

MANGHI geometra SARA

Studio Tecnico Manghi - Via A. Volta n. 1/1 RE

TEL . 0522922110 - FAX . 0522922204 - Mail : sara@studiomanghi.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura n°237/22 R.G. Esec -G.E. dott.ssa C. Sommariva

promossa da **CREDEM spa**

Contro : **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

Perito Esperto designato : **geometra Sara Manghi**



Compendio immobiliare - Via del Mulino 36 - Reggio Emilia (RE)

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA e ALLEGATI

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO	-	21/11/2022 R.P. 20055 RG 28112					
DIRITTO REALE PIGNORATO		PIENA PROPRIETÀ					
UBICAZIONE IMMOBILI	-	REGGIO EMILIA -Via del Mulino n°36					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria	
		Reggio Emilia	272	472 - 474 - 480 - 483 - 484 - 15 - 490			terreni
			272	487	1	bcnc	
			272	487	2	F/2	
			272	487	3	D/10	
			272	487	4	D/10	
			272	487	5	D/10	
			272	487	7	F/2	
			272	488	1	F/3	
			272	488	2	F/3	
			272	488	3	F/3	
			272	488	4	D/10	
			272	488	5	bcnc	
CONFORMITÀ CATASTALE			NO				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA		NO					
CONFORMITÀ IMPIANTI		NO					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA		NO					
STATO OCCUPAZIONALE	-	Gli esecutati non risiedono nei beni pignorati - vi sono contratti agrari opponibili alla procedura					
STATO DI ARREDAMENTO	-						
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	materiale vario					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-						
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	Non vi è condominio					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 1.336.000,00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 1.002.000,00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	31/01/2024						

1- RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA ESECUTIVA N° 237/22 R.G. Es.

Esecutato xxxxxxxxxxxxxxxx

Procedente CREDEM spa

con avvocato: **Avv. Raffaele Chiacchio**

raffaelechiacchio@avvocatinapoli.legalmail.it

Creditore Intervento : Agenzia delle Entrate - Riscossione

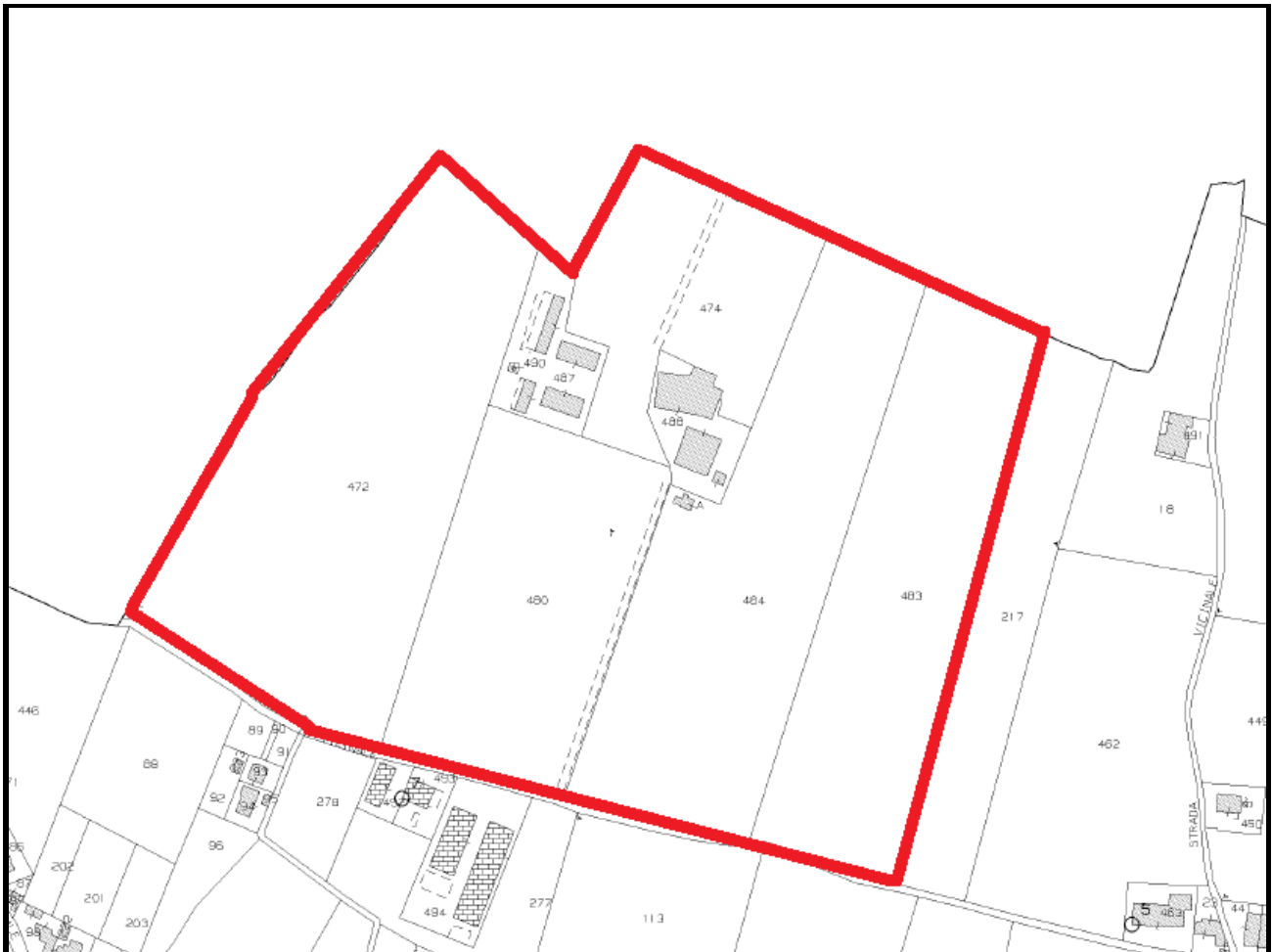
- Data conferimento incarico: Giuramento 04/07/2023.
- Scadenza di consegna della relazione in Cancelleria delle esecuzioni: 31/12/2023
- Udienza: 31/01/2024
- Data di trascrizione del pignoramento: 21/11/2022 R.P. 20055 RG 28112

2- COMUNICAZIONI / ACCESSO

- In data 04/07/2023 si è provveduto, tramite PEC e posta, a dare notizia all'esecutato ed al procuratore del creditore procedente e intervenuto che le operazioni peritali erano state iniziate in data odierna, presso lo studio della scrivente.
- Successivamente il sopralluogo è stato organizzato dall'I.V.G. di Reggio Emilia per il giorno 31/08/2023 ed un ulteriore sopralluogo per il 20 settembre in quanto il bene era difficilmente accessibile in quanto infestato da folta vegetazione spontanea , cumuli di macerie e rifiuti vari, inoltre vi sono alcuni immobili in cui è stata iniziata una ristrutturazione e i cantieri non sono in sicurezza.
- Nei due accessi espletati la scrivente ha provveduto ad effettuare il programmato sopralluogo, unitamente al dott. Tocci dell'IVG, all'immobile in oggetto - alla presenza dell'esecutato; è stata effettuata

l'ispezione dei luoghi scattando fotografie ed effettuando alcune misure di controllo limitatamente ad alcuni locali in quanto l'ampio compendio immobiliare è in gran parte collabente, con strutture portanti lesionate e le coperture di due fabbricati crollate in più punti, inoltre alcuni edifici sono stati oggetto di parziali ristrutturazioni - ad oggi sospese e i "cantieri" sono in stato di abbandono privi di sicurezza, per cui vi è pericolo per l'incolumità di cose e persone. Inoltre, gli immobili sono in gran parte inaccessibili per la presenza di cumuli di macerie e rifiuti di varia natura.

