

DI GREGORIO Arch. ELISA

Via L. Manara, n.12 - 42122 Reggio Emilia

FAX 0522.1714950

cell. 338.9982631 mail: elisa.digregorio@fastwebnet.it

Udienza: 18/05/2022 ore 10,10

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni immobiliari

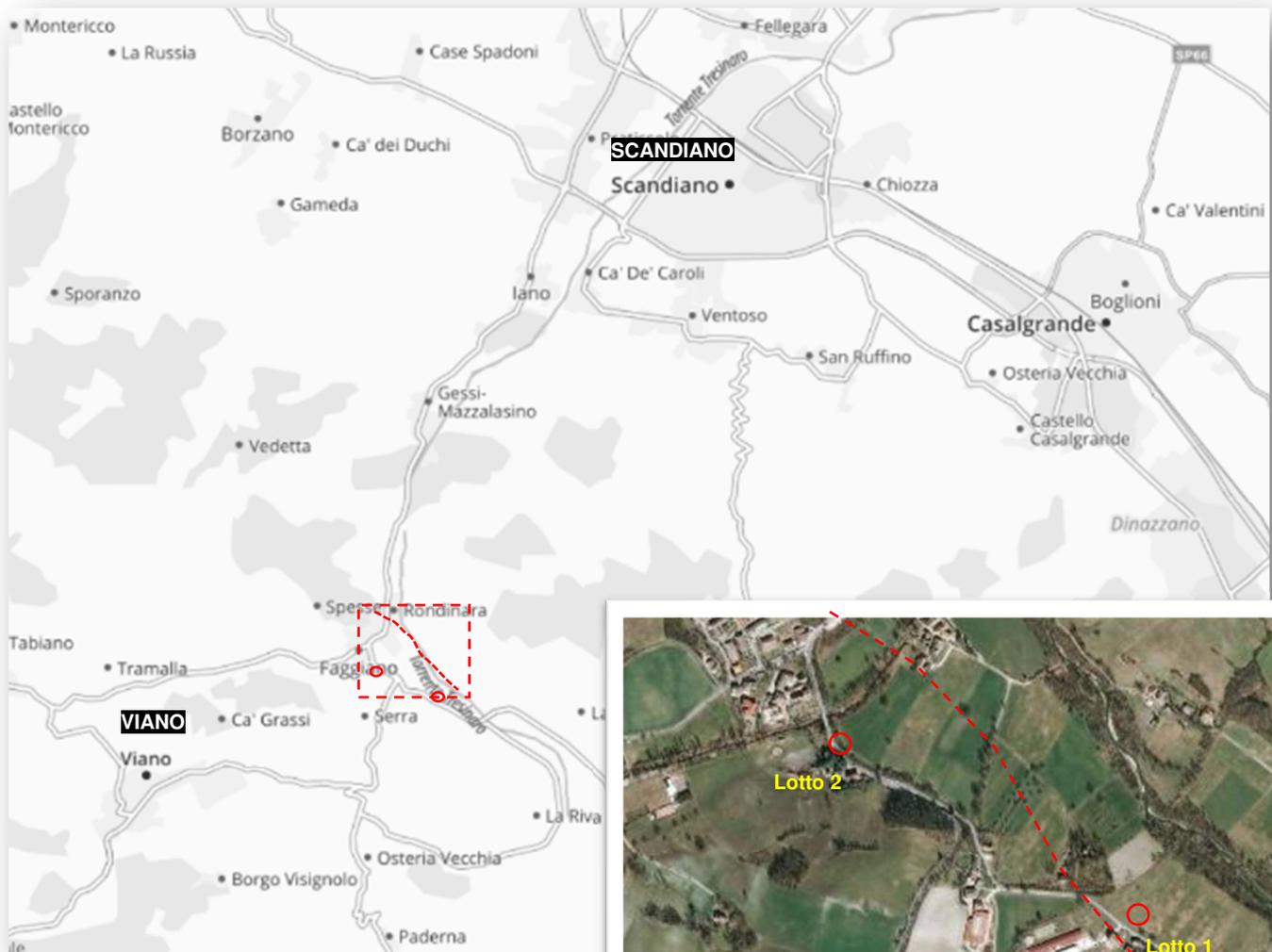
Esecuzione immobiliare **240/'20- LOTTO 2**

Giudice delegato: *Dott.ssa Camilla Sommariva*

promossa da: --

contro: --

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Scheda riassuntiva **LOTTO 2**

Quota e tipologia del diritto

Intero della piena proprietà.

