

Geometra VEZZANI ALBERTO

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727
e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 76/2025 – 134/2025

Giudice delegato: **Dottor Stanzani Maserati Niccolò**

Esecuzione promossa da:

(Avvocato)

contro:

- Perizia Tecnica di Stima -

**Immobili posti in Comune di Scandiano RE, Località Rondinara,
Via Faggiano**

- LOTTO 2 -

Esperto designato: **Geometra Vezzani Alberto**



QUADRO RIASSUNTIVO

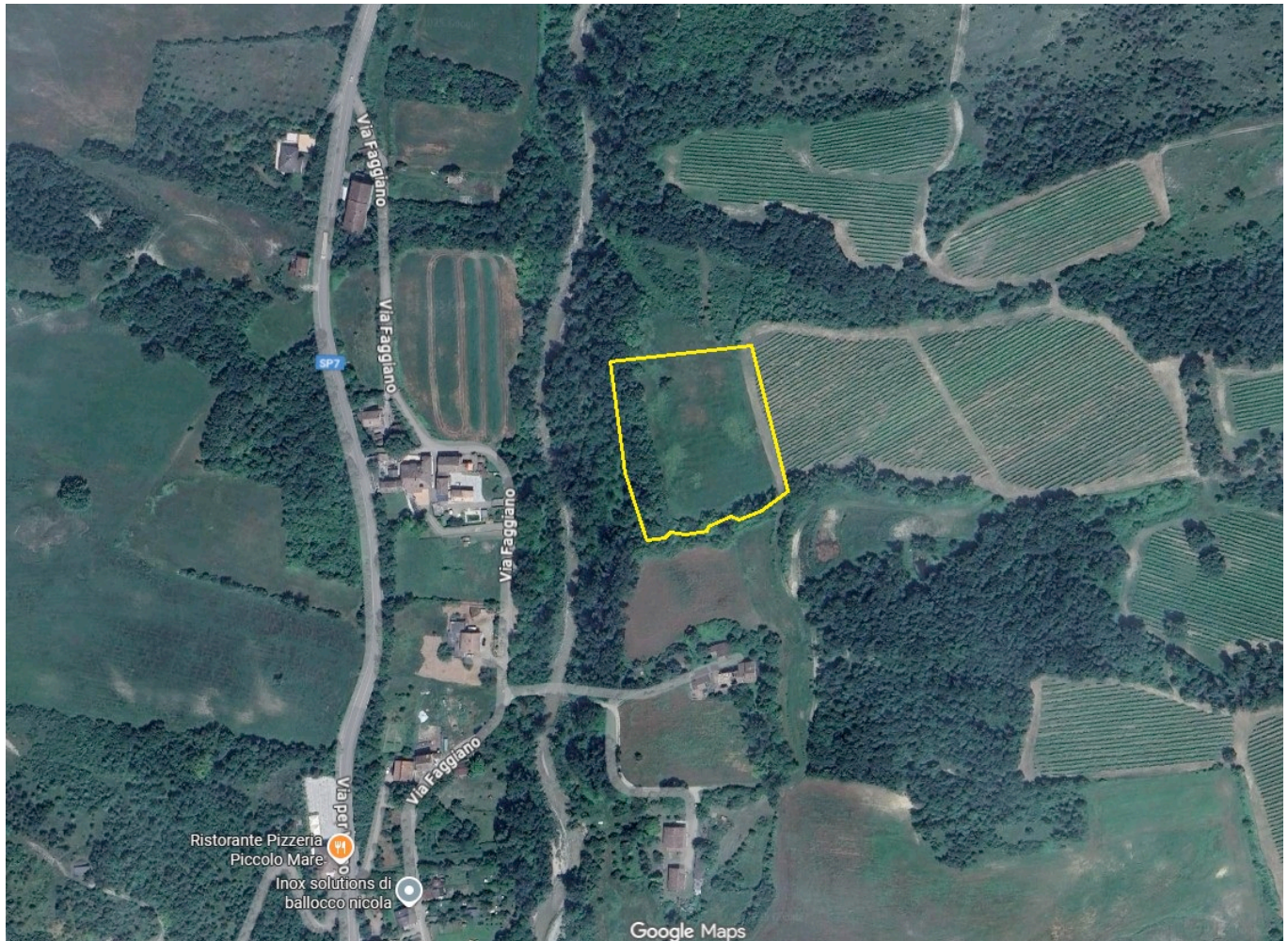
DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – R.G./R.P.	SI		- R.G. n° / R.P. n° - R.G. n° / R.P. n°				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PIENA ED INTERA PROPRIETA' - QUOTA DI 1/1 (1/2 + 1/2)				
UBICAZIONE DEGLI IMMOMILI	SI		Comune di SCANDIANO RE, Località RONDINARA , Via Faggiano				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	QUALITA'- CLASSE	SUPERFICIE
			SCANDIANO RE	50	63	SEM AR - 3	01 05 22
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		LA MAPPA DEL CATASTO TERRENI E' CONFORME ALLO STATO ATTUALE DEI TERRENI IN LOCO				
CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	SI		TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI PRIVI DI FABBRICATI E DI STRUTTURE DI QUALSIASI TIPO				
CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI	NO		NON PRESENTI, TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI				
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTI, TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI				
STATO DI OCCUPAZIONE	SI		I TERRENI AGRICOLI SONO OCCUPATI DA				
STATO DEL CONTENUTO/ARREDAMENTO	NO		NON PRESENTI, TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL'ACQUIRENTE				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON VI E' LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		NON PRESENTI, TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 22.000,00 - EURO VENTIDUEMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 16.500,00 - EURO SEDICIMILACINQUECENTO /00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	24/06/2026						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CREDIT AGRICOLE ITALIA – Agenzia 4, Telefono 0522/305843, Via Emilia all'Angelo n° 38/A, 42124 REGGIO EMILIA RE						