- Successivamente è stato richiesto l'accesso agli atti comunali presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico Comunale di RE.



3- DATI CATASTALI

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

Estratto pignoramento immobiliare .

1. Unità urbana ubicata nel Comune di Reggio Emilia, Via Del Mulino, piano T, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 487, sub. 1, bene comune non censibile – Partita Speciale A;
2. Unità urbana collabente ubicata nel Comune di Reggio Emilia, Via Del Mulino, piano T-1, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 487, sub. 2, Categoria F/2;
3. Fabbricato ubicato nel Comune di Reggio Emilia, Via Del Mulino, piano T-1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 487, sub. 3, z.c. 2, Categoria D/10, Rendita € 1.602,68;
4. Fabbricato ubicato nel Comune di Reggio Emilia, Via Del Mulino, piano T-1-2, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 487, sub. 4, z.c. 2, Categoria D/10, Rendita € 1.280,82;
5. Fabbricato ubicato nel Comune di Reggio Emilia, Via Del Mulino, piano T-1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio

Emilia al foglio 272, particella 487, sub. 5, z.c. 2, Categoria D/10,
Rendita € 817,00;

6. Unità urbana collabente ubicata nel Comune di Reggio Emilia, Via
Del Mulino 38, piano T-1-2, riportata nel Catasto Fabbricati del
Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 487, sub. 7,
Categoria F/2;

7. Fabbricato ubicato nel Comune di Reggio Emilia, Via Del Mulino,
piano T-1-2, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio
Emilia al foglio 272, particella 488, sub. 1, Categoria F/3;

8. Fabbricato ubicato nel Comune di Reggio Emilia, Via Del Mulino,
piano T-1-2, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio
Emilia al foglio 272, particella 488, sub. 2, Categoria F/3;

9. Fabbricato ubicato nel Comune di Reggio Emilia, Via Del Mulino,
piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio
Emilia al foglio 272, particella 488, sub. 3, Categoria F/3;

10. Fabbricato ubicato nel Comune di Reggio Emilia, Via Del Mulino,
piano T, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Reggio
Emilia al foglio 272, particella 488, sub. 4, z.c. 2, Categoria D/10,
Rendita € 191,20;

11. Unità urbana ubicata nel Comune di Reggio Emilia, Via Del
Mulino, piano T, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di
Reggio Emilia al foglio 272, particella 488, sub. 5, bene comune non
censibile – Partita Speciale A;

12. Appezzamento di terreno agricolo di mq.51.585, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 472, seminativo, cl. 2, superficie mq. 51.585, Reddito Dominicale € 399,62, Reddito Agrario € 479,55;

13. Appezzamento di terreno agricolo di mq.19.907, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 474, seminativo, cl. 2, superficie mq. 19.907, Reddito Dominicale € 154,22, Reddito Agrario € 185,06;

14. Appezzamento di terreno agricolo di mq. 31.041, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 480, seminativo, cl. 2, superficie mq. 31.041, Reddito Dominicale € 240,47, Reddito Agrario € 288,56;

15. Appezzamento di terreno agricolo di mq. 35.937, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 483, seminativo irrig., cl. 2, superficie mq. 35.937, Reddito Dominicale € 324,80, Reddito Agrario € 389,76;

16. Appezzamento di terreno agricolo di mq. 41.581, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 484, seminativo irrig., cl. 2, superficie mq. 41.581, Reddito Dominicale € 277,02, Reddito Agrario € 450,97;

17. Appezzamento di terreno agricolo di mq. 415, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella

15, porzione AA, seminativo irrig., cl. 2, superficie mq. 415, Reddito Dominicale € 3,75, Reddito Agrario € 4,50;

18. Appezamento di terreno agricolo di mq. 134, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 15, porzione AB, seminativo, cl. 2, superficie mq. 134, Reddito Dominicale € 1,04, Reddito Agrario € 1,25;

19. Ente urbano, superficie mq. 49, riportato nel Catasto Terreni del Comune di Reggio Emilia al foglio 272, particella 490.

Il presente pignoramento immobiliare si estende ad ogni accessorio, accessione, pertinenza e parte comune.

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

II- BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati Comune di REGGIO EMILIA.

INTESTATI								
					Prop. 1/1			
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Rendita
B.C.N.C.	Via del mulino	272	487	1				
Unità collabente	Via del mulino	272	487	2	F/2			
Fabb productt attività agricole	Via del mulino	272	487	3	D/10			€ 1.602,68
Fabb productt attività agricole	Via del mulino	272	487	4	D/10			€ 1.280,82
Fabb productt attività agricole	Via del mulino	272	487	5	D/10			€ 817,00
Unità collabente	Via del mulino	272	487	7	F/2			
Unità in corso di costruzione	Via del mulino	272	488	1	F/3			

Unità in corso di costruzione	Via del mulino	272	488	2	F/3			
Unità in corso di costruzione	Via del mulino	272	488	3	F/3			
Fabb produtt attività agricole	Via del mulino	272	488	4	D/10			€ 191,20
B.C.N.C.	Via del mulino	272	488	5				

Catasto Terreni Comune di REGGIO EMILIA

INTESTATI								
							Prop. 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazio ne	Identific					Classamento	
		Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup. mq	Red. Dom.	Red Agrario
terreno	RE	272	472	Seminativo	2	51.585	399,62	479,55
terreno	RE	272	474	Seminativo	2	19.907	154,22	185,06
terreno	RE	272	480	Seminativo	2	31.041	240,47	288,56
terreno	RE	272	483	Sem. irriguo	2	35.937	324,80	389,76
terreno	RE	272	484	Sem. irriguo	2	41.581	277,02	450,97
terreno	RE	272	15 AA	Sem. irriguo	2	415	3,75	4,50
			15 AB	Seminativo	2	134	1,04	1,25
terreno	RE	272	490	Ente urbano		49		

.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello **schema I** sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello **schema II** sono quelli della situazione catastale attuale; è stato riscontrato un errore di battitura nelle superfici del mappale 15 , vi è corrispondenza fra gli identificativi.
- Non vi è perfetta corrispondenza con la mappa catastale, in quanto porzione di edifici sono crollati e alla data del sopralluogo non vi era traccia. Inoltre molte unità sono classificate come F/2 ed F/3 - prive di planimetria catastale - non si è potuto accedere in sicurezza alle varie unità

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

immobiliari per verificarne la corrispondenza in quanto pericolanti. Si rimanda in ogni caso alle gravi violazioni urbanistiche citate nell'ordinanza del Comune di RE.

