

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari
G.E. Dott.ssa Sommariva Camilla

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esecuzione immobiliare 66/2024 e 112/2024

Promossa da: **Tevere SPV s.r.l.**

Contro:



Esperto designato: **Iotti geom. Pietro**



Immobili siti in via Samoggia Reggio Emilia



DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.</u>	SI		9686/7193 del 06/05/2024 e integrazione 14558/10776 del 01/07/2024			
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 54/72 PROPRIETÀ – QUOTA 1/1			
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-		Via Samoggia Reggio Emilia (RE)			
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		<u>COMUNE</u>	<u>FOGLIO</u>	<u>MAPPALE</u>	<u>SUB.</u> <u>categoria</u>
			REGGIO EMILIA	81	270,379,380,381	. Prato irr, arb
				81	382,383,384,385	Prato irr, arb
				81	386.387	Prato irr, arb
				81	355, 356,357,358	Sem. arb.
				81	359,360,364,365	Sem. arb.
				81	366,367,368,369	Sem. arb.
				81	370,371,372,374	Sem. arb.
				81	375,376	Sem. arb.
				81	389,390,391,392	Prato irr, arb
				81	393,394,395,396	Prato irr, arb
				81	397,461	Prato irr, arb
				83	305,306	Prato irr, arb
				81	412,272	Sem. arb.
				81	160	3 A/4
				81	160	2 C/2
				81	388	F1

<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO		CONFORME
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO		CONFORME
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO		LOTTO 1 NON SONO STATE REPERITE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITA'
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	NO		LOTTO 1 PRIVI DI CERTIFICATO
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	-		LIBERO
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		NON PRESENTE
<u>PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE</u>	-		NON PRESENTI
<u>PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA</u>	-		NON PRESENTI
<u>SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE</u>	-		PRIVI DI SPESE CONDOMINIALI
<u>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</u>	LOTTO 1 € 105.000 – EURO centocinquemila/00 LOTTO 2 € 168.000 – EURO centosessantottomila/00		
<u>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</u>	LOTTO 1 € 79.000 - EURO settantanovemila/00 LOTTO 2 € 126.000 - EURO centoventiseimila/00		
<u>UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..</u>	21/05/2025		
<u>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</u>	---		



SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	4
2 - COMUNICAZIONI.....	4
3 - DATI CATASTALI	5
3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO E RISULTANTI DALLA PERIZIA	5
IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)	5
3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	8
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	9
5-LOTTE DI VENDITA	11
5.1-LOTTO 1	11
5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI	11
5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	12
5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITÀ EDILIZIA	14
5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	14
5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	14
5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	15
5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	15
5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	15
5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE.....	15
5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	17
5.2-LOTTO 2	17
5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI	17
5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE	19
5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITÀ EDILIZIA	20
5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	20
5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE.....	20
5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	20
5.2.7-LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	20
5.2.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE.....	21
5.2.9-LOTTO 2: VALORE DEL BENE.....	21
5.2.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI.....	23
6- STATO CIVILE DEL DEBITORE.....	23
7-ALTRE NOTIZIE	23
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI	23
8.1 COROGRAFIA DI INSERIMENTO LOTTO 1 E LOTTO 2	
8.2 ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E VISURE CATASTALI	
8.3 PLANIMETRIE CATASTALI	
8.4 ATTI DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE E CERTIFICATI NOTARILI	
8.5 COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI AGLI INTERESSATI	
8.6 ATTI DI PROVENIENZA DEL BENE	
8.7 VERIFICHE EDILIZIE E URBANISTICHE	
8.8 VERIFICA SUSSISTENZA CONTRATTI DI LOCAZIONE E CONTRATTI DI LOCAZIONE TERRENO	
8.9 ALLEGATI A - B - C	
8.10 CD ROM (CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)	



1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI -PROCEDURE 66/2024-112/2024

Esecutato:



Procedente:

TEVERE SPV s.r.l.

Via Curtatone n. 3 – ROMA

presso

Avv. Paola Borsari, Via Farini 4/A Modena (MO)

e-mail: paola.borsari@ordineavvm Modena.it

Custode Giudiziario:

Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia

via G. Saragat 19. Reggio Emilia

Esperto Designato:

Geom. Iotti Pietro

viale Monte San Michele 4 42121 Reggio E.

