

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare 75/2025

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

Esecuzione promossa da:

(Avv. Narciso Biagio)

contro:

Rapporto di valutazione

Ex Complesso colonico e terreni agricoli

Via Mutilati di Guerra n°45 - Comune di Toano (RE)

Esperto estimatore designato: **geom. Enrico Rubertelli**



Rubertelli Geom. Enrico - Via Roma n.60/1 - 42035 Castelnovo né Monti (RE)
cellulare 335.293745 - e.mail: erubertelli@yahoo.it - pec: enrico.rubertelli@geopec.it



0-SOMMARIO

0-SOMMARIO.....	2
1- RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2-COMUNICAZIONI	4
3-DATI CATASTALI	4
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	4
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	6
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
4-DESCRIZIONE DEI BENI	10
5-LOTTO DI VENDITA	14
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI.....	14
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	16
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA.....	16
5.1.4-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	17
5.1.5-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	17
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	18
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	18
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	18
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	19
5.1.9 -LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	19
VALUTAZIONE DEL BENE: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	19
VALORE di mercato LOTTO 1	20
5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	20
6- STATO CIVILE DE DEBITORE	21
7- ALTRE NOTIZIE	21
8- ALLEGATI	21
8.1. COROGRAFIA DI INSERIMENTO	21
8.2. ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE.....	21
8.3. VISURE CATASTALI STORICHE.....	21
8.4. PLANIMETRIE CATASTALI	21
8.5. ELABORATO PLANIMETRICO,ELENCO SUBALTERNI	21
8.6. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	21
8.7. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI.....	21
8.8. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	21
8.9. VERIFICHE EDILIZIE.....	21
8.10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	21
8.11. VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE	21
8.12. CERTIFICATI ANAGRAFICI.....	21
8.13. RICERCA ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA	21
8.13. COPIA CONTRATTI DI AFFITTO	21
8.14. ISPEZIONE IPOTECARIA	21
 CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI	21
E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	21



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO - RG / RP.	SI	15/05/2025 al n.7704 rp e n.10621 rg				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PIENA PROPRIETÀ				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	TOANO (RE) - Via Mutilati di Guerra n°45				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CAT.
		Toano	20	49	2	A/4
			20	49	3	C/6
			20	49	4	C/2
			20	49	5	C/2
			20	49	6	A/3
			21	266		Rel
			21	267		Rel
			21	268		Rel
			20	334		Sem
			20	335		Sem
			20	28		Sem
			20	29		Se/Bo
			20	40		Sem
			20	41		Se/Bo
			20	76		Sem
			21	87		Sem
			21	99		Sem
			21	221		Bos
			30	83		Bos
20	380			Bos		
21	263		Sem			
21	265		Sem			
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	Non conforme				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	Non conforme				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	Non conforme				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	-				
STATO OCCUPAZIONALE	-	IL COMPLESSO DEI FABBRICATI RISULTA DISABITATO ED INUTILIZZATO				
STATO DI ARREDAMENTO	-	ALL'INTERNO DEGLI IMMOBILI SONO STATI RINVENUTI ARREDI ED EFFETTI PERSONALI IN PESSIMO STATO OLTRE A MATERIALE DI VARIO GENERE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	E' PRESENTE UNA NOTEVOLE QUANTITA' DI RIFIUTI DI VARIO GENERE				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	E' PRESENTE UNA NOTEVOLE QUANTITA' DI RIFIUTI DI VARIO GENERE				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	NON PRESENTI				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€ 180.000,00 - EURO CENTOOTTANTAMILA/00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 135.000,00 - EURO CENTOTRENTACINQUEMILA/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.,	03/12/2025					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CREDIT AGRICOLE ITALIA - AG.4 - via Emilia all'Angelo n°38 - REGGIO NELL'EMILIA					



1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N.75/2025

Esecutato: [REDACTED]

Procedente: [REDACTED] (Avv. Narciso Biagio)

Intervenuti: -----

- **Data conferimento incarico:** 30/07/2025
- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 03/08/2018
- **Udienza:** 03/12/2025
- **Atto pignoramento:** trascritto il 15.05.2025 al n.7704 rp e n.10621 rg
- **Contributo unificato:** SI

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e.mail¹ della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali.

In particolare sono stati avvertiti:

1. Il debitore, sig. [REDACTED] la raccomandata non è stata ritirata, l'accesso agli immobili è avvenuto in data 07.10.2025 alla presenza dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Polizia Locale e fabbro;
2. L'Avv. Narciso Biagio per il procedente sig. [REDACTED]
3. L'Avv. Francesco Carrozzo per l'esecutato sig. [REDACTED]

3-DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

Ia. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

- [REDACTED] nato a Toano (RE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

¹ Vedi Allegati 8.7.

² Vedi allegato 8.6.



Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
APPARTAMENTO al piano 3°	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 2	Vani 2,5 s.cat.49mq.	A/4 classe 2^	71,01€
AUTORIMESSA al piano S1	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 3	182mq. s.ca.202mq	C/6 classe 1^	535,77€
DEPOSITO al piano S1-T	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 4	50mq. s.ca.83mq	C/2 classe 1^	100,71€
DEPOSITO al piano T	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 5	160mq. s.ca.179mq	C/2 classe 1^	322,27€
APPARTAMENTO al piano T-1-2 3-4	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 6	Vani 18 s.ca.534mq	A/3 classe 1^	873,75€

Ib.- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (CT)

INTESTATI:

- [REDACTED] nato a Toano (RE) il [REDACTED], c.f. [REDACTED] proprietà per 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Superficie (mq.)	Qualità e classe	Reddito Domenicale
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	266	73mq.	Relit Strad	-
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	267	57mq.	Relit Strad	-
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	268	353mq.	Relit Strad	-
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	334	51mq.	Seminativo, classe 3^	0,08 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	335	10.247mq.	Seminativo, classe 3^	15,35 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	28	1.007mq.	Seminativo, classe 2^	2,29 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	Mapp.29 porz. AA	630mq.	Semin,clas. 2^	1,43 €



				Mapp.29 porz. AB	1.694mq.	Bos.Ced.,clas. 2^	0,70€
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	40	3.330mq.	Seminativo, classe 3^	4,99 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	Mapp.41 porz. AA Mapp.41 porz. AB	52.549mq. 1.300mq.	Semin,clas. 2^ Vigneto,clas. U^	119,41 € 3,29€
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	76	4.242mq.	Seminativo, classe 3^	6,35 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	87	5.103mq.	Seminativo, classe 3^	7,64 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	99	1.632mq.	Seminativo, classe 2^	3,71 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	221	2.097mq.	Bosco Ceduo, classe 2^	0,87 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	30	-	83	584mq.	Bosco Ceduo, classe 2^	0,24 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	380	5.920mq.	Bosco Ceduo, classe 2^	2,45 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	263	415mq.	Seminativo, classe 4^	0,34 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	265	5.200mq.	Seminativo, classe 4^	4,30 €

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

IIa. - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

- [REDACTED] nato a Toano (RE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

Tipologia	Ubicazione	Dati catastali
-----------	------------	----------------



<i>del bene</i>		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria⁴ e classe</i>	<i>Rendita</i>
APPARTAMENTO al piano 3°	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 2	Vani 2,5 s.cat.49mq.	A/4 classe 2^	71,01€
AUTORIMESSA al piano S1	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 3	182mq. s.ca.202mq	C/6 classe 1^	535,77€
DEPOSITO al piano S1-T	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 4	50mq. s.ca.83mq	C/2 classe 1^	100,71€
DEPOSITO al piano T	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 5	160mq. s.ca.179mq	C/2 classe 1^	322,27€
APPARTAMENTO al piano T-1-2 3-4	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 6	Vani 18 s.ca.534mq	A/3 classe 1^	873,75€

IIb.- BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (CT)

- [REDACTED] nato a Toano (RE) il [REDACTED] c.f. [REDACTED]
proprietà per 1/1.

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Superficie (mq.)</i>	<i>Qualità e classe</i>	<i>Reddito Domenicale</i>
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	266	73mq.	Relit Strad	-
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	267	57mq.	Relit Strad	-
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	268	353mq.	Relit Strad	-
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	334	51mq.	Seminativo, classe 3^	0,08 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	335	10.247mq.	Seminativo, classe 3^	15,35 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	28	1.007mq.	Seminativo, classe 2^	2,29 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	Mapp.29 porz. AA	630mq.	Semin.,clas. 2^	1,43 €
				Mapp.29 porz. AB	1.694mq.	Bos.Ced.,clas. 2^	0,70€