- I beni risultano correttamente pignorati



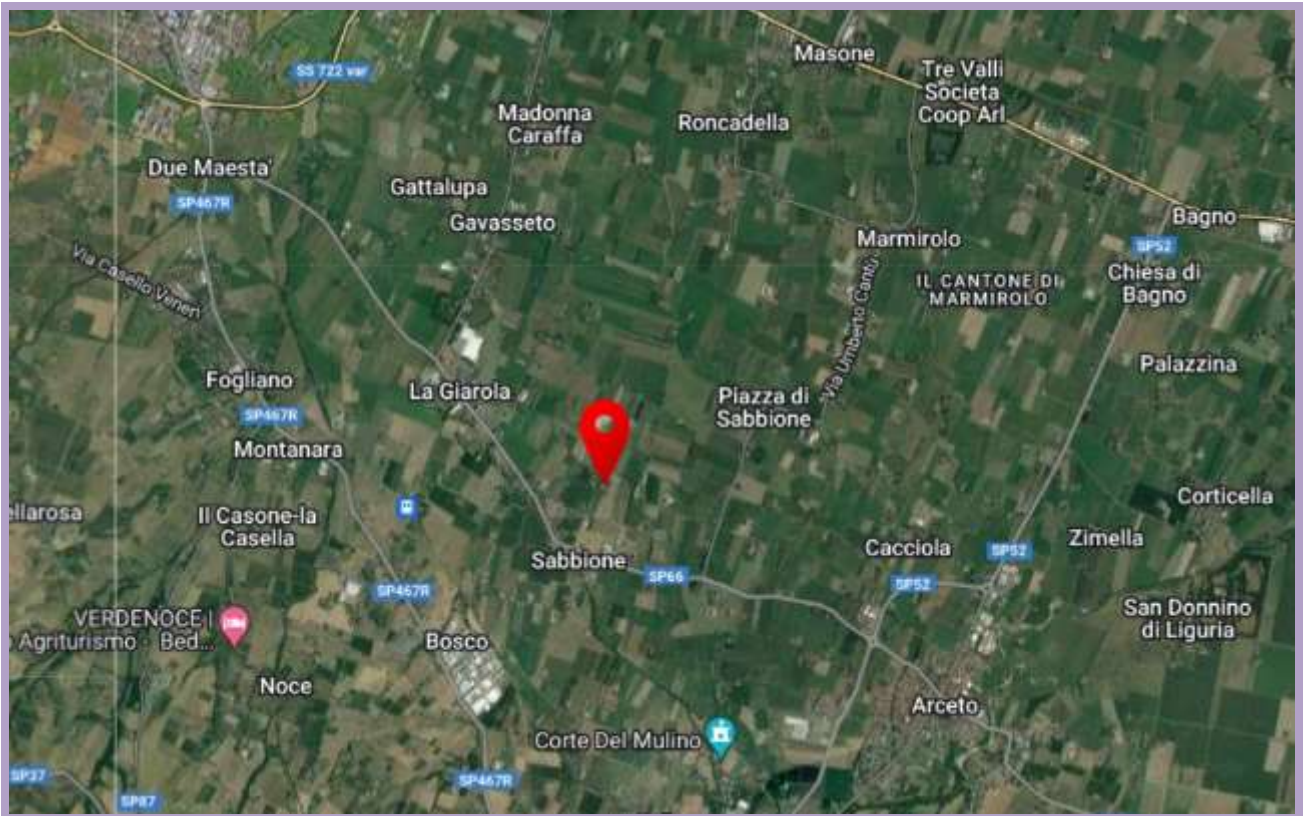
*Stralcio estratto di mappa
fuori scala - Fog. 272*

4- DESCRIZIONE



Al fine di rendere più comprensibile la descrizione dei beni la scrivente ritiene utile assegnare una numerazione agli edifici in esame

Piena proprietà di un compendio edilizio rurale composto da n°5 fabbricati oltre accessori e con aree cortilive pertinenziali e n°5 limitrofi terreni agricoli coltivati - posto in Comune di Reggi Emilia , località Sabbione, in Via del Mulino. L' accesso avviene da stradello, non asfaltato ed in pessime condizioni manutentive, che insiste sulla proprietà mapp 480e 474 che l'attraversa e prosegue servendo altri fondi di Terzi, tale servitù non risulta essere formalmente trascritta.





OCCORRE EVIDENZIARE CHE LE SUPERFICI QUI ESPOSTE HANNO SOLO CARATTERE INDICATIVO IN QUANTO GLI EDIFICI CON LE RELATIVE AREE PERTINENZIALI RISULTANO PER LA MAGGIOR PARTE NON ACCESSIBILI - SI RILEVANO RISCHI PER L'INCOLUMITA' DELLE PERSONE IN QUANTO SI E' ACCERTATO CHE VI SONO PORZIONI DI IMMOBILI COLLASSATE; IMPORTANTI DIFFUSE LESIONI STRUTTURALI ALLE MURATURE PORTANTI; TRE IMMOBILI RISULTANO PARZIALMENTE RISTRUTTURATI, DETTI "CANTIERI" NON SONO IN SUCUREZZA; VI E' LA PRESENZA DI ETERNIT IN PESSIMO STATO , CUMULI DI MACERIE DIFFUSE NELLE VICINANZE