Mail pietro@studiobertani.com

pec. pietro.iotti@geopec.it

- **Data conferimento incarico:** 15/11/2024
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria del:** 21/04/2025
- **Udienza:** 21/05/2025
- **Data trascrizione pignoramento:** 06/05/2024 e 01/07/2024

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 data 09/12/2024 è stato effettuato l'accesso agli immobili.

Copia della presente perizia sarà trasmessa via e-mail ai Legali del Procedente, intervenuti, eseguiti, comproprietari e occupanti l'immobile.

¹ Vedi Allegato 8.6



3 - DATI CATASTALI

3.1-DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO (2) E RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

IA - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI E TERRENI

INTESTAZIONE:

proprietà 54/72
proprietà 1/4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ³ e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Reggio E. Via Samoggia snc	81		160/3	8 vani	A/4	Euro 260,29
fabbricato	Comune di Reggio E. Via Samoggia snc	81		388	640 mq	F/1	---
fabbricato	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		160/2	130 mq	C/2 cl. 1	Euro 201,42
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		270	900 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 8,13 R.A. € 7,67
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		379	1.467 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 13,26 R.A. € 12,50
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		380	1.505 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 13,60 R.A. € 12,82
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		381	1.915 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 17,31 R.A. € 16,32
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		382	2.559 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 23,13 R.A. € 21,81

2 Vedi allegato 8.4

3 Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte -IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.



terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		383	10 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 0,09 R.A. € 0,09
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		384	754 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 6,81 R.A. € 6,43
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		385	1.214 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 10,97 R.A. € 10,35
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		386	1.088 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 9,83 R.A. € 9,27
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		387	942 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 8,51 R.A. € 8,03

INTESTAZIONE:

proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁴ e classe	Rendita
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		355	1.070 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 9,39 R.A. € 9,95
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		356	232 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 2,04 R.A. € 2,16
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		357	383 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 3,36 R.A. € 3,56
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		358	93 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 0,82 R.A. € 0,86
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		359	142 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 1,25 R.A. € 1,32
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		360	10 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 0,09 R.A. € 0,09

4

Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



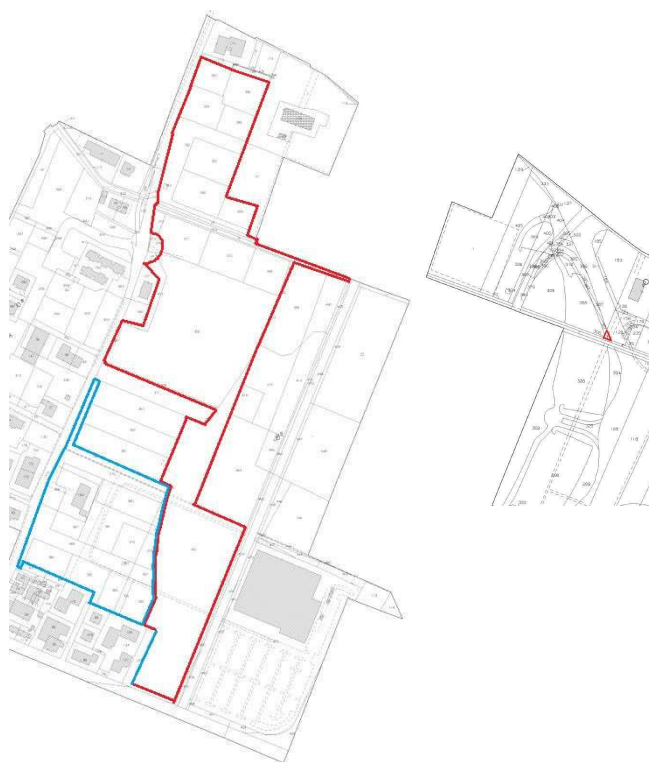
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		364	1.368 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 12,01 R.A. € 12,72
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		365	10 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 0,09 R.A. € 0,09
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		366	15.092 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 132,50 R.A. € 140,30
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		367	160 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 1,40 R.A. € 1,49
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		369	1.422 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 12,48 R.A. € 13,22
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		370	1.837 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 16,13 R.A. € 17,08
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		371	1.721 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 15,11 R.A. € 16,00
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		372	197 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 1,73 R.A. € 1,83
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		374	387 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 3,40 R.A. € 3,60
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		375	34 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 0,30 R.A. € 0,32
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		376	308 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 2,70 R.A. € 2,86
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		389	879 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 8,40 R.A. € 8,17
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		390	1.690 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 16,15 R.A. € 15,71
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		391	1.732 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 16,55 R.A. € 16,10
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		392	2.964 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 28,32 R.A. € 27,55
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		393	20 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 0,19 R.A. € 0,19
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		394	1.354 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 12,94 R.A. € 12,59
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		395	892 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 8,52 R.A. € 8,29
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		396	1.455 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 13,90 R.A. € 13,53
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		397	1.055 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 10,08 R.A. € 9,81



terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		461	15.940 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 139.95 R.A. € 148.18
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	83		305	44 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 0.40 R.A. € 0.37
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	83		306	9 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 0.08 R.A. € 0.08
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		412	619 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 5.43 R.A. € 5.75
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		272	540 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 4.74 R.A. € 5.02

3.2 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema IA e quelli desunti dall'atto di pignoramento (allegato 8.4) corrispondono, si segnala che la quota di comproprietà di terreni confinanti al compendio pignorato, identificati al fg. 81 mappali 361-362-363-377, non rientrano nella procedura.



Mappa catastale

Foglio 81

Foglio 83

Contornata in rosso l'attuale proprietà [redacted] per quota di 1/1, contornata in azzurro l'attuale proprietà [redacted] per quota di 54/72.





Inquadramento area

Tutta la proprietà visionata risulta regolarmente censita e vi è una sostanziale corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' DI PODERE AGRICOLO CON SOVRASTANTE FABBRICATO

Trattasi di terreni e fabbricato a destinazione in parte rurale/agricola con forte vocazione a trasformazione urbanistica.

Il Compendio immobiliare si trova in zona San Prospero a circa 2 Km dal centro storico di Reggio Emilia, in un contesto fortemente urbanizzato tra residenziale (ad est e sud) e attività commerciali (a ovest e nord). Il compendio pignorato è servito e delimitato da strade pubbliche.

Fabbricato censito al mappale 160 sub. 2 e 3, mapp. 388 (EX fabbricato colonico)

Fabbricato tipico con porta morta, originariamente destinato parte ad abitazione e parte a stalla e fienile, attualmente versante in pessime condizioni strutturali e di manutenzione e non agibile, con copertura quasi totalmente crollata.

Stante le condizioni strutturali, non è stato possibile accedere al fabbricato, da una valutazione esterna e dall'esame delle planimetrie catastali, risulta così suddiviso: per la parte adibita ad abitazione al piano terra si trova l'ingresso attraverso la porta morta, cucina, camera, ripostiglio cantina ed



esternamente wc e tettoia, al piano primo n.5 camere e wc; per la parte adibita a stalla, al piano terra si trovano 2 ripostigli, e la stalla ed al piano primo il fienile.

Il fabbricato è privo di impianti e, dalle informazioni reperite, non ha mai subito ristrutturazioni, né manutenzioni straordinarie, pertanto i materiali risalgono all'epoca della costruzione, risalente ai primi del Novecento.

Ha una superficie commerciale di mq 455, considerando al 50% la parte accessoria posta al piano terra di pertinenza dell'alloggio e la tettoia; l'area, comprensiva del mappale 388 (cat. F/1) è di circa 1.800 mq.

Secondo il PUG vigente del Comune di Reggio Emilia il lotto, individuato nella tavola SQ_D.2.2_18, è ricompreso nelle aree agricole urbane, normato al Capo IV degli Indirizzi Disciplinari.



Terreni agricoli

Terreni pianeggiati attualmente non coltivati, lasciati a prato stabile e regolarmente sfalciati, ben serviti da strade pubbliche e in parte attraversati dalla linea elettrica di alta tensione (direzione nord - sud) in dismissione e da un canale di bonifica denominato “Canale di Mancasale” (direzione est-ovest), inoltre, lungo Via Samoggia (fronte ovest) sono percorsi da tubazioni interrate del teleriscaldamento, infine, la zona più a nord del compendio è attraversata da un'altra linea elettrica aerea di bassa tensione. I terreni risultano oggi frazionati in piccoli lotti, frutto di un piano particolareggiato, attuato solo per una parte non interessata dal pignoramento, e attualmente scaduto. Si precisa che la richiesta di sussistenza di contratti di locazione inviata all'Agenzia delle Entrate ha dato esito negativo.