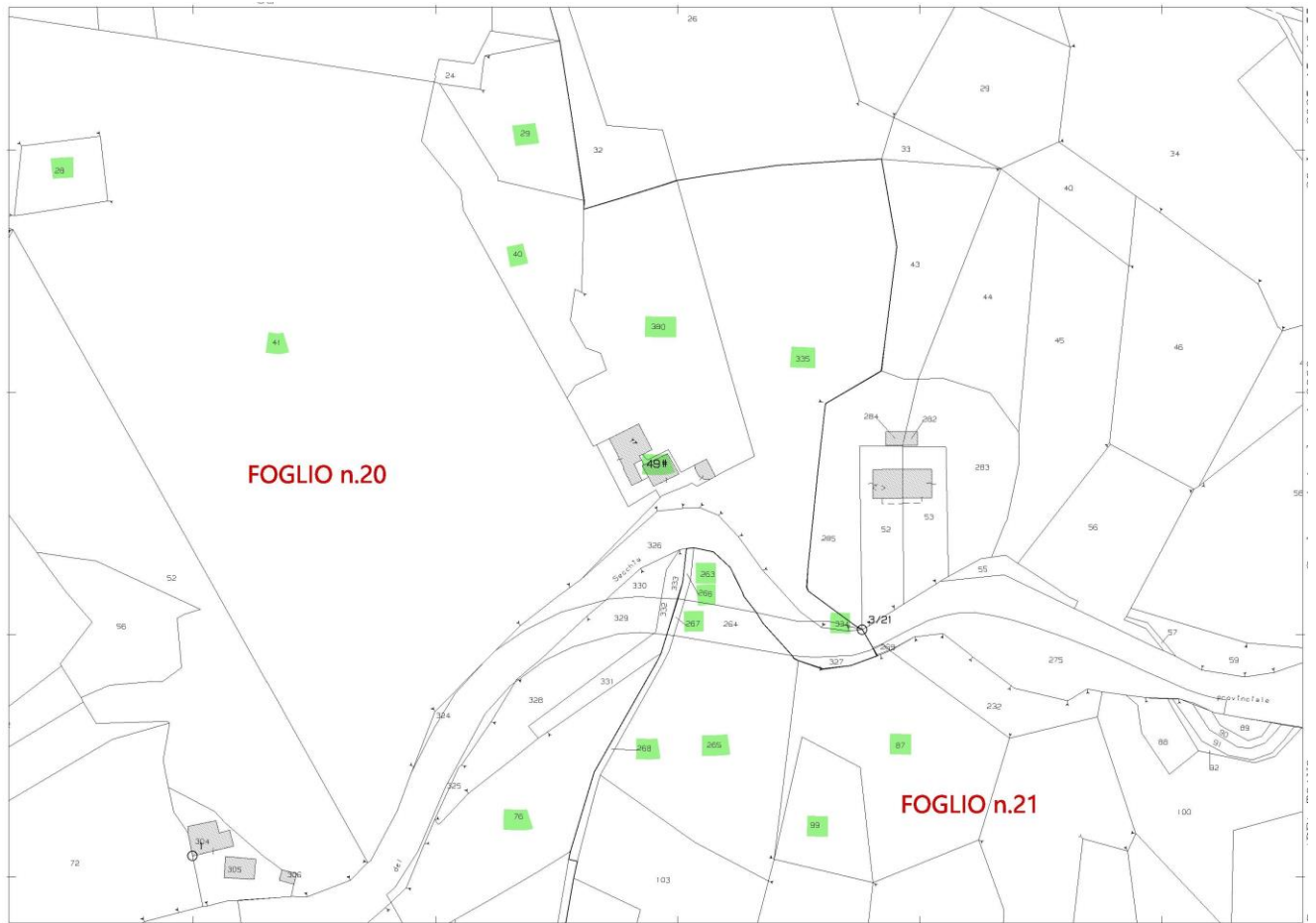


Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	40	3.330mq.	Seminativo, classe 3^	4,99 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	Mapp.41 porz. AA Mapp.41 porz. AB	52.549mq. 1.300mq.	Semin,clas. 2^ Vigneto,clas. U^	119,41 € 3,29€
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	76	4.242mq.	Seminativo, classe 3^	6,35 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	87	5.103mq.	Seminativo, classe 3^	7,64 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	99	1.632mq.	Seminativo, classe 2^	3,71 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	221	2.097mq.	Bosco Ceduo, classe 2^	0,87 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	30	-	83	584mq.	Bosco Ceduo, classe 2^	0,24 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	380	5.920mq.	Bosco Ceduo, classe 2^	2,45 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	263	415mq.	Seminativo, classe 4^	0,34 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	265	5.200mq.	Seminativo, classe 4^	4,30 €

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati negli schemi Ia e IB sono quelli desunti dalla nota di trascrizione mentre quelli degli schemi Iia e Iib sono quelli della situazione catastale attuale; il creditore procedente ha richiesto la vendita non di tutti i beni oggetto di pignoramento immobiliare (vedi allegato 8.6), il riferimento è alla nota di trascrizione del 15.05.2025 prot.RE 36950. Tutte le proprietà risultano censite. Si precisa che i fabbricati che formano il complesso edificato, identificati al fg.20 map.40 subb.2,3,4,5,6 e 7, sono stati accatastati dell'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Reggio nell'Emilia - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, tramite apposito procedimento con redazione d'ufficio delle planimetrie "senza accesso". **Confini catastali:** del complesso immobiliare edificato e terreni attigui in un unico corpo, identificato con i mapp.49,334,335,28,29,40,41,380 del fg.20: a nord con i mapp.12,19,15,20,24 e mapp.32,26 del fg.21, a est con i mapp.33,43,285 del fg.21, a sud con i mapp.326,327 del fg.20 e strada; degli appezzamento di terreno che nell'insieme formano un unico corpo identificati con i mapp.266,267,268,87,99,263,265 del fg.21 e map.76 del fg.20: a nord con i mapp.328,331,332,333,326,327 del fg.20 e mapp.264,269 del fg.21, a est con i mapp.232,281 del fg.21, a sud con i mapp.280,278,103 del fg.21 e mapp.349,84,347 del fg.20, a ovest con i mapp.259,325 del fg.20; dell'appezzamento di terreno identificato con il map.221 del fg.21: a nord con il map.210, a est con i mapp.212 e 222, a sud con la strada, a ovest con i mapp.220 e 219; dell'appezzamento di terreno identificato con la particella 83 del fg.30: a nord con il map.489, a est con il map.84, a sud con il map.88, a ovest con il map.87.





ESTRATTO DI MAPPA fg.nn.20,21 - fuori scala



ESTRATTO DI MAPPA fg.n.21 - fuori scala ESTRATTO DI MAPPA fg.n.30 - fuori scala



4-DESCRIZIONE DEI BENI⁵

EX COMPLESSO COLONICO E TERRENI AGRICOLI: piena proprietà di un ex complesso rurale formato da tre fabbricati con annessa area cortiliva di pertinenza e terreni a destinazione agricola, sito in via Mutilati di Guerra n.45 in Comune di Toano, provincia di Reggio Emilia.

Trattasi di un vasto appezzamento di terreno di superficie nominale pari a 94.535mq. corrispondenti a circa 32 biolche reggiane, con sovrastante complesso ex rurale antecedente al 1967 oggetto di vari interventi edilizi in parte in corso e non terminati, situato ai margini di via Mutilati di Guerra, in zona collinare poco distante da Cerredolo, a nord della località denominata Lupazzo.