Ubicazione dei beni

VIANO (RE) – località Fagiano- via Borgonovi, 3 (SP7)

Ad occidente ed a margine del torrente Tresinaro, in zona agricola posta a cavallo tra i Comuni di Scandiano e Viano, fabbricato abitativo in sasso su tre livelli con due abitazioni, locali deposito in parte abusivi e appezzamenti di terreno di circa 13 biolche, in parte staccati e interclusi, prevalentemente a seminativo arborato con manufatti agricoli, box, tettoie e installazioni per gran parte irregolari.

Identificativi catastali, destinazione e confini

C.F. di **VIANO (RE)**: via Borgonovi n. 3

Foglio 24; P.Illa 164; sub 9 – Ctg. A3- cl U; 10 vani; Sup. catastale 330 mq (330 mq); Rendita 568,10€ - piano T-1-2
 P.Illa 164; sub 10 – Ctg. A3- cl U; 4 vani; Sup. catastale 95 mq (94 mq); Rendita 227,24€ - piano T-1
 P.Illa 642; sub 2 – Ctg. C2- cl U; 245mq; Sup. catastale 293 mq ; Rendita 582,05€ - piano T-1

C.T. di **VIANO (RE)**

Foglio 24; P.Illa **154**; qualità: Seminativo- cl 2; 1.140 mq; R.D: 4,95 €; R.A.: 6,77 €
 P.Illa **159**; qualità: Sem. Arb- cl 2; 1.185 mq; R.D: 6,36 €; R.A.: 7,04 €
 P.Illa **162**; qualità: Seminativo- cl 2; 4.277 mq; R.D: 13,03 €; R.A.:16,57 €
 P.Illa **173**; qualità: Sem. Arb- cl 3; 1.355 mq; R.D: 4,83 €; R.A.: 5,95 €
 P.Illa **689**; qualità: Sem. Arb- cl 3; 12.766 mq; R.D:45,49 €; R.A.:56,04 €
Foglio 25; P.Illa **5**; qualità: Sem. Arb- cl 1; 4.592 mq; R.D:32,96 €; R.A.:30,83 €
 P.Illa **7**; qualità: Sem. Arb- cl 1; 2.150 mq; R.D:15,43 €; R.A.:14,43 €

C.T. di **SCANDIANO (RE)**

Foglio 50; P.Illa **302**; qualità: Prato irrig.- cl 2; 6.724 mq; R.D: 46,53 €; R.A.: 53,83 €
Foglio 50; P.Illa **303**; qualità: Prato irrig.- cl 2; 4.112 mq; R.D: 31,86 €; R.A.: 32,92 €

In ditta **NON allineata. --**

CONFINI

- **(a+b) Fg. 24** – **Fabbricati VIANO**: p.Ille 164 subb. 9 /10, p.Illa 642; **Terreni VIANO**: map.li 154,159,162,173,689: in corpo unico da Nord in senso orario: Rio Fagiano, map.li 155, 156, 160, 157, via Borgonovi map.li 165, 166, 175, 189, 187, 185, 172, 161, 158, 153.
- **(c) Fg 25** – **Terreni VIANO**, map.li 5, 7:
nell'insieme da Nord in senso orario: Fg 50 Scandiano- map.le 294, Fg.25 Viano map.li 10,9,4,3.
- **(d) Fg 50** – **Terreni SCANDIANO**, map.li 302, 303:
nell'insieme da Nord in senso orario: Strada interpodereale, mappali 307,304,305,301,300

Occupazione

Libero al decreto di trasferimento. Fabbricati nella disponibilità del figlio della esecutata. Gli appezzamenti di terreno sono condotti dal figlio dell'esecutata - IAP - in base a contratto di affitto durata anni 9, scadenza 31/12/2027 – **canone inferiore ai limiti di congruità**