I l tutto per una superficie una superficie catastale totale di mq 66.013.

Secondo il PUG vigente del Comune di Reggio Emilia i terreni sono individuati nella tavola SQ_D.2.2_18, e ricompresi nelle aree agricole urbane, normato al Capo IV degli Indirizzi Disciplinari.

5-LOTTI DI VENDITA

Lo scrivente ritiene corretto suddividere i beni in due lotti distinti sulla base dell’attuale intestazione catastale, individuando con lotto 1 i terreni e fabbricati attualmente intestati ad [redacted] per la quota di 3/4 e con lotto 2 i terreni interamente di proprietà della società.

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTAZIONE:

[redacted] proprietà 54/72

[redacted] proprietà 1/4

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ⁵ e classe	Rendita
fabbricato	Comune di Reggio E. Via Samoggia snc	81		160/3	8 vani	A/4	Euro 260,29
fabbricato	Comune di Reggio E. Via Samoggia snc	81		388	640 mq	F/1	---

⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all’esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte –IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell’azienda agricola – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l’orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all’esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



fabbricato	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		160/2	130 mq	C/2 cl. 1	Euro 201,42
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		270	900 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 8,13 R.A. € 7,67
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		379	1.467 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 13,26 R.A. € 12,50
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		380	1.505 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 13,60 R.A. € 12,82
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		381	1.915 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 17,31 R.A. € 16,32
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		382	2.559 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 23,13 R.A. € 21,81
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		383	10 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 0,09 R.A. € 0,09
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		384	754 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 6,81 R.A. € 6,43
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		385	1.214 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 10,97 R.A. € 10,35
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		386	1.088 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 9,83 R.A. € 9,27
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		387	942 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 8,51 R.A. € 8,03

Confini lotto: a nord terreni di proprietà ██████ - non pignorati, est terreni di proprietà ██████
lotto 2, a ovest strada pubblica – via Samoggia, a sud fabbricati, proprietà altre ragioni

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota di proprietà di 54/72 di potere agricolo con sovrastante fabbricato ex colonico non agibile, sito in via Samoggia – località San Prospero in Reggio Emilia.

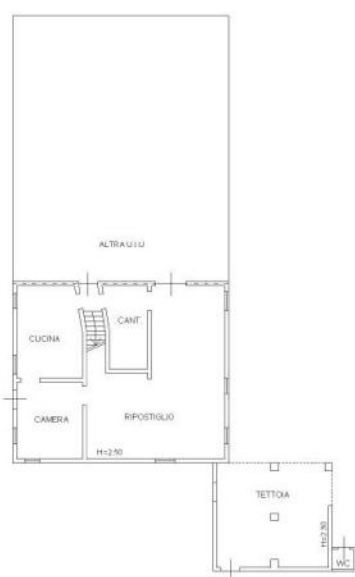


Il fabbricato ex colonico, tipico con porta morta, originariamente destinato parte ad abitazione e parte a stalla e fienile, si precisa che solo è stato visionato solo esternamente a causa delle precarie condizioni statiche, secondo le planimetrie catastali depositate, è così composto:

al piano terra si trovano cucina, camera, ripostiglio cantina ed esternamente wc e tettoia, al piano primo n.5 camere e wc; nella parte adibita a stalla, al piano terra si trovano 2 ripostigli, e la stalla ed al piano primo il fienile. Il tutto per un totale di mq 455 di superficie commerciale.

Il fabbricato è inoltre dotato di area cortiliva parzialmente recintata, identificata al mappale 160 e 388, di circa 1.800 mq, dal cancello si accede alla pubblica via (Via Samoggia).

Si precisa che il fabbricato può essere recuperato al civile con progetto soggetto a Permesso di costruire oneroso, come regolato alle norme del vigente PUG.