In premessa occorre precisare che lo stato generale del complesso edificato risulta essere pessimo, sia dal punto di vista strutturale che della manutenzione e conservazione in genere, tale da compromettere il corretto svolgimento delle operazioni peritali, in particolare l'accesso agli immobili e la seguente fase di rilievo. Sia il fabbricato destinato a civile abitazione che i bassi servizi sui lati e retro dell'edificio principale, si presentano come un cantiere edile in corso abbandonato; sono infatti vari gli interventi appena iniziati o non ultimati, consistenti in ampliamenti, demolizioni, che hanno interessato sia la muratura perimetrale che la distribuzione interna degli edifici, tali da pregiudicare la sicurezza dei visitatori. Si segnala inoltre un ingente quantità di materiale di vario genere in tutti i locali che ostacola le stesse operazioni. L'area su cui sorge il complesso in corrispondenza del fronte strada è delimitata da una recinzione plastificata montata su pali in legno che si sviluppa in direzione del pendio, con doppio accesso, il primo dotato di cancello metallico ad ante per l'ingresso carraio e ingressi pedonali sui lati intervallati da colonne e muro in sasso a vista, il secondo situato a monte e provvisto di cancello.

L'abitazione, collocata al centro del complesso ed identificata al Catasto Fabbricati, al foglio 20, mappale 49, subalterni 2 e 6, si sviluppa su cinque livelli, così distribuita: al piano terra/seminterrato, tre cantine, una taverna, portico, stanza e vano scala; al primo piano, ingresso e vano scala, tre camere da letto, sala, disimpegno, bagno e terrazzo; al secondo piano, disimpegno e vano scala, camera da letto, cucina, saletta, salone e balcone; al terzo piano, due camere da letto,

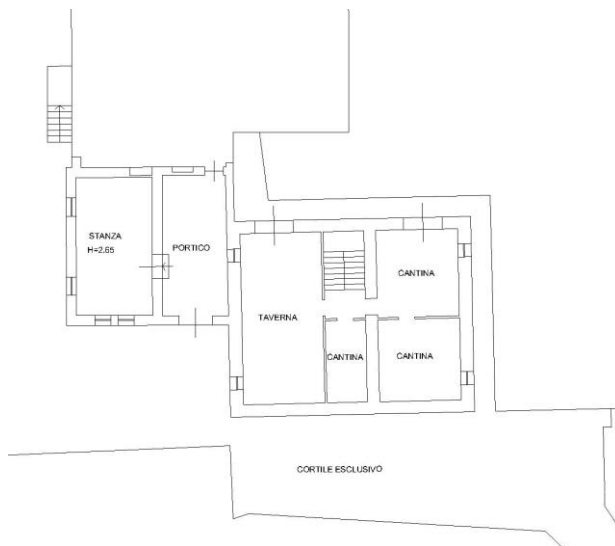
⁵ Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici calpestabili.

⁶ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

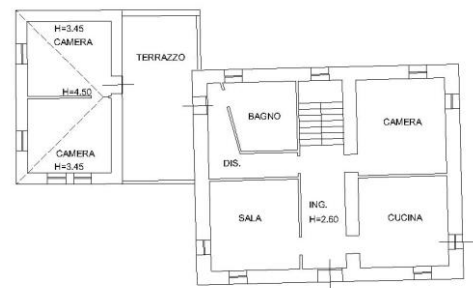
- ☐ intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- ☐ 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- ☐ 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- ☐ 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- ☐ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ☐ l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- ☐ l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- ☐ le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo



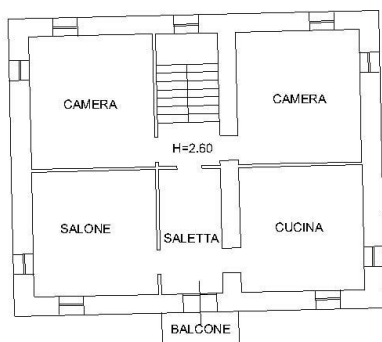
corridoio e vano scala, salone, disimpegno, bagno e balcone; al quarto ed ultimo piano, il sottotetto formato da tre locali principali oltre al vano scalo e corridoio. L'edificio presenta struttura portante in sasso - esternamente a vista non intonacata, solai intermedi in legno o latero cemento, copertura a falde inclinate in legno con sovrastante manto in coppi. Composizione delle finiture: pavimentazione in tavelle di cotto o legno, porte interne in legno tamburato, infissi esterni in legno dotati di vetro semplice e scuretti in legno. Per quanto concerne l'impiantistica è presumibile prevedere di dover eseguire interventi di rilievo o sostituzione, trattandosi di apparecchiatura obsoleta o non ultimata. Al piano terra e primo si segnalano porzioni in ampliamento non ultimati prive di titolo o comunque con provvedimenti scaduti. **La superficie commerciale⁶ complessiva parametrata dell'abitazione, identificata al foglio 20, mappale 49, subalterni 2 e 6, è pari a circa 450mq.**, corrispondente alla superficie dei locali di SU ai piani terra, primo, secondo, terzo e quarto pari a circa 385mq., sommata alla superficie del balcone, terrazzo e portico di circa 15mq. - considerata al 25%, alla superficie delle cantine di circa 25mq. - considerata al 25% di SU ed alla superficie del sottotetto di circa 25mq. - considerata al 25% di SU.