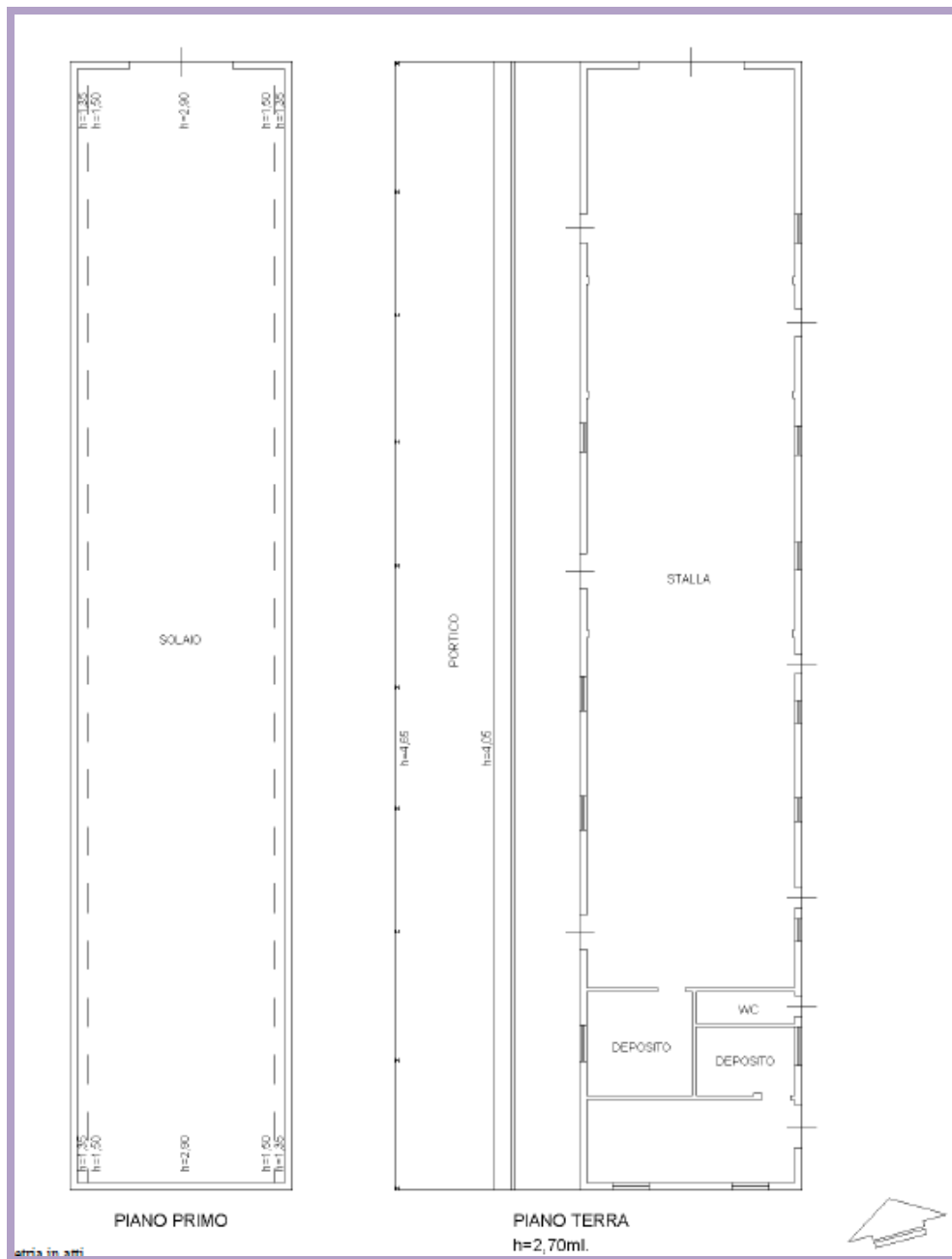
DEGLI EDIFICI E NELLE AREE CIRCOSTANTI AD ESSE, VEGETAZIONE SPONTANEA INFESTANTE- TUTTO CIO' NON GARANTISCE L'ACCESSO IN SICUREZZA AI LUOGHI.

Gli immobili catastalmente identificati al Fog. 272 p. 487 sub 2 e p. 488 sub 3 - sono collassate e non più presenti alla data del sopralluogo.

Fabbricato Fog. 272 p. - Particella 487 sub 3 (Rif. Planimetria pag. 11 edificio 1) - L'edificio adibito a stalla è un fabbricato di forma rettangolare privo di impianti e in pessimo stato di manutenzione.

La struttura portante è in muratura laterizia portante e tinteggiato; la copertura è in legno ricoperta con lastre di eternit in pessime condizioni manutentive e vi è una tettoia metallica- sul lato ovest - in precarie condizioni statiche ricoperta da lastre in eternit in pessimo stato, le lastre risultano rotte e sfaldate e vi sono macerie di copertura a terra - tutto ciò è pericoloso per l'incolumità delle persone. La superficie catastale dell'edificio è di circa mq. 300 esclusa la tettoia.





Fabbricato Fog. 272 p. - Particella 487 sub 4 E 5 (Rif. Planimetria pag. 11 edificio 2) - L'edificio catastalmente classificato come D/10 è un fabbricato rurale tipico a "porta morta", si eleva per tre piani fuori terra, ha struttura portante verticale in muratura laterizia intonacata e tinteggiata, la copertura

è a falde inclinate con cornicioni sporgenti. Il bene è privo di impianti, tranne che per una porzione posta a sud nella quale è stato realizzato un mini appartamento occupato senza titolo.


L'edificio risulta in corso di ristrutturazione ed è allo stato grezzo. Sono stati eseguiti : rifacimento dei solai , realizzazione di scale interne in cemento armato, realizzazioni di pareti interne al fine di delimitare gli spazi , modifiche prospettiche, rifacimento della copertura con pannelli coibentati. Il tutto senza autorizzazioni e/o pratiche edilizie.

Questo edificio risulta vincolato con scheda 38A36

L'area di sedime dell'edificio è di circa mq. 320.

CENSIMENTO E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO EDILIZIO RURALE
IMMOBILI ACCENTRATI O SPARSI DI VALORE STORICO

38A36

EDIFICIO	FOTOGRAFIA				
	DESCRIZIONE	Edificio ad elementi giustapposti con porta morta; il rustico è disposto a levante; la copertura è a due falde con colmo indifferenziato.			
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO	casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte	
	casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi	
	casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro	
FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO	residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile	
	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo	
	cantina	caseificio	altro		
FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO	residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile	
	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo	
	cantina	caseificio	altro		
VALORE STATO DI CONSERVAZIONE	storico-architettonico	storico-tipologico		storico- testimoniale	
	ottimo	buono	discreto		
PRESENZA CARATTERI ORIGINALI	cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)		diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)	
	alta	media	bassa		
CATEGORIA D'INTERVENTO	3A				
ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE	sud				
NUMERO PIANI	2				
CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI	murature	pietra	laterizio	miste	
	intonaci	conservati/ ripristinati	ammalorati/ assenti	mattoni a vista	
	copertura	coppi	tegole	cementiti o altri	
	infissi	legno	metallo	altri	
	battenti esterni	scuri	persiane	tapparelle/altro	
	tinteggi	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti	
ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI	porta morta	modanature/ aperture	infissi lignei di pregio	gelosie	
	bugnature	decorazioni	maestà/ immagine votiva	balconi	
	arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia	
	cornicioni lavorati	portico			



Fabbricato Fog. 272 p. - Particella 487 sub 7 (Rif. Planimetria pag. 11 edificio 3) - L'edificio catastalmente classificato come F/2 - fabbricato collabente - è un immobile di valore storico-tipologico, si eleva per due piani fuori terra, ha struttura portante in muratura laterizia intonacata e parzialmente tinteggiata, la copertura è a falde inclinate con cornicioni sporgenti. Il bene è
Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – GE Dott.ssa Camilla Sommariva

privo di impianti, tranne che per una porzione posta a ovest nella quale vi è un appartamento in pessime condizioni igienico-sanitarie e strutturali occupato senza titolo. L'edificio è in precarie condizioni statiche con la copertura parzialmente crollata e importanti lesioni nelle strutture portanti.