Conformità

Edilizia urbanistica: **NO**- Catastale : **NO** - Impiantistica : **NO** - Certificazione energetica : **NO**

Prezzo di stima

Valore lotto: BASE D'ASTA **442.000 €**; OFFERTA MINIMA **331.500 €**



Sommario

1- DATI GENERALI – RIEPILOGO – INCARICO	5
1.1 DATI GENERALI	5
1.2 INCARICO – CRITERI OPERATIVI	5
2- COMUNICAZIONI -ACCESSO-VERIFICHE DOCUMENTAZIONE	8
3- DATI CATASTALI.....	9
3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	9
3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	10
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	12
4- DESCRIZIONE DEI BENI.....	13
5- LOTTI DI VENDITA.....	18
5.1-LOTTO 1	19
5.1.1-lotto 1: Dati catastali e Confini	31
5.1.2-lotto 1: Descrizione commerciale	31
5.1.3-lotto 1: Regolarità edilizia	32
5.1.4-lotto 1: Eventuali opere di ripristino / bonifica	36
5.1.5-lotto 1: Costi di regolarizzazione.....	36
5.1.6-lotto 1: Occupazione dell'immobile.....	37
5.1.7-lotto 1: Vincoli ed oneri giuridici	37
5.1.8-lotto 1: Diritto di prelazione.....	39
5.1.9 -lotto 1: Valore del bene	39
5.1.10-lotto1: Atti di provenienza dei beni.....	41
5.2-LOTTO 2	44
5.2.1-lotto 2: Dati catastali e Confini	53
5.2.2-lotto 2: Descrizione commerciale	54
5.2.3-lotto 2: Regolarità edilizia	55
5.2.4-lotto 2: Eventuali opere di ripristino / bonifica	60
5.2.5-lotto 2: Costi di regolarizzazione.....	60
5.2.6-lotto 2: Occupazione dell'immobile.....	61
5.2.7-lotto 2: Vincoli ed oneri giuridici	62
5.2.8-lotto 2: Diritto di prelazione.....	63
5.2.9 -lotto 2: Valore del bene	63
5.2.10-lotto2: Atti di provenienza dei beni.....	65
6- ALTRE OSSERVAZIONI-SEGNALAZIONI	68
7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO.....	68

ALLEGATI

- | | |
|---|---|
| <ol style="list-style-type: none"> 1. Comunicazione avvio operazioni peritali 2. Documentazione catastale <ol style="list-style-type: none"> 2.1. LOTTO 1 <ol style="list-style-type: none"> 2.1.1. mappe 2.1.2. planimetrie 2.1.3. visure catastali 2.2. LOTTO 2 <ol style="list-style-type: none"> 2.2.1. mappa 2.2.2. planimetrie 2.2.3. visure catastali 3. Pratiche edilizie – Verifiche conformità edilizia/catastale <ol style="list-style-type: none"> 3.1. LOTTO 1 (titoli abilitativi, grafici allegati) <ol style="list-style-type: none"> 3.1.1. Rilievi e verifiche 3.2. LOTTO 2 (titoli abilitativi, grafici allegati) <ol style="list-style-type: none"> 3.2.1. Rilievi e verifiche | <ol style="list-style-type: none"> 4. Certificato di destinazione urbanistica e schede di indagine <ol style="list-style-type: none"> 4.1. CDU Comune di Viano 4.2. CDU Comune di Scandiano 5. Atto di provenienza dei beni (relazione notarile prodotta in atti) 6. Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della perizia 7. Contratti di locazione – riscontri ADE-DP-RE– 8. Valori di riferimento OMI- VAM -OVA 9. Accertamenti anagrafici 10. Ispezione Catasto Energetico SACE |
|---|---|

1- DATI GENERALI – RIEPILOGO – INCARICO

1.1 DATI GENERALI

PROCEDURA N. **240**/2020

Esecutati: --

Procedente: ---

(con avv. Mauro Grisendi)

Intervenuti:

Creditori iscritti:

- **Data conferimento incarico:** provvedimento 23/12/2021 notificato a ½ Pec il 29/12/2021; giuramento nei termini mediante deposito telematico del verbale di accettazione incarico
- **Termine di consegna della relazione:** 18/04/2022
- **Udienza:** 18/05/2022 ore 10,10
- **Atto pignoramento:** trascritto il 11/11/2020 - R.P. 15240 R.G. 22723
- **Contributo unificato:** SI
- **Istituto di credito designato:** Emilbanca, via Adua 97/d – Reggio Emilia