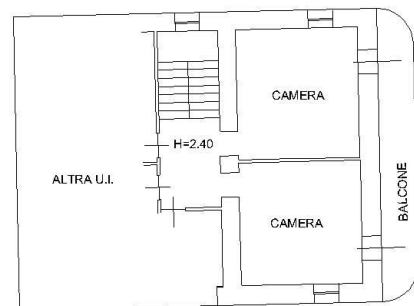
ABITAZIONE fg.20 map.49 sub.6
Piano Seminterrato/Terra



Piano Primo (sub.6)

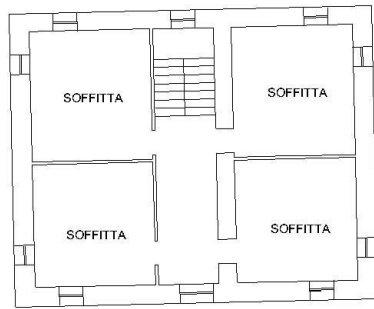


Piano Secondo (sub.6)

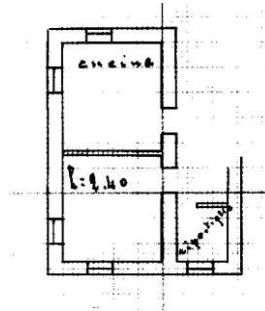


Piano Terzo (sub.6)



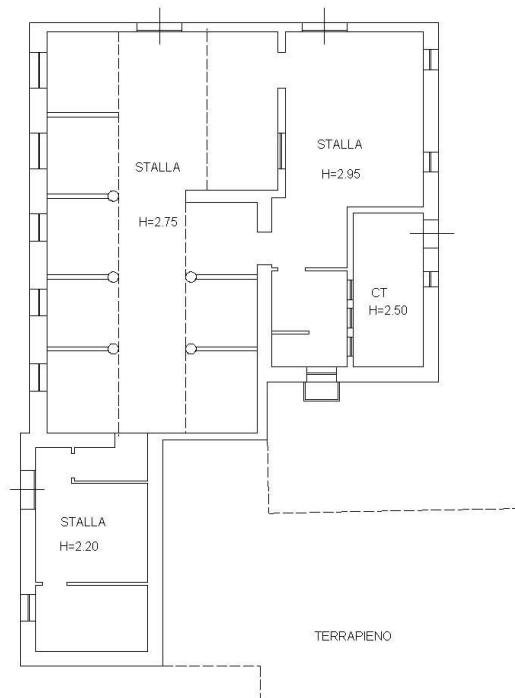


Piano Quarto (sub.6)



Piano Terzo (sub.2)

Sul retro dell'abitazione insiste il corpo adibito in passato a stalla e fienile, dislocata su due piani di cui uno seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio 20, mappale 49, subalterni 3 e 5. Presenta forma irregolare, struttura portante in muratura o sasso, solaio intermedio in latero-cemento; la porzione al piano terra destinata in passato a fienile risulta pressochè completamente smantellata, sia la copertura che i muri perimetrali sono appena abbozzati, in corrispondenza del solaio intermedio è presente materiale edile. **La superficie commerciale complessiva della porzione ex stalla censita catastalmente come autorimessa ed identificata al fg.20 map.49 sub. 3, è pari a circa 210mq;** nella definizione dei valori, non si è tenuto conto dell'unità immobiliare identificata al sub.5 adibita in passato a fienile in quanto smantellata.



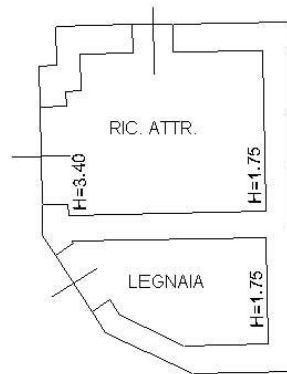
EX-STALLA fg.20 map.49 sub.3 (ex stalla)
Piano Primo Sottostrada



In posizione avanzata rispetto al complesso, insiste un piccolo basso servizio disposto su due piani e formato da quattro locali destinati a cantina, ripostiglio, legnaia e ricovero attrezzi, identificato al Catasto Fabbricati, al foglio 20, mappale 49, subalterno 4. **La superficie commerciale⁶ complessiva del deposito al piano seminterrato e primo, identificato al fg.20 map.49 sub. 4, è di circa 80mq.**



DEPOSITO fg.20 map.49 sub.4
Piano Primo Sottostrada



Piano Terra

La superficie nominale complessiva dei soli appezzamenti di terreno è pari a circa 32 biolche, per lo più collocati nell'intorno del complesso edificato. A sud della strada comunale, denominata via Mutilati di Guerra, insistono le particelle indeterminate al fg.20 map.76 ed al fg. 21 mapp.87, 99, 263, 265, 266, 267 e 334, in gran parte incolte e inutilizzate. Fanno parte della presente perizia di stima due ulteriori appezzamenti di modesta estensione, situati nella stessa zona ed identificati al fg.21 map.221 e fg. 30 map.83. Si precisa che una porzione dell'area cortiliva di pertinenza che comprende in parte lo stradello di accesso, insiste sulle particelle 326, 330 e 333 al fg.20 non oggetto di pignoramento; il mappale 326 identifica parte del vecchio tracciato della strada comunale successivamente rettificato (vedi allegato 8.2).

Sugli appezzamenti di terreno identificati al Catasto Terreni al fg.20 map.29 parte, map.40 parte, map.41 parte, map.335 parte e map.28, per una superficie complessiva di ha 06.92.96, grava un contratto di fondo rustico al n.3715/3T/2017, con decorrenza a partire dal 12.10.2016 e termine improrogabile al 10.11.2025, per un canone complessivo concordato in 6.300,00euro ripartito in rate annuali di importo pari a 700,00euro (vedi allegato 8.11).