Si segnala che nella porzione est dell'edificio si sono riscontrati parziali lavori di ristrutturazione (ad oggi sospesi) senza protezioni di sicurezza - realizzazione di scala interna in cemento armato, realizzazioni di pareti interne al fine di delimitare gli spazi, per i quali al Comune di Reggio Emilia non risulta nessuna pratica edilizia depositata.

Questo edificio risulta vincolato con scheda 38A36

L'area di sedime dell'edificio è di circa mq. 324.

CENSIMENTO E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO EDILIZIO RURALE
IMMOBILI ACCENTRATI O SPARSI DI VALORE STORICO **35A36**

EDIFICIO	FOTOGRAFIA				
	DESCRIZIONE	Edificio abitativo a pianta rettangolare su due livelli, coperto a quattro falde. Le aperture sono regolari e simmetricamente distribuite. Attualmente è disabitato.			
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO	casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte	
	casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	basai servizi	
FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO	casefio o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro, edificio abitativo	
	residenza agricola	residenza civile	stalla	fiene	
FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO	porcellaia	silos	serra	deposito agricolo	
	cantina	caseificio	altro		
	residenza agricola	residenza civile	stalla	fiene	
	porcellaia	silos	serra	deposito agricolo	
VALORE STATO DI CONSERVAZIONE	storico-architettonico	storico-tipologico		storico-testimoniale	
	ottimo	buono		discreto	
PRESENZA CARATTERI ORIGINALI	cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)		droccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)	
	alta	media		bassa	
CATEGORIA D'INTERVENTO	2B				
ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE	nord				
NUMERO PIANI	2				
CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI	murature	pietra	laterizio	mixto	
	intonaci	conservati/ristornati	ammalorati/assenti	mattona a vista (piano terra)	
	copertura	coppi	tegole	cementiti o altri	
	infissi	legno	metallo	altri	
	battenti esterni	scuri	Persiane	tapanelle/altro	
	integgi	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti	
ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI	porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie	
	bagnature	decorazioni	maesta/immagine votiva	balconi	
	arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia	
	comicioni lavorati	Portico			



Fabbricato Fog. 272 p. - Particella 488 sub 1 (Rif. Planimetria pag. 11 edificio 4) - L'edificio catastalmente classificato come F/3 - fabbricato in corso di costruzione - è un immobile di valore storico-tipologico denominato Minghella ed è un pregevole edificio dell'800, presenta una pianta pressoché quadrata e si eleva per due piani fuori terra; ha struttura portante in

muratura laterizia intonacata e parzialmente tinteggiata, la copertura e a falde inclinate con cornicioni sporgenti. Il bene è privo di impianti e risulta allo stato grezzo e in stato di abbandono.

L'edificio risulta parzialmente ristrutturato, con rifacimento della copertura, rimozione di solai interni, realizzazione di solai in legno, la modifica delle murature esterne e la realizzazione di nuove aperture - che hanno, di fatto, stravolto soprattutto l'originale prospetto principale e modifiche interne. Il tutto senza autorizzazioni comunali; il bene risulta in precarie condizioni statiche; inoltre all'interno vi sono rifiuti di varia natura.

Sul lato est vi era una tettoia (crollata) di collegamento ad altro edificio rurale collabente di due piani fuori terra, con segni evidenti ed importanti di lesioni sia sulle murature perimetrali che alla copertura. Fra i due edifici - vi è una discarica di rifiuti non caratterizzati di varia natura.

Questo edificio risulta vincolato con scheda 38B11

L'area di sedime dei due edifici è di circa mq. 620.

INVENTARIO E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO EDILIZIO RURALE
IMMOBILI ACCENTRATI O SPARSI DI VALORE STORICO

38B11

EDIFICIO	FOTOGRAFIA				
	DESCRIZIONE	Si evidenzia il casino di elegante architettura. Presenta una pianta quadrata sviluppata su due livelli con coperto a quattro falde. Le luci sono regolari e simmetricamente distribuite. Frontalmente si apre un portico a quattro luci a tutto sesto su esili colonnette. (W.Baricchi; op.cit.)			
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO	casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte	
	casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi	
FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO	casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro	
	residenza agricola	residenza civile	stalla	fenile	
FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo	
	cantina	caseificio	altro		
VALORE STATO DI CONSERVAZIONE	residenza agricola	residenza civile	stalla	fenile	
	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo	
PRESENZA CARATTERI ORIGINARI	cantina	caseificio	altro: disabitata		
	storico-architettonico	storico-tipologico		storico-testimoniale	
CATEGORIA D'INTERVENTO	ottimo	buono		discreto	
	cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 50% delle strutture portanti perimetrali in essere)		droccato (meno del 50% delle strutture portanti perimetrali in essere)	
ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE	alta	media		bassa	
NUMERO PIANI	2A				
CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI	sud				
	2				
ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI	murature	pietra	laterizio	mista	
	intonaci	conservati/ripristinati	ammalorati/assenti	mattoni a vista	
NUMERO PIANI	copertura	coppi	legole	cementiti o altri	
	infissi	legno	metallo	altri	
CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI	battenti esterni	scuri	persiane	tapparelle/altro	
	tinteggi	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti	
ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI	porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie	
	bugnature	decorazioni	maestà/immagine votiva	balconi	
NUMERO PIANI	arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia	
	cornicioni lavorati	portico			






Fabbricato Fog. 272 p. - Particella 488 sub 2 -3 e 4 (Rif. Planimetria pag. 11 edificio 5) - L'edificio, catastalmente classificati (sub 2 e 3) come F/3 - fabbricato in corso di costruzione - il sub 3 risulta demolito e non più presente- il sub 2 è un immobile di valore storico-tipologico , presenta una pianta pressoché rettangolare con copertura a due falde, ha struttura portante in muratura laterizia. Il bene è privo di impianti e risulta allo stato grezzo.

L'edificio risulta parzialmente ristrutturato, senza protezioni di sicurezza, con rifacimento della copertura con manto non tipico, realizzazione di solai e collegamenti verticali in cemento armato, e la realizzazione di pareti interne. Il tutto senza autorizzazioni comunali; al P.T. vi è una stalla con bestiame.

Sub 4 . è una barchessa con altezza notevole (Hm 6.3 ml) priva di impianti e in stato di abbandono.

Questo edificio risulta vincolato con scheda 38B11

L'area di sedime degli edifici è di circa mq. 430.

