

Geom. Corradi Corrado
Via Lago Calamone n. 17 Reggio Emilia
Telefono e FAX 0522.421587
cell. 3481205143 e.mail corrado@studioservim.it
e.mail cert. corrado.corradi@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

Esecuzione immobiliare 154/25

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

Esecuzione promossa da: **INTRUM ITALY HOLDING s.r.l. (Avv. Paolo Damini)**
contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **geom. Corradi Corrado**

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	2
1-RIASSUNTO E DATI GENERALI	3
2-COMUNICAZIONI	3
3-DATI CATASTALI	3
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	3
3.2-DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	4
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	4
4-DESCRIZIONE DEI BENI	4
5-LOTTE DI VENDITA	5
5.1 - 2-LOTTO 1 - 2	
5.1 -2.1-LOTTO 1 - 2: DATI CATASTALI	
5.1 - 2.2-LOTTO 1- 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE	
5.1 - 2.3-LOTTO 1 - 2: REGOLARITA' EDILIZIA.....	
5.1 - 2.4-LOTTO 1 - 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	
5.1 - 2.5-LOTTO 1 - 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	
5.1 - 2.6-LOTTO 1 - 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	
5.1 - 2.7-LOTTO 1 - 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	
5.1 - 2.8-LOTTO 1 - 2: DIRITTO DI PRELAZIONE	
5.1 - 2.9-LOTTO 1 - 2: VALORE DEL BENE	
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	
<i>VALORE LOTTO 1</i>	
5.1 - 2.10-LOTTO 1 - 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	
6-STATO CIVILE DEL DEBITORE	11
7-ALTRE NOTIZIE	11
8-ELENCO DEGLI ALLEGATI	11
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE	
PLANIMETRIE CATASTALI	
VISURE CATASTALI	
ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	
ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	
VERIFICHE EDILIZIE	
ALLEGATI A, B, C	

1-RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 154/2025

Esecutati:

**Procedente: : INTRUM ITALY HOLDING s.r.l. (Avv. Paolo Damini PEC.
p.damini@cnfpec.it)**

- **Data conferimento incarico:** 10/02/2026
- **Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:** 17/05/2026
- **Udienza:** 17/06/2026
- **Data trascrizione pignoramento:** 25/09/2025

2-COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate o gli avvocati da esse nominati tramite raccomandata A/R o e.mail della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

1. Avv. Paolo Damini per INTRUM ITALY HOLDING s.r.l.
- 2.

Copia della presente perizia verrà trasmessa in forma semplice all'indirizzo di residenza dell'esecutato e via e.mail al sig. Legale del Procedente.

3-DATI CATASTALI

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

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

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria¹ e classe</i>	<i>Rendita</i>
terreno	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		26	Ha 01.00.30	Prato irrg. Cl 1	RD 105,68 Ra 93,24
terreno	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		435	Ha 09.42.75	Prato irrg. Cl 1	RD 993,35 Ra 876,40

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

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

INTESTATI:

1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		<i>Fg.</i>	<i>Zona cens.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Categoria² e classe</i>	<i>Rendita</i>
terreno	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		26	Ha 01.00.30	Prato irrg. Cl 1	RD 105,68 Ra 93,24
terreno	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		440	Ha 09.42.20	Prato irrg. Cl 1 - 2	RD 826,83 Ra 987,53
Deposito attrezzi	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		441	PARTE	D/10	€ 2.000,00

3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema Ia sono quelli desunti dall'atto di pignoramento mentre quelli dello schema IIa sono quelli della situazione catastale attuale; **le due situazioni non corrispondono tra di loro. Il mapp. 435 ha prodotto il mapp. 440 ed in parte, precisamente per 55mq., il mapp. 441 che costituisce un**

fabbricato, ad uso deposito attrezzi con una superficie totale di 540 mq.. Al momento della compilazione del verbale di pignoramento, ovvero il 21/07/2025, la situazione catastale odierna era già presente, generata da tipo mappale n. 36065/2018 del 25/05/2018 a seguito della nuova costruzione del su detto deposito attrezzi, successivo alla data di stipula del mutuo ipotecario redatto dalla Dottoressa Teresa Di Girolamo il giorno 16/02/2017, a cui si riferiscono i dati catastali espressi nel verbale di pignoramento.