0 - SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO	2
0 - SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI	6
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ..	6
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	7
4 - DESCRIZIONE DEI BENI	7
5 - LOTTI DI VENDITA	8
5.1.1 - LOTTO 2 : DATI CATASTALI	8
5.1.2 - LOTTO 2 : DESCRIZIONE COMMERCIALE	9
5.1.3 - LOTTO 2 : INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
5.1.4 - LOTTO 2 : VINCOLI PAESAGGISTICI	10
5.1.5 - LOTTO 2 : REGOLARITA' EDILIZIA	10
5.1.6 - LOTTO 2 : RIFIUTI SPECIALI E RIFIUTI PERICOLOSI	10
5.1.7 - LOTTO 2 : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	10
5.1.8 - LOTTO 2 : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	10
5.1.9 - LOTTO 2 : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
5.1.10 - LOTTO 2 : STATO CIVILE DEI PROPRIETARI	11
5.1.11 - LOTTO 2 : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.	11
5.1.12 - LOTTO 2 : CONTRATTO D' AFFITTO	11
5.1.13 - LOTTO 2 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>12</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>12</i>
5.1.14 - LOTTO 2 : DIRITTO DI PRELAZIONE	12
5.1.15 - LOTTO 2 : VALORE DEI BENI	12
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>12</i>
<i>VALORE LOTTO 2</i>	<i>13</i>
5.1.16 - LOTTO 2 : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	14
6 - ALTRE NOTIZIE	14
7 - ALLEGATI	14
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO 2	15
7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO TERRENI, LOTTO 2	15
7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO 2	15
7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO 2	15
7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO 2	15
7.6. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL' ATTO DI MATRIMONIO DEI PROPRIETARI, LOTTO 2	15
7.7. CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA CON RESIDENZA DEI PROPRIETARI, LOTTO 2	15
7.8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LOTTO 2	15
7.9. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO 2	15
7.10. CONTRATTO D'AFFITTO, LOTTO 2	15
7.11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO 2	15
7.12. PLANIMETRIA PER LA PUBBLICITA', LOTTO 2	15
7.13. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO 2	15

VEDUTA AEREA

FOGLIO 50 , MAPPALE 63



Geometra VEZZANI ALBERTO – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO RE**
telefono mobile e WhatsApp: 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it

- 1.
- 2.
- 3.

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

INTESTATI:

- 1.

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

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
FONDO RUSTICO	Comune di SCANDIANO RE Località RONDINARA Via Faggiano	50	63	SEMIN ARBOR - 3	01 05 22	€ 42,93	€ 59,78

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

INTESTATI:

- 1.

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

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

¹ Vedi Allegato 7.3.