1.2 INCARICO – CRITERI OPERATIVI

1.2.1 INCARICO

La sottoscritta Elisa Di Gregorio, architetto libero professionista in Reggio Emilia, è stata nominata "esperto estimatore" giusto decreto- ex artt. 567-569 c.p.c.- dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione notificato a mezzo Pec in data 22/12/2021 con rituale giuramento dell'esperto prestato nei termini in modalità telematica.

Preso atto delle avvertenze e delle autorizzazioni acquisite in forza di nomina ex art.68 cpc., all'esito delle attività di accertamento previste nel decreto di conferimento incarico, è predisposta la presente relazione di stima in conformità all'articolato punto Jbis con gli adempimenti di cui alle successive lettere.

Conferimento incarico in atti processuali, che qui si vuole come integralmente riportato.

Finalità dell'incarico:

determinazione del prezzo base d'asta del compendio immobiliare sottoposto a vendita forzata.

1.2.2 CRITERI DI STIMA

SCOPO DELLA STIMA – Determinare il valore dell'immobile da assumere a base d'asta mediante esecuzione forzata.

CRITERIO DI STIMA

Il quesito posto all'esperto richiede una prima fase di stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad attribuire un congruo valore dello stesso se posto sul libero mercato. In un secondo momento sarà applicata una adeguata riduzione al valore di mercato che tenga conto della vendita all'asta mediante esecuzione forzata.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Nello specifico si assumerà per la valutazione il metodo sintetico-comparativo mono parametrico consistente nella comparazione del bene in oggetto con i prezzi medi di vendita recenti applicati su beni aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche. Il parametro ricorrente di riferimento è il metro quadrato di superficie commerciale.

Le superfici del fabbricato sono state desunte dai progetti depositati in atti comunali e verificate nella consistenza totale mediante rilievi di massima a campione ovvero di dettaglio in assenza di riferimenti progettuali.

La superficie dei terreni è quella segnata in atti catastali.

I concetti estimativi adottati per l'edificio esistente sono sviluppati con riferimento alle seguenti caratteristiche distinte per destinazione funzionale delle unità immobiliari:

- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- salubrità complessiva dei locali e dell'insieme;
- tipo e completezza di finiture;
- dimensioni dei vani e razionalità tipologica e distributiva;
- stato di conservazione e manutenzione;
- dotazione impiantistica;
- ubicazione, distanza dal centro,
- dotazione dei servizi primari e secondari;
- vincoli e servitù.

Inoltre, si è valutata l'influenza sui valori ricercati derivante dalle dinamiche del mercato immobiliare che attualmente segna ancora una fase di stallo e mancanza generale di liquidità registrando contrattazioni saltuarie e talvolta quotazioni scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché valorizzando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

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

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni.

La valutazione così intesa è riferita all'immobile **disponibile** posto sul **libero mercato**: trattandosi di esecuzione forzata che presuppone la necessità di un primo rilancio per l'aggiudicazione, nonché la mancanza di garanzia su vizi e difetti, anche occulti, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi, se previsti, i disagi di ripristino o regolarizzazione di quanto descritto, si applicherà una **riduzione in caso d'asta sino ad un massimo del 20%**.

1.2.3 DEFINIZIONI - CRITERI DI CALCOLO DELLA CONSISTENZA IMMOBILIARE

superficie commerciale-

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

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200

- ❑ 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
- ❑ l'area cortiliva esclusiva, se non diversamente specificato, viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
- ❑ l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- ❑ le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Per analogia potrà assumersi a base di calcolo della stima la consistenza immobiliare determinata a norma del DPR 138/98 .

La *superficie catastale* rappresenta la somma delle varie tipologie di superficie di una unità immobiliare urbana. La parte principale presa per intero e gli accessori diretti ed indiretti considerati nella percentuale come stabilito dall'**allegato C** del DPR n° 138/98.