4-DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO E FABBRICATO AD USO DEPOSITO ATTREZZI AGRICOLI POSTO A REGGIO EMILIA IN LOCALITA' RONCOCESI VIA S. BIAGIO N. 16:

trattasi di terreno agricolo del tipo prato irriguo posto in località Roncocesi ma in zona molto decentrata sia dal centro abitato della frazione, sia dalle strade di percorrenza principale che da quelle secondarie, ci si accede infatti solo tramite viottolo sterrato e ponticello sul torrente Modolena, che, nel tratto fronteggiano l'azienda agricola, scorre in forma pensile. Infatti il terreno preso in considerazione è potenzialmente soggetto ad esondazioni così come del resto individuato dal vigente PUG comunale. Il deposito attrezzi agricoli preso in esame è stato costruito negli anni dal 2014 al 2018 ed è costituito da una struttura prefabbricata portante con pilastri e travi in c.a.v. con copertura in "copponi" sempre in c.a.v. prefabbricati e manto superiore in tegole di cotto. Il tamponamento laterale è costituito da pannelli prefabbricati in cemento con inserite le aperture delle finestre, in telaio di acciaio e vetri singoli smerigliati in parte apribili, e dei portoni, posti sui lati sud – est – ovest, costituiti da due ante apribili in lamiera di acciaio preverniciati di colore verde. Si ribadisce che tale fabbricato, con una superficie complessiva di mq. 540, incide sull'area oggetto della procedura per soli mq. 55.

5-LOTTE DI VENDITA

Il tecnico ritiene opportuna la suddivisione del compendio immobiliare in due lotti: il **LOTTO 1** costituito dal solo terreno agricolo il **LOTTO 2** costituito dal solo deposito attrezzi agricoli, non solo per la destinazione, che potrebbe essere appetibile in modo diverso rispetto al terreno, ma anche, e soprattutto, per la particolarità della sua situazione che potrebbe rientrare o meno nella procedura, consentendo, se necessario, il suo scorporo dalla stessa.

5.1-LOTTO 1

5.1.1-LOTTO 1: DATI CATASTALI

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

INTESTATI: 1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria³ e classe	Rendita
terreno	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		26	Ha 01.00.30	Prato irrig. Cl 1	RD 105,68 Ra 93,24
terreno	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		440	Ha 09.42.20	Prato irrig. Cl 1 - 2	RD 826.83 Ra 987,53

Confini dell'immobile: **Mapp. 440**: nord mapp. 26 est mapp. 204 ovest mapp. 33, fosso irriguo sud mapp. 441, 442, 436, 400. **Mapp. 26**: nord mapp. 17 est mapp. 203 ovest fosso irriguo sud mapp. 440

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA						
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		25/09/25					
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Reggio Emilia loc. roncoesi via S. Biagio n. 16					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALe	SUB.	categoria	
		Reggio Emilia	17	26 - 440		Prato irrig.		
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		CONFORME					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	Si		CONFORME					
CONFORMITÀ IMPIANTI	-							
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	-							
STATO OCCUPAZIONALE	NO		SOGGETTO A CONTRATTO DI AFFITTO OPPONIBILE					
STATO DI ARREDAMENTO	-							
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI -					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-							
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€.							200.000
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€.							150.000
UDIENZA	17/06/2026							

5.1.2-LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Reggio Emilia località Roncocesi in via S. Biagio piena proprietà di terreni agricoli con destinazione a prato irriguo, privo di fabbricati o parti di essi, adiacenti al torrente Modolena. Lotto di Ha 10.42.50 di sup. catastale.

5.1.3-LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Sul lotto non sono presenti fabbricati.

5.1.4-LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non si sono individuate opere di ripristino

5.1.5-LOTTO 1: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

non ci sono costi di regolarizzazione

5.1.6-LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente affittato a "-----" con regolare contratto di affitto stipulato in data 14/04/2025 e registrato presso l'agenzia delle entrate in data 07/05/2025 al n. 004973.