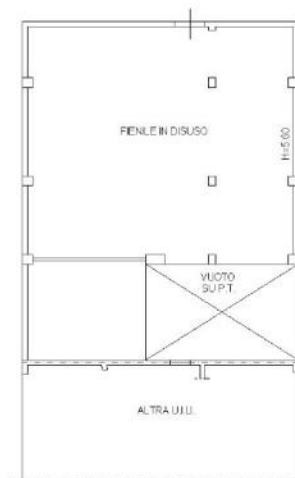
PIANO TERRA (ABITAZIONE)



PIANO PRIMO (ABITAZIONE)



PIANO TERRA (STALLA)



PIANO PRIMO (STALLA)



I circostanti terreni pianeggiati attualmente a prato stabile, lambiti dalla linea elettrica aerea di alta tensione (direzione nord -sud) e dalle tubazioni interrate del teleriscaldamento sul fronte lungo via Samoggia, sono ben serviti da strade pubbliche e frazionati in piccoli lotti, frutto di un piano particolareggiato, attuato solo per una parte che non interessa i terreni in oggetto, e attualmente scaduto, pertanto la loro destinazione è da considerarsi agricola. L'estensione catastale corrisponde a 12.354 mq.



5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 1967, da quanto si è potuto appurare, negli uffici comunali non vi è traccia di procedimenti edilizi ad esso relativi, pertanto si ritiene che non sia mai stato oggetto di interventi successivi alla realizzazione e si fa riferimento alle planimetrie catastali depositate in data 09.11.2010.

Più in generale, l'intera area, denominata PUA Ti 2-47, è stata oggetto di una lunga procedura per l'approvazione di piano particolareggiato, in atti con P.G. n. 16852/2001, approvato con DCC n. 21703/249 del 29.11.2010 poi attuato solo per una parte non interessata dalla presente (area Decathlon -sub comparto 4), con variante in atti con P.G. n. 20256/2014.

Il piano è scaduto in data 29.11.2020 (dopo 10 anni dalla sua approvazione), l'attuale destinazione dell'area è agricola.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono necessarie opere di ripristino.

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono previsti costi di regolarizzazione.



5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Le iscrizioni risultanti dalle certificazioni ipotecarie e catastali allegate alla presente procedura sono le seguenti:

- Nota di Iscrizione n. 17728/2758 del 05.11.2015 Ipoteca volontaria – a garanzia di finanziamento del 02.11.2015 n. Rep. 41825/13039, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. coop., con sede in Modena (MO) c.f. 01153230360 – contro [REDACTED] per l'importo capitale di € 335.000, totale di € 671.000.
- Nota di Iscrizione n. 17729/2760 del 05.11.2015 Ipoteca volontaria – a garanzia di finanziamento del 02.11.2015 n. Rep. 41825/13039, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. coop., con sede in Modena (MO) c.f. 01153230360 – contro [REDACTED] per l'importo capitale di € 2.810.041, totale di € 5.620.082.
- Nota di Iscrizione n. 17729/2761 del 05.11.2015 Ipoteca volontaria – a garanzia di finanziamento del 02.11.2015 n. Rep. 41825/13039, a favore di Banco Popolare Soc. coop., con sede in Verona (VR) c.f. 03700430238 – contro [REDACTED] per l'importo capitale di € 1.213.803, totale di € 2.427.606.
- Nota di Trascrizione n. 9686/7193 del 06.05.2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 15.04.2024 n. Rep. 1955, a favore di Tevere SPV s.r.l. con sede in Roma (RM) c.f. 16405691003, contro [REDACTED]

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

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 dello stesso se posto sul libero mercato, pertanto: nella valutazione del valore di libero mercato, oltre ai fattori derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali ubicazione, forma, dimensioni, utilizzo, stato d'uso, sono stati considerati gli elementi relativi alla commerciabilità del bene stesso, e la posizione urbanistica.



In virtù di queste ed altre considerazioni di carattere generale, considerate tutte le caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile, la collocazione, l'orientamento, fatte le dovute comparazioni e valutazioni anche in ordine alla commercializzazione di beni simili avvenute nell'intorno del bene in oggetto e considerati altresì i limiti dovuti alle poche compravendite avvenute.