Dal punto di vista urbanistico, con riferimento al vigente Piano Regolatore Generale, il complesso immobiliare nel suo insieme formato dai fabbricati e dai terreni attigui, è ricompreso in "Zona Agricola e Rurale" nella quale sono consentiti interventi edificatori connessi alla lavorazione della terra e alla conduzione aziendale, subordinatamente alle prescrizioni e ai vincoli eventualmente gravanti



sull'area. I terreni censiti al Foglio 21 mappali 87 in parte, 99, 263, 265, 266, 267, 268 sono classificati in "Zona per attività Estrattive D12 che corrisponde alle zone disciplinate dal piano Attività Estrattive (P.A.E.) approvato con delibera di C.C. n.23 del 16.03.1998 (vedi allegato 8.10). In parte i terreni insistono in zona sottoposta a Vincolo Idrogeologico.

5-LOTTE DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, è parere dello scrivente che il miglior realizzo possa avvenire tramite *vendita in un unico lotto, corrispondente al complesso edificato ed ai terreni agricoli adiacenti, oltre ai due piccoli appezzamenti isolati che insistono comunque nella stessa zona.*

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁶ e classe	Rendita
APPARTAMENTO al piano 3°	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 2	Vani 2,5 s.ca.49mq.	A/4 classe 2 [^]	71,01€
AUTORIMESSA al piano S1	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 3	182mq. s.ca.202mq	C/6 classe 1 [^]	535,77€
DEPOSITO al piano S1-T	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 4	50mq. s.ca.83mq	C/2 classe 1 [^]	100,71€
DEPOSITO al piano T	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 5	160mq. s.ca.179mq	C/2 classe 1 [^]	322,27€
APPARTAMENTO al piano T-1-2 3-4	Comune di TOANO (RE), Via Mutilati di Guerra n.45	20	Unica	Mapp. 49 Sub. 6	Vani 18 s.ca.534mq	A/3 classe 1 [^]	873,75€

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (CT)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Superficie (mq.)	Qualità e classe	Reddito Domenicale
Apppezzamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	266	73mq.	Relit Strad	-



**Procedura esecutiva n.75/2025 - Tribunale di Reggio Emilia -
Ufficio Esecuzioni Immobiliari - GE Dott.ssa Camilla Sommariva**

Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	267	57mq.	Relit Strad	-
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	268	353mq.	Relit Strad	-
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	334	51mq.	Seminativo, classe 3^	0,08 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	335	10.247mq.	Seminativo, classe 3^	10,58 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	28	1.007mq.	Seminativo, classe 2^	2,29 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	Mapp.29 porz. AA Mapp.29 porz. AB	630mq. 1.694mq.	Semin,clas. 2^ Bos.Ced.,clas. 2^	1,43 € 0,70€
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	40	3.330mq.	Seminativo, classe 3^	4,99 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	Mapp.41 porz. AA Mapp.41 porz. AB	52.549mq. 1.300mq.	Semin,clas. 2^ Vigneto,clas. U^	119,41 € 3,29€
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	76	4.242mq.	Sem., classe 3^	6,35 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	87	5.103mq.	Seminativo, classe 3^	7,64 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	99	1.632mq.	Seminativo, classe 2^	3,71 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	221	2.097mq.	Bosco Ceduo, classe 2^	0,87 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	30	-	83	584mq.	Bosco Ceduo, classe 2^	0,24 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	20	-	380	5.920mq.	Bosco Ceduo, classe 2^	2,45 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	263	415mq.	Seminativo, classe 4^	0,34 €
Appezamento di terreno	Comune di TOANO (RE)	21	-	265	5.200mq.	Seminativo, classe 4^	4,30 €



5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Toano, via Mutilati di Guerra n.45, in zona collinare poco distante da Ceredolo, a nord della località denominata Lupazzo, **piena proprietà di un ex complesso rurale formato da tre fabbricati con annessa area cortiliva di pertinenza oltre a terreni agricoli limitrofi**. Trattasi di un appezzamento di terreno di superficie nominale pari a circa 32 biolche, con sovrastante complesso ex rurale antecedente al 1967, oggetto di vari interventi edilizi non ultimati, accessibile dalla strada denominata via Mutilati di Guerra. Il complesso è formato da un fabbricato principale collocato in posizione centrale e destinato ad abitazione, disposto su cinque livelli, oltre a bassi servizi nell'intorno; la superficie commerciale parametrata complessiva dell'abitazione è di circa 450mq., del corpo ex stalla di circa 210mq., del basso servizio a deposito di circa 80mq. **La condizione generale dei fabbricati è pessima, sia dal punto di vista strutturale che della manutenzione e conservazione in genere; il complesso risulta disabitato ed inutilizzato apparentemente da parecchio tempo; dal punto di vista edilizio ed urbanistico, non è conforme alla normativa vigente. I terreni agricoli risultano in parte coltivati in virtù di un contratto di affitto rustico con decorrenza 12.10.2016 e termine improrogabile al 10.11.2025.**

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il complesso ex rurale che comprende l'abitazione ed i bassi servizi adiacenti, è stato realizzato in data antecedente al 1 settembre 1967, successivamente oggetto di vari interventi in gran parte non ultimati.