Tale contratto ha durata dal 28/03/2025 al 31/12/2040 con un importo complessivo di € 225.000 con canone annuo di € 15.000, riferito a parte dell'intera azienda agricola in cui sono ricompresi sia i terreni che il fabbricato oggetto della procedura. Il tecnico esaminato i termini del contratto e calcolato il possibile importo congruo, specificato in allegato, e riferito obbligatoriamente a tutti i cespiti richiamati nel contratto stesso, non essendo possibile scorporare i soli oggetti della procedura, considera tale canone congruo.

5.1.7-LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal precedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

- Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia IL 13/10/2014, ai nn. 2283/16888 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza

- Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia IL 01/03/2017, ai nn. 774/4293 a favore di Credit Agricole Cariparma s.p.a..
- Pignoramento immobiliare trascritto a Reggio Emilia in data 25/09/2025 ai nn. 15214/21110 a favore di Credi Agricole Italia s.p.a..

5.1.8-LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Esiste un diritto di prelazione da parte degli affittuari e dei confinanti in quanto coltivatori diretti.

5.1.9-LOTTO 1: VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul liberomercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in sufficiente stato di coltivazione, posto in luogo di non agevole accesso ed in zona potenzialmente soggetta ad esondazioni del limitrofo torrente come meglio specificato nella descrizione.

VALORE LOTTO 1

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura (l'attribuzione del valore unitario è puramente indicativa) dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

terreno	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		26	Ha 01.00.30	Prato irrg. CI 1	RD 105,68 Ra 93,24
terreno	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		440	Ha 09.42.20	Prato irrg. CI 1 - 2	RD 826.83 Ra 987,53

Sup utile costruibile. Ha 10.42.50 €/HA. 30.000 = € 312.750

Totale valore stimato dell'immobile **€ 312.750**

Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:

1. Assenza di garanzia per vizi del bene 20% pari ad € 62.550
2. Compendio soggetto a contratto di affitto deduzione del 15% pari ad € 46.912

Valore di mercato € 203.287 oggettivamente arrotondabile ad € 200,000.

Valore base d'asta	€	200.000
---------------------------	----------	----------------

Valore Minimo dell'Offerta	€.	150.000
-----------------------------------	-----------	----------------

5.1.10-LOTTO 1: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

Atto ministero dott. F. Grasselli in data 15/07/2011 rep. N. 85927/18974 trascritto a Reggio Emilia in data 28/07/2011 ai n. 10296 r.p.

5.2-LOTTO 2

5.2.1-LOTTO 2: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.U.)

INTESTATI: 1/1

<u>Tipologia del bene</u>	<u>Ubicazione</u>	<u>Dati catastali</u>					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
Deposito attrezzi	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		441	540	D/10	€ 2.000,00

Confini dell'immobile: nord. Mapp. 440 est mapp. 442 - 440 ovest mapp. 442 - 440 sud. Mapp. 442.

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI		25/09/25			
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1			
UBICAZIONE IMMOMILI	-		Reggio Emilia loc. roncoesi via S. Biagio n. 16			
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB. categoria
			Reggio Emilia	17	441	D/10
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		CONFORME			
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	si		CONFORME			

CONFORMITÀ IMPIANTI	no		Da verificarsi con tecnico specializzato
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		Non presente
STATO OCCUPAZIONALE	NO		SOGGETTO A CONTRATTO DI AFFITTO OPPONIBILE
STATO DI ARREDAMENTO	SI		PRESENZA DI ATREZZATURE AGRICOLE
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON PRESENTI
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON PRESENTI -
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-		
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 70.000		
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 52.500		
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.	17/06/26		

5.2.2-LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Reggio Emilia estrema periferia località Roncocesi in via S. Biagio n. 16 piena proprietà di fabbricato agricolo ad uso deposito attrezzi, in buone condizioni statiche e di manutenzione. superficie di mq. 540.