INVENTARIO E CLASSIFICAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO EDILIZIO RURALE IMMOBILI ACCENTRATI O SPARSI DI VALORE STORICO		38B11																									
EDIFICIO B	FOTOGRAFIA																										
	DESCRIZIONE	Rustico con stalla e fienile a pianta rettangolare con copertura a due falde. E' caratterizzato da luci a traforo nel fienile e da una luce circolare sempre a traforo, in vertice sul fronte ovest. A sud è stato realizzato successivamente un volume ad un piano coperto ad una falda (non sottoposto a tutela). L'edificio ha subito interventi successivi. Sul fronte ovest, è visibile la traccia di un'ampia luce archivolata, attualmente tamponata, in cui è stata ricavata successivamente una finestra a nastro della stalla.																									
TIPOLOGIA DELL'EDIFICIO	<table border="1"> <tr> <td>casa quadrata</td> <td>casa a corpi congiunti</td> <td>casa a porta morta</td> <td>casa a corte</td> </tr> <tr> <td>casa bracciantile</td> <td>casa o villa padronale</td> <td>barchessa o rustico</td> <td>bassi servizi</td> </tr> <tr> <td>casello o caseificio</td> <td>casa a torre</td> <td>casa porticata</td> <td>altro</td> </tr> </table>	casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte	casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi	casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro														
casa quadrata	casa a corpi congiunti	casa a porta morta	casa a corte																								
casa bracciantile	casa o villa padronale	barchessa o rustico	bassi servizi																								
casello o caseificio	casa a torre	casa porticata	altro																								
FUNZIONE ORIGINARIA DELL'EDIFICIO	<table border="1"> <tr> <td>residenza agricola</td> <td>residenza civile</td> <td>stallo</td> <td>fienile</td> </tr> <tr> <td>porcilaia</td> <td>silos</td> <td>serra</td> <td>deposito agricolo</td> </tr> </table>	residenza agricola	residenza civile	stallo	fienile	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo																		
residenza agricola	residenza civile	stallo	fienile																								
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo																								
FUNZIONE ATTUALE DELL'EDIFICIO	<table border="1"> <tr> <td>residenza agricola</td> <td>residenza civile</td> <td>stalla</td> <td>fienile</td> </tr> <tr> <td>porcilaia</td> <td>silos</td> <td>serra</td> <td>deposito agricolo</td> </tr> <tr> <td>cantina</td> <td>caseificio</td> <td>altro</td> <td></td> </tr> </table>	residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile	porcilaia	silos	serra	deposito agricolo	cantina	caseificio	altro															
residenza agricola	residenza civile	stalla	fienile																								
porcilaia	silos	serra	deposito agricolo																								
cantina	caseificio	altro																									
VALORE STATO DI CONSERVAZIONE	<table border="1"> <tr> <td>storico-architettonico</td> <td>storico-tipologico</td> <td>storico-testimoniale</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ottimo</td> <td>buono</td> <td>Discreto-in ristrutturazione</td> <td></td> </tr> <tr> <td>cattivo</td> <td>gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)</td> <td>diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>media</td> <td>bassa</td> <td></td> </tr> </table>	storico-architettonico	storico-tipologico	storico-testimoniale		ottimo	buono	Discreto-in ristrutturazione		cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)	diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)			media	bassa											
storico-architettonico	storico-tipologico	storico-testimoniale																									
ottimo	buono	Discreto-in ristrutturazione																									
cattivo	gravi lesioni/crolli (fino al 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)	diroccato (meno del 60% delle strutture portanti perimetrali in essere)																									
	media	bassa																									
PRESENZA CARATTERI ORIGINALI	alta																										
CATEGORIA D'INTERVENTO	3A																										
ORIENTAMENTO DEL FRONTE PRINCIPALE	ovest																										
NUMERO PIANI	2																										
CARATTERI ARCHITETTONICI COSTRUTTIVI	<table border="1"> <tr> <td><u>murature</u></td> <td>pietra</td> <td>laterizio</td> <td>miste</td> </tr> <tr> <td><u>intonaci</u></td> <td>conservati/ripristinati</td> <td>ammalorati/assenti</td> <td>mattoni a vista</td> </tr> <tr> <td><u>copertura</u></td> <td>coppi</td> <td>tegole</td> <td>cementiti o altri</td> </tr> <tr> <td><u>infissi</u></td> <td>legno</td> <td>metallo</td> <td>altri</td> </tr> <tr> <td><u>battenti esterni</u></td> <td>scuri</td> <td>persiane</td> <td>tapparelle/altro</td> </tr> <tr> <td><u>tinteggi</u></td> <td>conservati/recenti</td> <td>dilavati/alterati</td> <td>complessivamente assenti</td> </tr> </table>	<u>murature</u>	pietra	laterizio	miste	<u>intonaci</u>	conservati/ripristinati	ammalorati/assenti	mattoni a vista	<u>copertura</u>	coppi	tegole	cementiti o altri	<u>infissi</u>	legno	metallo	altri	<u>battenti esterni</u>	scuri	persiane	tapparelle/altro	<u>tinteggi</u>	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti		
<u>murature</u>	pietra	laterizio	miste																								
<u>intonaci</u>	conservati/ripristinati	ammalorati/assenti	mattoni a vista																								
<u>copertura</u>	coppi	tegole	cementiti o altri																								
<u>infissi</u>	legno	metallo	altri																								
<u>battenti esterni</u>	scuri	persiane	tapparelle/altro																								
<u>tinteggi</u>	conservati/recenti	dilavati/alterati	complessivamente assenti																								
ELEMENTI ARCHITETTONICI ESTERNI	<table border="1"> <tr> <td>porta morta</td> <td>modanature/aperture</td> <td>infissi lignei di pregio</td> <td>gelosie</td> </tr> <tr> <td>bugnature</td> <td>decorazioni</td> <td>maestà/immagine votiva</td> <td>balconi</td> </tr> <tr> <td>arcate/volte</td> <td>inferriate lavorate</td> <td>elementi plastici</td> <td>tettoia</td> </tr> <tr> <td>cornicioni lavorati</td> <td>portico</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>	porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie	bugnature	decorazioni	maestà/immagine votiva	balconi	arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia	cornicioni lavorati	portico												
porta morta	modanature/aperture	infissi lignei di pregio	gelosie																								
bugnature	decorazioni	maestà/immagine votiva	balconi																								
arcate/volte	inferriate lavorate	elementi plastici	tettoia																								
cornicioni lavorati	portico																										



Terreni Agricoli

Fog. 272 Particelle 472 (parte frutteto e parte vigneto), 474 (parte frutteto e parte incolto) , 480 (vigneto) , 484 (seminativo) , 483 (seminativo)

Terreni agricoli irrigui coltivati a frutteto, vigneto e seminativo- Tutti i terreni risultano produttivi e locati.

Alcuni terreni sono attraversati da cavi elettrici .



Particella 490 - ente urbano - risulta essere una cabina elettrica - di nessun valore commerciale.