Dalla disamina della cartella edilizia effettuata presso l'archivio del comune di Toano, si è risaliti ai seguenti titoli edilizi (vedi allegato 8.9):

- Concessione edilizia n.84/87 del 31.07.1987, per rifacimento della copertura e lavori di risanamento della muratura relativa al fabbricato ad uso ricovero attrezzi;
- Segnalazione di lavori di manutenzione ordinaria di cui al provvedimento n.88 presentato in data 11.05.1987 al prot.2540, per consolidamento del solaio e interventi di manutenzione relativi al fabbricato di civile abitazione;
- Concessione edilizia n.120/87 del 23.09.1987, per demolizione copertura e ricostruzione della stessa a terrazza relativa al fabbricato di civile abitazione;
- Concessione edilizia n.187/88 presentata in data 17.12.1988 al prot.6869, per modifica accesso carrabile e costruzione recinzione, cui è seguito il parere negativo della commissione edilizia;
- Concessione edilizia n.38/89 del 15.03.1989, per costruzione accessi carrai con cancellata e muro;
- Concessione edilizia n.75/89 del 17.07.1989, per sistemazione fabbricato di civile abitazione;
- Concessione edilizia n.111/90 presentata in data 19.05.1990 al prot.2877, per ristrutturazione fabbricato ex stalla e fienile, cui è seguita la comunicazione di diniego del 27.04.1992 al prot.2212;
- Concessione edilizia n.151/92 presentata in data 16.09.1992, per ristrutturazione e trasformazione d'uso del complesso immobiliare, cui è seguito il parere negativo della



commissione edilizia;

- Autorizzazione edilizia n.36/93 del 18.11.1993, per costruzione muro di sostegno;
- Concessione edilizia n.120/93 presentata in data 15.09.1993, per ristrutturazione, ampliamento e trasformazione d'uso di fabbricati esistenti, il cui esame della pratica è oggetto di sospensione;
- Denuncia di inizio attività n.161/2003 presentata in data 22.09.2003, per ripristino locali danneggiati da incendio;
- Denuncia di inizio attività a sanatoria n.135/2009 presentata in data 09.12.2009, relativa a opere in sanatoria per costruzione di muro di recinzione, cui è seguita la richiesta di integrazione da parte dell'ufficio tecnico comunale successivamente non evasa.

Così come precisato in premessa, lo stato generale del complesso immobiliare non consente di svolgere le operazioni peritali in modo compiuto; in particolare la condizione strutturale dei fabbricati nonché la presenza di notevole quantità di materiale di vario genere in tutti i locali, rendono infattibile l'esecuzione dei rilievi. E' comunque possibile attestare la sussistenza di svariate difformità dal punto di vista edilizio, in ordine alla realizzazione di ampliamenti, diversa distribuzione interna, nuove aperture o modifica di esistenti in corrispondenza della muratura perimetrale. Per quanto è stato possibile constatare in sede di sopralluogo, si segnalano le seguenti difformità in rapporto alle planimetrie catastali e titoli autorizzativi: per il fabbricato destinato ad abitazione, differente distribuzione interna ai piani primo, secondo, terzo e quarto con realizzazione o rimozione di pareti divisorie, nuove aperture o tamponamenti di esistenti in corrispondenza della muratura perimetrale. In corrispondenza del fronte sud, insiste un corpo in ampliamento non ultimato che collega l'abitazione con il basso servizio. Per il fabbricato posto sul retro dell'abitazione, adibito in passato a stalla e fienile, si segnala lo smantellamento pressochè completo della porzione in elevazione al piano terra/rialzato, priva inoltre di copertura; le medesime difformità interessano i bassi servizi limitrofi.

5.1.4-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

La regolarizzazione delle difformità descritte al paragrafo precedente comporta in via preliminare l'esecuzione di rilievi di dettaglio, sia esterni che interni, attualmente non fattibili a causa dello stato generale dei fabbricati, sia dal punto di vista strutturale che dell'accessibilità. A seguito di queste considerazioni, ad oggi non è possibile conoscere con certezza la sanzione ed i termini di regolarizzazione degli abusi, che necessitano di un parere preventivo dello stesso ufficio comunale; a solo titolo indicativo e di larga massima, la quantificazione comprensiva dell'oblazione, spese tecniche ed aggiornamento catastale, viene fissata in euro 30.000,00.

5.1.5-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non si esclude la necessità di dover effettuare opere di ripristino, in particolare per quanto concerne le parti in ampliamento, per un importo omnicomprensivo di larga



massima quantificato in 36.000,00euro.

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Il complesso immobiliare, formato dall'abitazione con annessi i bassi servizi, risulta inutilizzato ed abbandonato, apparentemente da parecchio tempo.

Per quanto riguarda i fabbricati, la verifica di sussistenza di eventuali contratti trasmessa all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Reggio Emilia - Ufficio Territoriale di Reggio Emilia, ha dato esito negativo.

Per quanto concerne i terreni, tramite apposita richiesta trasmessa allo stesso ente, è stato possibile risalire ad un contratto di fondo rustico identificato al n.3715/3T/2017 (vedi allegato 8.11) riferito alle particelle identificate al Catasto Terreni al fg.20 map.29 parte, map.40 parte, map.41 parte, map.335 parte e map.28, concesse in affitto per una superficie complessiva di ha 6.92.96, con decorrenza a partire dal 12.10.2016 e termine improrogabile al 10.11.2025, con canone complessivo concordato in 6.300,00euro e ripartito in rate annuali di importo pari a 700,00euro.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Per gli elementi a disposizione ed a seguito di quanto è stato possibile constatare:

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli, si prenda nota dell'ispezione ipotecaria aggiornata al 21.10.2025 (vedi allegato 8.14) e del certificato ipocatastale, che di seguito si riassumono:

- **Pignoramento immobiliare** trascritto in data 15.05.2025 al n.7704 rp e n.10621 rg.