5.2.3-LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato è stato costruito in forza di P.D.C n. 22456/2011 successiva variante P.D.C. n. 23610/2013, ultimazione lavori n. 8259/2018, variante n. 40747/2018, agibilità n. 191298/2022.

In relazione alla su detta documentazione il tecnico può affermare che il fabbricato è conforme

5.2.4-LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non si sono individuate opere di ripristino

5.2.5-LOTTO 2: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

non ci sono costi di regolarizzazione

5.2.6-LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è attualmente affittato a "-----" con regolare contratto di affitto stipulato in data 14/04/2025 e registrato presso l'agenzia delle entrate in data 07/05/2025 al n. 004973.

Tale contratto ha durata dal 28/03/2025 al 31/12/2040 con un importo complessivo di € 225.000 con canone annuo di € 15.000, riferito a parte dell'intera azienda agricola in cui

sono ricompresi sia i terreni che il fabbricato oggetto della procedura. il tecnico esaminati i termini del contratto e calcolato il possibile importo congruo, specificato in allegato, e riferito obbligatoriamente a tutti i cespiti richiamati nel contratto stesso, non essendo possibile scorporare i soli oggetto della procedura, considera tale canone congruo.

5.2.7-LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non esistono altri vincoli se non quelli evidenziati negli articoli specifici.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota delle certificazioni ipotecarie e catastali allegate dal procedente alla presente procedura che di seguito si riassumono:

- Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia IL 13/10/2014, ai nn. 2283/16888 a favore di Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza
- Ipoteca volontaria iscritta a Reggio Emilia IL 01/03/2017, ai nn. 774/4293 a favore di Credit Agricole Cariparma s.p.a..
- Pignoramento immobiliare trascritto a Reggio Emilia in data 25/09/2025 ai nn. 15214/21110 a favore di Credi Agricole Italia s.p.a..

5.2.8-LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Si ritiene che esista un diritto di prelazione da parte dell'affittuario

5.2.9-LOTTO 2: VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul liberomercato.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene che il su descritto bene possa considerarsi in buono stato di manutenzione ma posto in zona di estrema periferia mal servita da infrastrutture e trasporti.

VALORE LOTTO 2

Stima del bene descritto:

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura (l'attribuzione del valore unitario è puramente indicativa) – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Deposito attrezzi	Comune Reggio E. Via S. Biagio n. 16	17		441	540	D/10	€ 2.000,00
----------------------	---	----	--	------------	-----	------	------------

Sup utile costruibile. Mq. 540 x €/mq. 200 = € 108.000

Totale valore stimato dell'immobile € **108.000,00**

Adeguamenti correttivi – detrazioni alla stima- in relazione a:

1. Assenza di garanzia per vizi del bene 20% pari ad € 21.600
2. Assoggettato a contratto di affitto deduzione del 15% pari ad € 16.200

Valore di mercato € 70.200 oggettivamente arrotondabile ad € 70.000.

Valore - base d'asta -	€ 70.000
Valore Minimo dell'Offerta	€. 52.500

5.2.10-LOTTO 2: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al lotto 1 hanno la seguente **provenienza** che di seguito si riassume brevemente:

Atto ministero dott.ssa Lea Maria Dolores Scafa in data 14/06/2000 rep. N. 100381/6567 trascritto a Reggio Emilia in data 15/06/2000 ai n. 12954/8311.

6-STATO CIVILE DEL DEBITORE

L'esecutato è una ditta individuale.

7-ALTRE NOTIZIE

Al momento del sopralluogo il tecnico ha potuto constatare che il fabbricato è in buone condizioni di manutenzione e staticamente valido, all'interno sono presenti diversi macchinari agricoli come del resto strumenti atti alla loro manutenzione

8-ELENCO DEGLI ALLEGATI

**estratto di mappa catastale
planimetrie catastali
visure catastali
atto di pignoramento immobiliare
atto di provenienza del bene
verifiche edilizie
allegati a, b, c**

Reggio Emilia, 29/04/2026

L'esperto estimatore designato

geom. Corradi Corrado