Nella valutazione della base d'asta si è considerata inoltre l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto ipotizzando il bene “commercializzabile” a libero mercato e quindi regolarmente autorizzato e immediatamente utilizzabile, di superficie fabbricata di 455 mq, oltre all'area cortiliva (mq 1.800) e ai di terreni (mq 12.354) per una superficie complessiva di circa 14.154 mq, e censito come segue:

Comune di Reggio Emilia - foglio 81 mapp. 160 sub. 2 - C/2 e sub. 3 – A4 comprensiva di area di mq 1.160

Terreno Comune di Reggio Emilia - foglio 81 mapp. 388 area di pertinenza al fabbricato di superficie 640 mq

Fabbricato di Superficie mq 455 **a corpo 140.000 euro**

Comprensivo dei terreni

pari a circa 300 euro al mq Superficie commerciale (per arrotondamento)

Terreni Comune di Reggio Emilia - foglio 81 mapp. 270-379-380-381-382-383-384-385-386-387 di superficie 12.354 mq

Si utilizza il valore agricolo medio dei terreni a Prato Irriguo Arborato pubblicato per il 2025 dalla Regione Emilia-Romagna per la provincia di Reggio Emilia che per la zona è pari a 49.200,00 €/ha

Terreni di Superficie mq 12.354 x 4,92 euro/mq

a corpo 60.000 euro

valore commerciale complessivo del fabbricato comprensivo delle aree cortilive e dei terreni, in mercato libero
a corpo €200.000 (euro duecentomila)

VALORE COMMERCIALE DELLA QUOTA DI $\frac{3}{4}$ DEL LOTTO a corpo 150.000 €

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 30% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di quota di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata, risultando pertanto come segue:

$$150.000 \times 70\% = 105.000 \text{ €}$$

= pertanto, viene determinato il Valore d'asta nel seguente modo:



Valore a corpo - base d'asta
€ 105.000 (euro centocinquemila)

In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina

Valore Minimo dell'offerta (75%) per arrotondamento
€ 79.000 (euro settantanovemila)

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza:

- Atto compravendita a ministero Notaio Varchetta Giovanni, in data 28.02.2006 rep. n. 88258/22850, trascritto il 17/03/2006 ai nn. 8575/4534, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED], vendono a [REDACTED]
[REDACTED] la quota di proprietà di 54/72.

5.2-LOTTO 2

5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI

INTESTAZIONE:

[REDACTED] proprietà 1/1

<i>Tipologia</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>
------------------	-------------------	-----------------------



<i>del bene</i>		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria⁶ e classe</i>	<i>Rendita</i>
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		355	1.070 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 9,39 R.A. € 9,95
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		356	232 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 2,04 R.A. € 2,16
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		357	383 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 3,36 R.A. € 3,56
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		358	93 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 0,82 R.A. € 0,86
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		359	142 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 1,25 R.A. € 1,32
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		360	10 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 0,09 R.A. € 0,09
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		364	1.368 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 12,01 R.A. € 12,72
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		365	10 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 0,09 R.A. € 0,09
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		366	15.092 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 132,50 R.A. € 140,30
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		367	160 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 1,40 R.A. € 1,49
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		369	1.422 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 12,48 R.A. € 13,22
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		370	1.837 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 16,13 R.A. € 17,08
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		371	1.721 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 15,11 R.A. € 16,00
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		372	197 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 1,73 R.A. € 1,83

6 Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - A/3: abitazioni di tipo economico - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - C/2: magazzini e locali di deposito - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.



terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		374	387 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 3,40 R.A. € 3,60
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		375	34 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 0,30 R.A. € 0,32
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		376	308 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 2,70 R.A. € 2,86
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		389	879 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 8,40 R.A. € 8,17
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		390	1.690 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 16,15 R.A. € 15,71
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		391	1.732 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 16,55 R.A. € 16,10
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		392	2.964 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 28,32 R.A. € 27,55
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		393	20 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 0,19 R.A. € 0,19
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		394	1.354 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 12,94 R.A. € 12,59
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		395	892 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 8,52 R.A. € 8,29
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		396	1.455 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 13,90 R.A. € 13,53
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		397	1.055 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 1	R.D. € 10,08 R.A. € 9,81
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		461	15.940 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 139,95 R.A. € 148,18
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	83		305	44 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 0,40 R.A. € 0,37
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	83		306	9 mq	PRATO IRR. ARB. CL. 2	R.D. € 0,08 R.A. € 0,08
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		412	619 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 5,43 R.A. € 5,75
terreno	Comune di Reggio E. Via Samoggia	81		272	540 mq	SEMIN. ARB. CL. 2	R.D. € 4,74 R.A. € 5,02