5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto si è potuto constatare , non sussistono diritti di prelazione dello Stato;
esiste il diritto di prelazione a favore dei soggetti proprietari coltivatori diretti dei terreni agricoli confinanti e degli affittuari coltivatori diretti.

5.1.9 -LOTTO 1: 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'edificio esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

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 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, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta 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 parametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia e dei valori agricoli medi per tipo di coltura della provincia 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 fatte in precedenza.



VALORE DI MERCATO LOTTO 1

Descrizione	Superficie mq	Prezzo unitario a mq	Prezzo totale (Sup. X Prezzo unit.)
Abitazione - fg.20, map.49, subb.2,6	450mq.	400,00€/mq.	€ 180.000,00
Deposito ex stalla - fg.20, map.49, sub.3	210mq.	200,00€/mq.	€ 42.000,00
Basso servizio - fg.20, map.49, sub.4	80mq.	250,00€/mq.	€ 20.000,00
Terreni agricoli - <i>seminativo</i>	23 biolche	2.500,00€/biolca	€ 57.500,00
Terreni agricoli - <i>bosco</i>	4 biolche	700,00€/biolca	€ 2.800,00
Terreni agricoli - <i>reliquati stradali, incolti</i>	5 biolche	300,00€/biolca	€ 1.500,00
VALORE complessivo			€ 303.800,00

Il valore complessivo comprende l'area cortiliva di pertinenza del complesso edificato identificato al fg.20 map.49; non è stata presa in considerazione l'unità immobiliare destinata in passato a fienile, identificata al fg.20 map.49 sub.5, che risulta completamente demolita.

Sulla cifra così determinata si è applicata una detrazione pari al 19% del valore in virtù della minore appetibilità derivante dalla vendita all'asta (necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali), pertanto il valore ridotto al netto di tale deprezzamento viene arrotondato in **246.078,00€ (duecentoquarantaseimilazerosettantotto/00 euro)**.

Al valore di vendita forzata occorre detrarre le seguenti voci:

- Costi di regolarizzazione € 30.000,00
- Opere di Ripristino € 36.000,00

Per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, si è determinato il **Valore Base d'Asta in € 180.000,00€ (centoottantamila/00 euro)**.

In applicazione del comma 2 dell'art.571 c.p.c., **il Valore Minimo dell'Offerta risulta pari a € 135.000,00€ (centotrentacinquemila/00 euro)**.

5.1.10 - LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** (vedi allegato 8.8):

- In parte in virtù dell'atto di donazione e divisione a rogito del notaio Giuliana Mori, in data 16.05.1991, rep. n.65685, racc. n.4970, trascritto in data 21.05.1991 al n.6952 gen., n.4986 part.;
- In parte in virtù dell'atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Beccari, in data 25.11.1995, rep. n.147525, racc. n.19096, trascritto in data 12.12.1995 al n.16329 gen., n.11621 part.



6- STATO CIVILE DE DEBITORE

Il debitore risulta di stato civile libero per divorzio, tanto risulta dalle certificazioni aggiornate al 01.08.2025 (*vedi allegato 8.12*).

7- ALTRE NOTIZIE

Il complesso immobiliare nel suo insieme si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione, sia strutturale che di manutenzione e conservazione in genere. All'interno dei fabbricati e nell'area cortiliva, è stato rinvenuto un ingente quantità di materiale di vario genere.

Gli immobili sono privi dell'attestato di prestazione energetica (APE), tanto risulta dall'ispezione effettuata presso l'archivio telematico "Ermes - Regione Emilia Romagna" (*vedi allegato 8.13*).

Non è stato possibile risalire alle dichiarazioni di conformità e certificati di collaudo ai sensi della L. n. 46/90.

8- ALLEGATI

- 8.1. COROGRAFIA DI INSERIMENTO
- 8.2. ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
- 8.3. VISURE CATASTALI STORICHE
- 8.4. PLANIMETRIE CATASTALI
- 8.5. ELABORATO PLANIMETRICO, ELENCO SUBALTERNI
- 8.6. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE
- 8.7. COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI
- 8.8. ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI
- 8.9. VERIFICHE EDILIZIE
- 8.10. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
- 8.11. VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE
- 8.12. CERTIFICATI ANAGRAFICI
- 8.13. RICERCA ATTESTATI PRESTAZIONE ENERGETICA
- 8.13. COPIA CONTRATTI DI AFFITTO
- 8.14. ISPEZIONE IPOTECARIA

*CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI
E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA*

ALLEGATI A,B,C,D LOTTO 1 IN FASCICOLO SEPARATO

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.

Reggio Emilia, li' 10.10.2025



L'esperto estimatore designato



geom. Enrico Rubertelli



Foto Aerea

Rapporto fotografico



	
Esterno 3 - Abitazione (prospetto nord)	Interno 1 - Abitazione (corridoio)
	
Interno 2 - Abitazione (sala-cucina)	Interno 3 - Abitazione (bagno)

