10/2008

Richiesta di abitabilità prot. 18733 del 13/10/08 assentita con prot. 21663 del 15/12/08

Le area di cessione di U1 riferite al lotto 23 sono state individuate dalle tavole 7 e 11 contenute nella richiesta di convenzione del PPR2 primo stralcio con domanda del 08/10/2005 prot. 15445 approvato con delibera consiliare n.21 del 30/05/2006 e allegate alla convenzione urbanistica di cui sopra.

In base all'art 10 della convenzione urbanistica, visto che gli immobili di cui sopra potevano essere dichiarati abitabili solo dopo l'accettazione delle opere di urbanizzazione di U1 da parte del comune di Cadelbosco di Sopra, in considerazione che l'abitabilità degli immobili è stata assentita con prot. 21663 del 15/12/2008 dal Comune di Cadelbosco di Sopra, **le opere di U1 e l'area urbana sub 36 di cui all'oggetto possono ritenersi conformi** urbanisticamente, fatto salvo eventuali eccezioni del Comune.

³ Le metrature in seguito indicate sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

Regolarità Catastale
Conforme

Certificazione Energetica (APE o ACE)

NON necessario.

Dichiarazione di conformità degli impianti (L.46/1990 - D.M. 37/2008)

Non necessario.

5.1.4 – LOTTO 23: eventuali opere di ripristino

Non necessarie.

5.1.5 – LOTTO 23: costi di regolarizzazione

Nessuno

5.1.6 – LOTTO 23: occupazione immobile

Il bene è da considerarsi libero alla data di trasferimento poiché assoggettato a cessione gratuita al Comune di Cadelbosco di Sopra e quindi opponibile alla procedura.

5.1.7 – LOTTO 23: vincoli ed oneri giuridici

Vincoli giuridici a carico dell'acquirente

Non risultano domande giudiziali gravanti sugli immobili pignorati.

Vincoli giuridici a carico della procedura

Per l'elenco delle iscrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni colpiti da pignoramento, da cancellarsi a carico della procedura, da visura in data 17/06/2025, si riscontra quanto segue:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 24/09/2024 - Registro Particolare 15070 Registro Generale 20463
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4289 del 06/09/2024
ATTO esecutivo o cautelare -verbale di Pignoramento immobili

5.1.8 – LOTTO 23: diritto di prelazione

Non sussistono diritti di prelazione a favore dello stato.

Confini

In relazione ai limiti della proprietà, secondo atti catastali, il sub 36 confina come segue.

Area urbana mappale 503 sub 36:

- A NORD CON MAPPALE 530
- A EST CON MAPPALI 311/340/244/245 e Via Primo Maggio,
- A SUD CON MAPPALI 431/430/267
- A OVEST CON MAPPALI 338/339/334/6/5

5.1.9 – LOTTO 23: Valore del Bene

DEFINIZIONI

Valore di mercato.

È il più probabile prezzo in contanti, ovvero in altre definite condizioni di finanziamento e di pagamento ma comunque riferiti al contante, alla data della vendita, per il quale un bene immobile viene liberamente venduto in un mercato competitivo, nel quale il compratore e il venditore sono bene informati e agiscono con prudenza, nel proprio interesse e senza indebite costrizioni. Nel prezzo non sono computate le spese di transazione (atto, imposte ecc.) e di intermediazione. Il tempo di esposizione sia sufficientemente lungo su un mercato aperto, ossia il bene sia reso disponibile per un numero adeguato di potenziali acquirenti interessati di cui il venditore possa vagliare le rispettive offerte.

Valore di liquidazione o di vendita forzata.

È pari alla somma di denaro che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene immobile, entro un intervallo di tempo più breve rispetto a quello richiesto per le normali vendite poste sul mercato ordinario a "valore di mercato". La vendita forzata implica un prezzo derivante da una vendita che avviene in circostanze straordinarie; periodo di commercializzazione durante il quale il bene non è stato esposto sul mercato ordinario. Nel caso d'Asta riflette la condizione di una vendita imposta.

Superficie Commerciale.

Le superfici sono dedotte da elaborati grafici allegati alla convenzione urbanistica (tavole 7 e 11) che legittimano lo stato di fatto verificatane la corrispondenza con lo stato dei luoghi.

SCOPO DELLA STIMA

Lo scopo della stima è la determinazione del "valore di liquidazione" o "valore di vendita forzata". Tale valore viene determinato attraverso la ricerca del più probabile "valore di mercato" dal quale il sottoscritto, essendo a conoscenza delle limitazioni derivate da una vendita forzata presso la pubblica asta immobiliare, che prevede la cessione senza garanzie sui vizi dell'opera, con somma imposta in tempi diversi da quello della stima e che viene proposta sul mercato delle aste immobiliari in tempi più brevi e, comunque, prescritti rispetto al normale mercato ordinario, si determina la base d'asta.