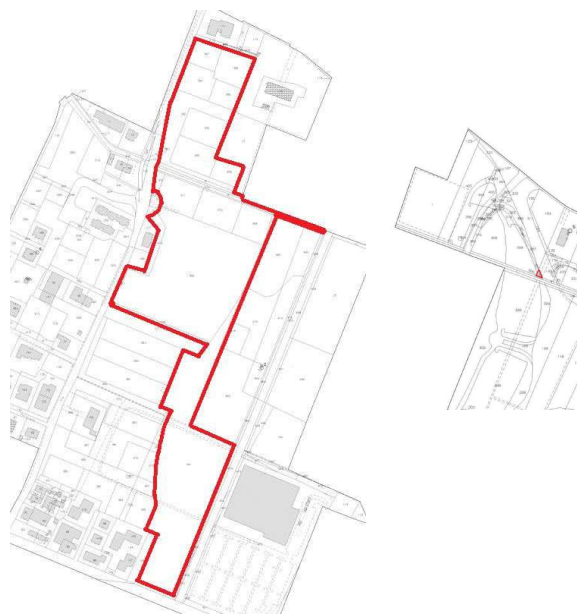
Confini lotto: a nord fabbricati e terreni – proprietà altre ragioni, est terreni di proprietà altre ragioni e pubblica via – Via Piemonte, a ovest strada pubblica – via Samoggia e terreni proprietà [REDACTED] – lotto 1, a sud terreni di proprietà Intesa s.r.l. non oggetto di pignoramento e pubblica via – Via Vanini.

5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di terreni agricoli di superficie complessiva mq. 53.659, attualmente non coltivati, posti in comune di Reggio Emilia, in località San Prospero – Via Piemonte/Via Samoggia. Il



compendio è attraversato da un canale di bonifica denominato “Canale di Mancasale”, da una linea elettrica aerea di alta tensione e lambita a nord da una seconda linea elettrica di bassa tensione, inoltre interessata dal passaggio di tubazioni interrate del teleriscaldamento lungo il fronte su via Samoggia. Si segnala la forte vocazione ad un futuro edificatorio che oggi non trova riscontro nelle norme di PUG, che attualmente prevedono la destinazione agricola, nonostante sia difficilmente attuabile in un contesto urbano.



5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

Lotto agricolo non edificato.

5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non previste.

5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non previsti.

5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente libero. Dall'indagine effettuata presso l'Agenzia delle entrate non sussistono contratti di locazione registrati.

5.2.7-LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.



VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Le iscrizioni risultanti dalle certificazioni ipotecarie e catastali allegate alla presente procedura sono le seguenti:

- Nota di Iscrizione n. 17728/2758 del 05.11.2015 Ipoteca volontaria – a garanzia di finanziamento del 02.11.2015 n. Rep. 41825/13039, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. coop., con sede in Modena (MO) c.f. 01153230360 – contro [REDACTED] per l'importo capitale di € 335.000, totale di € 671.000.
- Nota di Iscrizione n. 17729/2760 del 05.11.2015 Ipoteca volontaria – a garanzia di finanziamento del 02.11.2015 n. Rep. 41825/13039, a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. coop., con sede in Modena (MO) c.f. 01153230360 – contro [REDACTED] per l'importo capitale di € 2.810.041, totale di € 5.620.082.
- Nota di Iscrizione n. 17729/2761 del 05.11.2015 Ipoteca volontaria – a garanzia di finanziamento del 02.11.2015 n. Rep. 41825/13039, a favore di Banco Popolare Soc. coop., con sede in Verona (VR) c.f. 03700430238 – contro [REDACTED] per l'importo capitale di € 1.213.803, totale di € 2.427.606.
- Nota di Trascrizione n. 9686/7193 del 06.05.2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 15.04.2024 n. Rep. 1955, a favore di Tevere SPV s.r.l. con sede in Roma (RM) c.f. 16405691003, contro [REDACTED]
- Nota di Trascrizione n. 14558/10776 del 01.07.2024 nascente da Verbale di Pignoramento immobili del 12.06.2024 n. Rep. 3003, a favore di Tevere SPV s.r.l. con sede in Roma (RM) c.f. 16405691003, contro [REDACTED]

5.2.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non si sono ravvisati diritti di prelazione.

5.2.9-LOTTO 2: 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 dello stesso se posto sul libero mercato, pertanto: nella valutazione del valore di libero mercato, oltre ai fattori derivanti dall'analisi delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, quali ubicazione, forma, dimensioni, utilizzo, stato d'uso, sono stati considerati gli elementi relativi alla commerciabilità del bene stesso, è stata altresì considerata la posizione urbanistica.