Particella 15 - reliquato di nessun valore commerciale

- Si allega alla presente CDU

5- LOTTI DI VENDITA

Considerato che il bene in esame è di fatto un compendio rurale in un unico corpo funzionale alla sua destinazione agricola, la possibile formazione di più lotti si rileverebbe oggettivamente penalizzante in quanto per lo stato manutentivo ed urbanistico in cui si trova, e considerato che il bene è difficilmente appetibile in tempi ragionevolmente contenuti anche in considerazione che il compendio in esame ricade in un mercato che si può ipotizzare monopolistico bilaterale.

Pertanto, si prevede, nell'interesse della procedura, di identificare un unico lotto di vendita.

5.1-LOTTO unico: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL Catasto Fabbricati della Provincia di REGGIO EMILIA

– *BENI CENSITI all'Agenzia del Territorio - Catasto Fabbricati **Comune di RE**.*

INTESTATI								
ROTA ROBERTO LUCIO				C.F.: RTORRT61E18H223S			Prop. 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp.	Sub.	Cat	classe	Consist. .	Rendita
B.C.N.C.	Via del mulino	272	487	1				
Unità collabente	Via del mulino	272	487	2	F/2			
Unità collabente	Via del mulino	272	487	2	F/2			
Fabb produtt attività agricole	Via del mulino	272	487	3	D/10			€ 1.602,68
Fabb produtt attività agricole	Via del mulino	272	487	4	D/10			€ 1.280,82
Fabb produtt attività agricole	Via del mulino	272	487	5	D/10			€ 817,00
Unità collabente	Via del mulino	272	487	7	F/2			

Unità in corso di costruzione	Via del mulino	272	488	1	F/3			
Unità in corso di costruzione	Via del mulino	272	488	2	F/3			
Unità in corso di costruzione	Via del mulino	272	488	3	F/3			
Fabb produtt attività agricole	Via del mulino	272	488	4	D/10			€ 191,20
B.C.N.C.	Via del mulino	272	488	5				

Catasto Terreni Comune di REGGIO EMILIA

INTESTATI								
ROTA ROBERTO LUCIO				C.F.: RTORRT61E18H223S			Prop. 1/1	
Tipologia del bene	Ubicazio ne	Identific					Classamento	
		Fg.	Mapp.	Qualità	classe	Sup. mq	Red. Dom.	Red Agrario
terreno	RE	272	472	Seminativo	2	51.585	399,62	479,55
terreno	RE	272	474	Seminativo	2	19.907	154,22	185,06
terreno	RE	272	480	Seminativo	2	31.041	240,47	288,56
terreno	RE	272	483	Sem. irriguo	2	35.937	324,80	389,76
terreno	RE	272	484	Sem. irriguo	2	41.581	277,02	450,97
terreno	RE	272	15 AA	Sem. irriguo	2	415	3,75	4,50
			15 AB	Seminativo	2	134	1,04	1,25
terreno	RE	272	490	Ente urbano		49		

CONFINI:

Il compendio immobiliare nel suo insieme, confina a sud con strada via del Mulino; a est con mapp 217 ; a nord con fog. 271 p 33, p. 12e p. 18

Salvo altri.

5.2-LOTTO unico: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di fabbricati e terreni in compendio rurale costituiti da cinque edifici principali oltre accessori e aree cortilive pertinenziali e cinque terreni agricoli coltivati, sito in Reggio Emilia - località Sabbione - in Via del Mulino - gli edifici risultano in parte "parzialmente ristrutturati" ed in gran parte collabenti. Pessimo lo stato manutentivo dei fabbricati e delle aree circostanti ad essi che risultano invasi da vegetazione spontanea e da cumuli di rifiuti.

5.3-LOTTO unico: REGOLARITA' EDILIZIA

Gli edifici in oggetto risultano essere stati edificati tutti ante 1967 e sono corredate dai seguenti titoli abilitativi:

Edificio particella 488 sub 2 (Edificio n° 5)

- Autorizzazione n° 22408 del 16 novembre 1961;

Non conforme a quanto autorizzato

- P.d.C in sanatoria PG 22746/2017 - detta pratica è irreperibile presso l'archivio comunale - si allega comunicazione del dirigente di cui si cita un estratto

Si comunica inoltre, più specificamente, che la pratica di cui sopra - una istanza di sanatoria (PdC) riguardante "demolizione e ricostruzioni in sanatoria con nuove opere

interne" presso immobili attualmente ubicati in Via Del Mulino n. 38 e n. 40 - non concorre a costituire lo stato legittimato degli immobili stessi in quanto il relativo procedimento non risulta concluso.

✓ Il compendio immobiliare NON è conforme allo stato legittimato; è stato oggetto di sopralluoghi da parte dell'UTC del comune di Reggio Emilia unitamente con la polizia municipale - sono state emesse ordinanze e sanzioni - le ordinanze di messa in pristino non sono state ottemperate.

In merito alla regolarità edilizia, si precisa che la stessa è stata redatta sulla scorta dell'accesso agli atti comunali effettuata dalla scrivente. La sottoscritta ha basato la sua dichiarazione sulla scorta dei documenti inviati dall'Addetto Comunale secondo i seguenti parametri: dati catastali dell'immobile, indirizzo e numero civico, nominativo intestatari attuali e precedenti. La sottoscritta non si ritiene responsabile nel caso in cui la documentazione prelevata dall'archivio comunale non fosse completa e/o corretta.

5.4-LOTTO unico: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

- Si sono riscontrate, difformità certificate dall'amministrazione comunale con ordinanze di remissione in pristino – previa acquisizione del parere della CQAP la quale dovrà indicare i criteri e le modalità diretta a ricostruire gli originari organismi edilizi- documento che si allega alla presente. Le opere di remissione in pristino, anche strutturali ad oggi non sono quantificabili – e nemmeno quelle di bonifica delle aree, in quanto vi è un accumulo notevole di rifiuti di ogni genere sparse per la proprietà e anche all'interno degli edifici, i quali sono da quantificare e caratterizzare prima del loro smaltimento. .

E' onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica con tecnici specializzati che dovranno eseguire un accurato e preciso quadro informativo, economico e di fattibilità nonché confrontarsi con l'amministrazione Comunale per concordare gli interventi necessari alla regolarizzazione del compendio prima di effettuare le eventuali offerte di acquisto.

La scrivente declina ogni responsabilità in merito a richieste da parte del Comune e/o enti preposti di ulteriori documenti, oneri e incombenti dovesse scaturire a seguito di una più puntuale e precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o normative edilizie.

5.5-LOTTO unico: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo nel fabbricato (collabente) Fog. 272 p. 487 sub 7 - nella porzione posta a ovest vi è un appartamento occupato senza titolo dalla sig.ra xxxxxxxxx ;

nel fabbricato fog. 272 p. 487 sub 4 (in corso di costruzione) - nella porzione sud vi è un mini appartamento sito al PT occupato senza titolo dal sig. xxxxxxxxxxxx.