<i>del bene</i>		<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità e Classe</i>	<i>Superficie (Mq.) Ha Are Ca</i>	<i>Reddito Dominicale</i>	<i>Reddito Agrario</i>
FONDO RUSTICO	Comune di SCANDIANO RE Località RONDINARA Via Faggiano	50	63	SEMIN ARBOR - 3	01 05 22	€ 42,93	€ 59,78

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I. sono quelli dedotti dall'Atto di Pignoramento (Allegato 7.3.) mentre quelli dello Schema II. sono quelli della situazione catastale attuale (Allegato 7.1 ed Allegato 7.2.). **La Superficie Nominale Totale del Mappale 63 del Foglio 50 è pari a Mq. 10.522,00 circa, corrispondente a 3,60 circa Biolche Reggiane** (1 Biolca Reggiana = Mq. 2.922,25). Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è corrispondenza tra i dati dei beni pignorati ed i dati dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Terreni.
- Confini Catastali:** Il FONDO RUSTICO, Mappale 63 del Foglio 50, confina:
 - a NORD con i Mappali 58 e 59 del Foglio 50, proprietà ,
 - ad EST con il Mappale 64 del Foglio 50, proprietà ,
 - a SUD con il Rio de' Sforacchi,
 - ad OVEST con i Mappali 57 e 184 del Foglio 50, proprietà Demanio Pubblico dello Stato e con il Torrente Tresinaro.

4 - DESCRIZIONE DEI BENI²

Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà di un FONDO RUSTICO intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di **TERRENI AGRICOLI**, di buona fertilità come evidenziato nella Cartografia dei Suoli della Regione Emilia-Romagna, privo di fabbricati, in forte pendenza, scosceso, coltivati a prato stabile tipico della collina reggiana, soggetti a Consorzio di Bonifica Tresinaro-Secchia, con la presenza di una fascia di piante ed alberi ad OVEST a ridosso del Torrente Tresinaro ed a SUD a ridosso del Rio de' Sforacchi, di una linea infrastrutturale costituita da pali in calcestruzzo armato e cavo aereo, completamente aperto con accesso dei mezzi agricoli da Via Faggiano tramite carraia, sito in Comune di Scandiano RE, Località Rondinara, Via Faggiano (Strada Provinciale n° 7, Pratissolo-Felina), situato a pochi

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

chilometri dal centro della Frazione, e da alcuni chilometri dal Capoluogo e da Viano, quindi comoda a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

FONDO RUSTICO, intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di terreni agricoli, di buona fertilità come evidenziato nella Cartografia dei Suoli della Regione Emilia-Romagna, privo di fabbricati, in forte pendenza, scosceso, coltivati a prato stabile tipico della collina reggiana, soggetti a Consorzio di Bonifica Tresinaro-Secchia, con la presenza di una fascia di piante ed alberi ad OVEST a ridosso del Torrente Tresinaro ed a SUD a ridosso del Rio de' Sforacchi, di una linea infrastrutturale costituita da pali in calcestruzzo armato e cavo aereo, completamente aperto con accesso dei mezzi agricoli da Via Faggiano tramite carraia.

FONDO RUSTICO intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di **TERRENI AGRICOLI**, coltivati a PRATO STABILE (Allegato 7.1.).

SUPERFICIE NOMINALE pari a Mq. 10.522,00 circa, corrispondente a 3,60 circa Biolche Reggiane (1 Biolca Reggiana = Mq. 2.922,25), costituita dalla Superficie Catastale delle quattro particelle considerata al 100%.

La proprietà si trova in aperta campagna, in piena zona agricola collinare, con accesso da Via Faggiano, situata a pochi chilometri dal centro della Frazione di Rondinara, e da alcuni chilometri da Scandiano e da Viano, quindi comoda a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5 - LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta del - **LOTTO 2** - può avvenire solo in un **UNICO BLOCCO** che comprende il **FONDO RUSTICO**, costituito da **TERRENI AGRICOLI**, oltre alle pertinenze indicate, in quanto la proprietà interessata, in base alle sue caratteristiche tecnico-strutturali, **NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE**.

Un frazionamento della proprietà in più lotti, comporterebbe una perdita notevole di valore degli immobili.

5.1.1 - LOTTO 2 : DATI CATASTALI

INTESTATI:

1.

CATASTO TERRENI (C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
FONDO RUSTICO	Comune di SCANDIANO RE Località RONDINARA Via Faggiano	50	63	SEMIN ARBOR - 3	01 05 22	€ 42,93	€ 59,78

5.1.2 - LOTTO 2 : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà di un FONDO RUSTICO intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di TERRENI AGRICOLI, privo di fabbricati, in forte pendenza e scosceso, coltivati a prato stabile tipico della collina reggiana, soggetti a Consorzio di Bonifica Tresinaro-Secchia, di Superficie Nominale pari a Mq. 10.522,00 circa, corrispondente a 3,60 circa Biolche Reggiane (1 Biolca Reggiana = Mq. 2.922,25), sito in Comune di Scandiano RE, Località Rondinara, Via Faggiano, situato a pochi chilometri dal centro della Frazione, e da alcuni chilometri dal Capoluogo e da Viano, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5.1.3 - LOTTO 2 : INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Scandiano RE, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica CDU 72-2025, rilasciato in data 28/10/2025 (Allegato 7.8.), gli immobili interessati sono ricompresi in:

IL REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO VIGENTE definisce le seguenti destinazioni:

- * Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico (Articoli 20 e 21, RUE 2.1)
- * Territorio rurale – Paesaggio naturale e seminaturale protetto (Articolo 61, RUE 2.1)
- * Sistema dei vincoli:
 - Beni paesaggistici – Fasce di rispetto ai corsi d'acqua (Vincolo D.Lgs. 42/2004 Articolo 142, Comma 1, Lettera c)
 - Boschi (Vincolo D.Lgs. 42/2004 Articolo 142, Lettera g)
 - Fasce fluviali PAI-PTCP (Articoli 6 e 66, RUE 2.1 e PSC G4 Norme di difesa del suolo)
 - Linee elettriche – Cavo aereo media ed alta tensione e relativa distanza di prima approssimazione (Articolo 125, RUE 2.1)
 - Zona di particolare di interesse paesaggistico (Articolo 42, del PTCP)

- Rete ecologica di valenza provinciale: Sistema della connettività ecologica collinare-montana (Articoli 118, RUE 2.1, e PSC – Allegato 4)

Si precisa inoltre quanto segue:

* con la 1a Variante al PSC è stata approvata la Microzonazione Sismica di 1° e 2° livello e gli approfondimenti di 3° livello (Cartografia e Norme PSC G4 "Norme di difesa del suolo" par. 4.2 Prevenzione e riduzione del rischio sismico)

* con la 1a Variante al PSC e relativa 5a variante al Regolamento Urbanistico Edilizio le aree di cui sopra ricadono all'interno della:

- Zona di tutela delle potenzialità archeologiche – Zona B (Articolo 60.5, RUE 2.1)

* sulle aree oggetto del presente certificato di destinazione urbanistica, devono comunque essere osservate tutte quelle prescrizioni anche non espressamente sopra richiamate, derivanti dall'applicazione delle normative di attuazione degli strumenti di pianificazione vigenti, nonché tutte le altre disposizioni di legge, ed in particolare le prescrizioni derivanti dalle Norme di difesa del suolo e relativa cartografia del Piano Strutturale Comunale vigente.

5.1.4 - LOTTO 2 : VINCOLI PAESAGGISTICI

Sul fondo rustico interessato, vi sono tutele e vincoli di natura ambientali, di natura paesaggistica, ecologica ed archeologica, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 28/10/2025 (Allegato 7.8.).

5.1.5 - LOTTO 2 : REGOLARITA' EDILIZIA

Sul fondo rustico interessato, non vi sono fabbricati e nemmeno strutture di qualsiasi tipo.

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

5.1.6 - LOTTO 2 : RIFIUTI SPECIALI E RIFIUTI PERICOLOSI

Non vi è la presenza di rifiuti speciali e rifiuti pericolosi.

5.1.7 - LOTTO 2 : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi costi per lavori di ripristino.

5.1.8 - LOTTO 2 : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

5.1.9 - LOTTO 2 : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati da:

Da liberarsi al decreto di trasferimento.

5.1.10 - LOTTO 2 : STATO CIVILE DEI PROPRIETARI

(Allegato 7.6.).

5.1.11 - LOTTO 2 : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.

(Allegato 7.9.).

5.1.12 - LOTTO 2 : CONTRATTO D' AFFITTO

Il Fondo Rustico, è attualmente soggetto a CONTRATTO D'AFFITTO DI FONDO RUSTICO, stipulato in data 08/11/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, in data 16/11/2018, al n° 013386, serie 3T, **con decorrenza dal 01/11/2018 e scadenza al 31/12/2027**. Alla scadenza del contratto la parte affittuaria dovrà restituire improrogabilmente i terreni alla parte concedente. GENNATIEMPO PATRIZIA, nata a Salerno SA il 13/08/1960, Codice Fiscale GNN PRZ 60M53 H703Q, parte concedente e proprietaria al 50% del terreno agricolo interessato, concede in affitto nei limiti della quota di diritto, precedentemente indicata, di cui è titolare in regime di comproprietà a CAMPANI PIETRO, nato a Viano RE il 21/12/1961, Codice Fiscale CMP PTR 61T21 L831B, Ditta Individuale, Partita I.V.A. 00714210358, parte affittuaria e proprietaria al 50% del terreno agricolo interessato, entrambi coniugi e residenti in Comune di Viano RE, Località Rondinara, Via Borgonovi n° 3, censito al Catasto Terreni al Foglio 50, Mappale 63 (Allegato 7.10.).