In virtù di queste ed altre considerazioni di carattere generale, considerate tutte le caratteristiche oggettive e soggettive dell'immobile, la collocazione, l'orientamento, fatte le dovute comparazioni e valutazioni anche in ordine alla commercializzazione di beni simili avvenute nell'intorno del bene in oggetto e considerati altresì i limiti dovuti alle poche compravendite avvenute.

Nella valutazione della base d'asta si è considerata inoltre l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di



minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata.

VALORE LOTTO 2

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto ipotizzando il bene “commercializzabile” a libero mercato e immediatamente utilizzabile, di superficie 53.659 mq e censito come segue:

Terreni Comune di Reggio Emilia - foglio 81 mapp. 356-357-358-359-360-364-365-366-367-369-370-371-372-374-375-376-461-412-272 di superficie 41.565 mq

Si utilizza il valore agricolo medio dei terreni a Seminativo Arborato pubblicato per il 2025 dalla Regione Emilia-Romagna per la provincia di Reggio Emilia che per la zona è pari a 36.100,00 €/ha

***valore commerciale complessivo dei terreni, in mercato libero
a corpo € 150.000 (euro centocinquantamila)***

Terreni Comune di Reggio Emilia - foglio 81 mapp. 389-390-391-392-393-394-395-396-397 e foglio 83 mapp. 305-306 di superficie 12.094 mq

Si utilizza il valore agricolo medio dei terreni a Prato Irriguo Arborato pubblicato per il 2025 dalla Regione Emilia-Romagna per la provincia di Reggio Emilia che per la zona è pari a 49.200,00 €/ha

***valore commerciale complessivo dei terreni, in mercato libero
a corpo € 60.000 (euro sessantamila)***

VALORE COMMERCIALE DEL LOTTO 2 a corpo 210.000€

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi, modalità e particolarità di mercato, la valutazione in caso d'asta viene ridotta del 20% per l'assenza di garanzie per vizi occulti, la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, la condizione di minor appetibilità di immobile venduto all'asta e la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione e per l'indisponibilità immediata, risultando pertanto come segue:

$$210.000 \times 80\% = \underline{168.000 \text{ €}}$$

– pertanto, viene determinato il Valore d'asta nel seguente modo:

<i>Valore a corpo - base d'asta</i> <i>€ 168.000 (euro centosessantottomila)</i>

In applicazione a quanto disposto dal comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina

<i>Valore Minimo dell'offerta (75%) per arrotondamento</i> <i>€ 126.000 (euro centoventiseimila)</i>



5.2.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto unico hanno la seguente provenienza:

- Atto compravendita a ministero Notaio Varchetta Giovanni, in data 23.12.2005 rep. n. 87837/22563, trascritto il 11/01/2006 ai nn. 1081/703, [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] vendono la proprietà di 1/1 a [REDACTED]

- Atto compravendita a ministero Notaio Varchetta Giovanni, in data 29.09.2003 rep. n. 81874/19151, trascritto il 21/10/2003 ai nn. 25943/15549, [REDACTED]

[REDACTED] vende la proprietà di 1/1 a [REDACTED]
[REDACTED]

- Atto compravendita a ministero Notaio Varchetta Giovanni, in data 21.03.2007 rep. n. 90734/24411, trascritto il 28/03/2007 ai nn. 9716/5723, [REDACTED]

[REDACTED] vende la proprietà di 1/1 a [REDACTED]
[REDACTED]

6-STATO CIVILE

Intesa è società a responsabilità limitata.

7-ALTRE NOTIZIE

In merito al lotto 1 beni sono privi di certificati energetici e non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Il tutto verrà venduto nello stato di fatto in cui si trova.

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

8.1 corografia di inserimento lotto 1 e lotto 2

8.2 estratto di mappa catastale e visure catastali

8.3 planimetrie catastali

8.4 atti di pignoramento e certificati notarili

8.5 comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

8.6 atti di provenienza del bene

8.7 verifiche edilizie e urbanistiche

8.8 verifica sussistenza contratti di locazione e contratti di locazione

8.9 allegati A -B – C

8.10 CD ROM (contenente perizia, allegati e documentazione fotografica)

Reggio Emilia, lì 08.04.2025

L'esperto estimatore designato

Iotti. Geom. Pietro