Risultano inoltre contratti di affitto agrari ed opponibili alla procedura , con società agricole

- 1) 30/12/2019 xxxxx cede in locazione al xxxxxxx F. 272 p. 484 - scadenza contratto 10 novembre 2034 canone annuo € 600,00, il canone risulta congruo.
- 2) 22/01/2016 il sig. xxxx cede in locazione alla soc. xxxxxx snc F. 272 p. 472 porzione di mq 25.000 - scadenza contratto 30.11.2030 canone annuo € 400,00 il quale risulta congruo.
- 3) 15/09/2017 Il sig. xxx concede in locazione alla xxxxxxxx Fog. 272 p. 480 porzione di mq 12.000 e fabb. P. 487 sub 4 e 5 - scadenza 30.11.2032 canone annuo € 100,00 il quale non risulta vile.
- 4) 06/02/2020 Il sigxxxxxx concede in locazione alla xxxxxxxxx Fog. 272 p. 474 porzione di 7.100 mq - scadenza 31.12.2036 canone annuo € 200,00 il quale non risulta vile.
- 5) 01/01/2020 il sig xxxxxx cedeva in locazione alla xxxxxxxxxxxx Fog. 272 p. 474 (porzione mq 4.381) p. 483 , p. 488 (D/10) per cui il sub 4 - p. 487 (D/10) per cui il sub 3 - con esplicita esclusione del sub 6 - ora sub 7.

Si allega per una miglior comprensione schema dei beni locati, considerato che i contratti non sono del tutto chiari in merito alle porzioni dei mappali locati, occorre che i legali approfondiscano la questione .

5.6-LOTTO unico: SITUAZIONE CONDOMINIALE

Non vi è condominio

5.7-LOTTO unico: FOTOGRAFIE

Edificio 1



Edificio 2





Edificio 3





Edificio 4







Edificio 5







TERRENI







5.8-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

▪ VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli, servitù e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso.
- Ottemperanza dell'ordinanza di remissione in pristino .
- Sono a carico del futuro acquirente le opere remissione in pristino, messa in sicurezza dei luoghi, pulizia e bonifica dei beni oggetto di perizia.

▪ VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene, da cancellarsi a cura della procedura, si fa riferimento alle formalità pregiudizievoli riportate in atti dalla precedente. Si riassumono sinteticamente le risultanze dell'ispezione ipotecaria effettuata che comunque si allegano in forma completa alla presente relazione:

1. TRASCRIZIONE del 11/09/2013 - Registro Particolare 11726 Registro Generale 16414 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3423/13 del 27/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 21/11/2022 - Registro Particolare 20055 Registro Generale 28112 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6650 del 21/10/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

5.9-LOTTO unico: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risultano sussistere diritti di prelazione a favore dello Stato.

5.10-LOTTO unico: VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto dall'Ill.mo sig. G.E. all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni finalizzata ad una futura vendita forzosa degli stessi. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo determinando il più probabile valore di mercato del bene tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore del bene stesso già evidenziate nei precedenti capitoli- in particolare per problematiche di accesso e relative servitù costituite e da costituire. La stima (sintetica e redatta con fini di "pronto realizzo") è fatta per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zona e zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e stato manutentivo; considerato il contesto urbanistico in cui il bene si trova, nonché la sua ubicazione rispetto ai servizi.

Nella determinazione dei valori unitari si è fatto riferimento ai comparabili di comparabili italia ,alle tabelle OMI e VAM nonché alla vetrina delle agenzie di mediazione e dei professionisti operanti in zona e i prezzi di vendita in asta giudiziaria di beni simili - apportando poi i correttivi ritenuti applicabili al fine di determinare il valore mono-parametrico medio per unità di superficie - superficie che per motivi di sicurezza e incolumità

non sono stati rilevati , ma le superfici sono state desunte dal catasto d'impianto, mappe e superfici catastali.

Nella determinazione del valore a corpo si è tenuto conto dello stato di abusivismo accertato e dei costi di remissione in pristino anche strutturale .

Il valore finale della presente stima è da intendersi a corpo e non a misura; nella determinazione del prezzo si è tenuto conto anche di eventuali bonifiche occulte.

STIMA DEL BENE IN OGGETTO

Fabbricati nello stato manutentivo e d'uso accertato / nella valorizzazione è compresa l'area cortiliva e di sedime degli edifici nonché il pregiudizio di accessibilità dall'ingente materiale accatastato nelle aree.

UNITA'	PIANO	DESCRIZIONE			VALORE COMPLESSIVO €.
Compendio Fog 272 Particella 487 sub 3					
Edificio 1		Stalla	A corpo		€ 28.000,00
Compendio Fog 272 Particella 487 sub 4 e 5					
Edificio2		Fabb con porta morta vincolato	A corpo		€ 180.000,00
Compendio Fog 272 Particella 487 sub 7					
Edificio 3		Fabbricato collabente Vincolato	A corpo		€ 80.000,00
Compendio Fog 272 Particella 488 sub 1					
Edificio 4		Casino Minghella con accessori - vincolato	A corpo		€ 300.000,00
Compendio Fog 272 Particella 487 sub 2 e 4					
Edificio 5		Stalla Barchessa	A corpo		€ 200.000,00
TERRENI AGRICOLI					
Fog 272 P 472		Vigneto e Frutteto	51.585	1	€ 6,00 € 309.510,00

		mq				
Fog 272 P 474	Frutteto e incolto	19.907	1		€ 4,00	€. 79.628,00
Fog 272 P 480	Vigneto	31.041	1		€ 6,00	€. 186.246,00
Fog 272 P 483	Seminativo	35.937	1		€ 4,50	€. 161.716,50
Fog 272 P 484	Seminativo	41.581	1		€ 4,50	€. 187.114,50
Fog 272 P 15	Seminativo reliquato	549	1		Di nessun valore	€. 0,00
Fog 272 P 490	Area sedime cabina elettrica	49			Di nessun valore	€. 0,00
VALORE COMPENDIO IMMOBILIARE CASAMENTIVO						€. 1.712.215,00

✓ Deduzioni:

- La presente valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi e bonifiche anche occulti/e, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; considerato lo stato del compendio suddescritto con ordinanza di remissione in pristino anche strutturali, ingenti quantità di rifiuti da smaltire e immobili collassati, parzialmente demoliti e pericolanti, la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 22%= residuo

= €. 1.335.527,70

** VALORE BASE D'ASTA arrotondato = € 1.336.000,00

-----,-----

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA € 1.002.000,00
--

5.11-LOTTO unico: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

- I beni in esame risultano pervenuti all'attuale proprietario per Atto dott.ssa
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

6-ELENCO Allegati

- Documentazione catastale: estratto di mappa, certificati e planimetrie catastali
- Ispezione ipotecaria
- Documentazione reperita c/o U.T.C.
- Ordinanza pg 44556/2014
- CDU
- Contratti d'affitto e schema planimetrico
- Allegato A-B-

Reggio Emilia li 22/12/2023

L'esperto incaricato

geom. Sara Manghi