Questo contratto, risulta essere stato registrato all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, in data precedente alla data di trascrizione degli Atti di Pignoramento.

Il canone complessivo stabilito per l'intera durata del contratto è pari ad € 450,00, da pagarsi in rate annuali da € 50,00 in data 11 Novembre di ogni anno. Il canone stabilito non è soggetto ad adeguamento per l'intera durata del contratto. Esso risente dei rapporti familiari tra le parti e risulta sensibilmente inferiore ai parametri di mercato rilevati in zona. **NON E' RITENUTO CONGRUO** dall'Esperto Stimatore, sulla base di un'indagine fatta presso alcune Associazioni di Categoria del luogo, che hanno messo a disposizione dello scrivente dati riferiti a contratti d'affitto di terreni agricoli stipulati in zona, ed anche consultando le Banche dati dei valori fondiari e degli affitti di CREA. Pertanto per le considerazioni riportate in precedenza

il Contratto in essere **NON E' OPPONIBILE** alla procedura.

5.1.13 - LOTTO 2 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano convenzioni edilizie ed urbanistiche trascritte.
- 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 già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni alla data del **10/04/2026**, da cancellarsi a cura della procedura, si riassumono in:

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data

(Allegato 7.4.).

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data

(Allegato 7.4.).

5.1.14 - LOTTO 2 : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

5.1.15 - LOTTO 2 : VALORE DEI BENI

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto all'Esperto Stimatore richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'Esperto Stimatore, 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 degli stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, tengono conto dell'ubicazione e dell'accessibilità del terreno agricolo.

Inoltre 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 di terreni agricoli, che attraversa un periodo di profonda crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché consultando il Bollettino della Regione Emilia-Romagna sui prezzi medi dei Terreni Agricoli per l'anno agrario 2025, con il Comune di Scandiano RE che rientra nella Regione Agraria n° 3/A, terreni a SUD della strada pedemontana.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto inoltre dei seguenti fattori:

- Le condizioni dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente Perizia Tecnica di Stima e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.
- Le condizioni generali molto critiche del mercato dei terreni agricoli come prima descritto.

VALORE LOTTO 2

Stima dei beni descritti:

CATASTO TERRENI (C.T.)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>					
		<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità e Classe</i>	<i>Superficie (Mq.) Ha Are Ca</i>	<i>Reddito Dominicale</i>	<i>Reddito Agrario</i>
FONDO RUSTICO	Comune di SCANDIANO RE Località RONDINARA Via Faggiano	50	63	SEMIN ARBOR - 3	01 05 22	€ 42,93	€ 59,78

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

* TERRENO AGRICOLO, Mappale 63

Superficie Nominale Mq. 10.522,00 X €/Mq. 2,60 = € 27.357,20

Valore di mercato - a corpo - = € 27.357,20

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di procedura forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi, la valutazione in caso d'asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** risultando pertanto come segue:

VALORE FINALE A CORPO – BASE D'ASTA – per arrotondam. = €	22.000,00
--	------------------

In applicazione del Comma n° 2 dell'Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile, occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA	= € 16.500,00
-----------------------------------	----------------------

5.1.16 - LOTTO 2 : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al Lotto 2 hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**, non soggetto ad I.V.A., a ministero del Dottor

degli immobili posti in Comune di Scandiano RE, Località Rondinara, Via Faggiano, censiti al Catasto Terreni di Reggio Emilia RE, al Foglio 50, Mappale 63 (Allegato 7.5.).

* * * * *

6 – ALTRE NOTIZIE

Non vi sono altre notizie da segnalare.

7 – ALLEGATI

- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO 2
- 7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO TERRENI, LOTTO 2
- 7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO 2
- 7.4. ISPEZIONI IPOTECARIE, LOTTO 2
- 7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO 2
- 7.6. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL' ATTO DI MATRIMONIO DEI PROPRIETARI, LOTTO 2
- 7.7. CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA CON RESIDENZA DEI PROPRIETARI, LOTTO 2
- 7.8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LOTTO 2
- 7.9. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO 2
- 7.10. CONTRATTO D'AFFITTO, LOTTO 2
- 7.11. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO 2
- 7.12. PLANIMETRIA PER LA PUBBLICITA', LOTTO 2
- 7.13. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO 2

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.
Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, lì 22/04/2026

L'Esperto Stimatore designato

Geometra VEZZANI ALBERTO