CRITERI DI STIMA

L'esperto stimatore tiene conto, oltre a quanto sin qui relazionato, delle seguenti peculiarità:

- ubicazione del cespite;
- tipologia edilizia degli immobili;
- tipologia strutturale degli immobili;
- epoca di costruzione e/o ristrutturazione;
- stato di manutenzione;
- destinazione d'uso;
- razionalizzazione degli spazi;
- dimensioni dell'immobile;
- dotazioni tecnologiche e impiantistiche;
- regolarità edilizia;
- inquadramento urbanistico;
- **costi relativi alla realizzazione delle opere di urbanizzazioni dell'area urbana in oggetto**

La raccolta dei dati immobiliari, in riferimento alle anzidette peculiarità, è stata espletata sulla base della metodologia del confronto di mercato, impostato sulla comparazione dell'immobile da valutare con gli immobili simili di prezzo noto.

Individuato il segmento di mercato nel quale ricade il bene da stimare, lo scrivente estimatore ha condotto indagini locali (presso agenzie immobiliari, professionisti ed enti pubblici) che, complementari alla propria conoscenza del mercato immobiliare locale per la tipologia in specie, lo portano a confermare la sintesi estimativa che emerge in seguito.

VALORE DI MERCATO**LOTTO 23 area urbana composta da :**

terreni adibiti a viabilità, marciapiedi per mq 509,60, parcheggi pubblici 602,50 e opere di urbanizzazioni primaria

sup. commerciale mq 1.112,10 x costo di realizzazione Opere di U1 urbanizzazione primaria
Forfait 150.000,00 €

area verde pubblico m 3.327,90 x €. 9
arrotondato 30.000,00 €

180.000,00 €

Dedurre spese per aggiornamento schede catastali - 0,00 €

Dedurre spese condominiali (5.1.11) - 0,00 €

180.000,00 €

in considerazione della improbabile appetibilità commerciale di un terreno che dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune di Cadelbosco di Sopra, si propone di abbattere ulteriormente e forfettariamente **del 95%** il valore di mercato e quindi di definire un **valore di mercato pari ad € 10.000,00**

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie su vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile i beni, la valutazione in caso d'asta viene **ridotta del 20%** e arrotondata, risultando di 8.000,00 Euro

Valore a corpo - base d'asta – per arrotondamento € 8.000,00

VALORE MINIMO di Assegnazione – 25% su valore a base d'asta = € 6.000,00

Per il Lotto 23, valutate: la scarsa appetibilità commerciale e i vincoli dovuti alla destinazione d'uso, quali parcheggi pubblici, strade pubbliche e verde pubblico in piano particolareggiato denominato "P.P.R.2 primo stralcio", da cedere gratuitamente al Comune di Cadelbosco di Sopra.

Vista la pressoché inesistente platea di potenziali acquirenti, si propone di togliere quest'area dalla procedura qualora il giudice decida la riduzione del pignoramento.

5.1.10 – LOTTO 23: Atti di Provenienza dei Beni

I beni hanno la seguente provenienza, che di seguito si riassume brevemente:

5.1.11 – LOTTO 23: Situazione Condominiale

Non è stato nominato nessun amministratore, relativo al Supercondominio per la gestione delle spese relative al Verde pubblico.

le spese vengono regolate fra i condomini.

5.1.12 – LOTTO 23 : Inquadramento Urbanistico

Le proprietà pignorate sono identificate dal RUE del Comune di Cadelbosco di Sopra come Ambiti AC2 residenziali del previgente P.R.G. con PUA approvato denominato PPR2

6 - ALTRE OSSERVAZIONI

N.B. con riferimento agli obblighi contenuti nella convenzione urbanistica stipulata con il Comune di Cadelbosco di Sopra per atto Notaio M. Minganti in data 19/12/2006 rep. n. 5276/3352, per la edificazione del comparto P.P.R.2 primo stralcio, la manutenzione del verde pubblico, che dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune (di cui al mappale 503 subalterno 36 area urbana di mq 4440), sarà però a carico di tutti i proprietari delle unità immobiliari del complesso residenziale, così come previsto all'art 8 della pluricitata convenzione urbanistica. A tal fine si allega convenzione urbanistica e rogito di compravendita del 2011 relativo ad altre unità immobiliari non interessate dalla procedura in oggetto. Si specifica inoltre che la manutenzione ordinaria e straordinaria delle strutture portanti e sovrastrutture dei garage interrati sarà a carico dei proprietari degli immobili.

7 - ELENCO ALLEGATI

1. MAPPA CATASTALE
2. VISURE CATASTALI
3. ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
4. STRALCIO PRG
5. DOCUMENTAZIONE COMUNALE
6. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
7. VISURE IPOTECARIE
8. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
9. CONVENZIONE URBANISTICA E COMPUTO METRICO OPERE URBANIZZAZIONE PRIMARIA
PER CALCOLO FIDEJUSSIONE
10. ATTO NOTARILE “GUIDA” DEL 2011
11. ALLEGATI A, B

Il sottoscritto tecnico, nominato esperto stimatore dall’ Ill.mo Sig. G.E., ha redatto la presente perizia con il proposito di rispondere in modo esaustivo e coerente all’incarico conferitogli.
Resta a disposizione per ogni chiarimento o integrazione eventualmente richiesti.

Reggio Emilia, lì 23/10/2025

l’esperto designato

Geom. Giuseppe Neroni