La superficie è calcolata includendo lo spessore totale dei muri interni e perimetrali sino ad un massimo di cm 50 per i muri di proprietà e cm 25 per i muri comuni.

E' data dalla somma delle seguenti superfici:

- Tipologia A - Vani principali e accessori diretti: considerati al 100%, rappresentano tutte le camere principali, corridoi, ripostigli e bagni, calcolati in superficie lorda.
- Tipologia B - Vani accessori indiretti comunicanti: considerati al 50% della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari.
- Tipologia C - Vani accessori indiretti non comunicanti: considerati al 25% qualora gli stessi accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali ad esempio soffitte, cantine e similari, risultano non comunicanti direttamente con l'unità immobiliare
- Tipologia D - Balconi, Terrazzi e simili comunicanti: questa superficie di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o del 30% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 10% per l'eccedenza dei mq 25;
- Tipologia E - Balconi, Terrazzi e simili non comunicanti: la superficie di pertinenza della singola unità immobiliare va computata nella misura:
 - o del 15% fino al raggiungimento di mq 25;
 - o del 5% per l'eccedenza dei mq 25;
- Aree scoperte o assimilabili - Corti, cortili, piazzali, giardini e simili: l'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura:
 - o Per le ABITAZIONI del 10%, fino al raggiungimento della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.
 - o Per VILLE e VILLINI del 10%, fino al raggiungimento del quintuplo della superficie dei vani principali e accessori diretti, del 2% per la parte eccedente.

Per la consistenza dei terreni si farà riferimento alla superficie catastale verificata in larga misura sul posto.

2- COMUNICAZIONI ¹-ACCESSO-VERIFICHE DOCUMENTAZIONE

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

1. Il debitore, tramite raccomandata a.r. n. 618595285378 del 03/01/2022 con **esito** di mancato recapito in data 18/01/2022, con dicitura "**destinatario** --
2. Il procuratore del creditore procedente avv. Mauro Grisendi, tramite Pec 03/01/2022;
3. Il custode IVG per conoscenza tramite Pec/mail il 03/01/2022;

Verrà trasmessa copia della presente relazione all'esecutato in forma semplice - all'ultimo domicilio noto - e via e-mail ai legali rappresentanti del procedente e degli intervenuti. Copia cartacea e digitale della perizia con allegati verrà depositata negli uffici dell'Associazione Notarile e dell'IVG.

ACCESSO CONGIUNTO: su coordinamento del Custode dr. Andrea Bendinelli per l'IVG - non avendo ricevuto riscontro agli avvisi - è stato effettuato tentativo di accesso in data **26.01.2022** ore 10,30, individuati i luoghi di cui è causa con l'ausilio degli elaborati catastali, non si rinvenivano presenze all'interno degli immobili e si assumevano prime informazioni sul posto riuscendo ad acquisire i recapiti telefonici della proprietà che, prontamente contattata, sul posto, si presentava il figlio della debitrice esecutata sig. ----- - In tale occasione si veniva a conoscenza del ----- rimaneva unico a ----- in forza di contratto di locazione a favore della propria azienda agricola. Non si riuscivano a portare a compimento le operazioni di rilievo dei beni - dislocati su due comuni - e si decideva d'intesa di rinviare a nuova data da stabilire il prosieguo delle operazioni. Quindi, con il Custode giudiziario, in data **16.02.2022** ore 9,00, alla presenza collaborativa e continuativa del figlio della esecutata, si portavano a compimento le operazioni di rilievo metrico e fotografico degli immobili acquisendo ogni informazione utile all'incarico, precisando che molti dei fabbricati in Scandiano risultavano inaccessibili per lo stato di precarietà strutturale dei ruderi e la presenza di fitta vegetazione.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE: La documentazione agli atti processuali prodotta dal creditore procedente, verbale di pignoramento e Certificato notarile ex comma 2 art. 567 C.P.C. del dott. Giuseppe Giorgi di Cento aggiornato al 23/03/2021 ed integrato il 14/07/2021² - è risultata **completa e idonea all'individuazione degli immobili pignorati.**

¹ Vedi allegato 1.

² All. 5 Relazione notarile già in atti

3- DATI CATASTALI

3.1- RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Dalla nota di trascrizione presentazione n. 19 del 11/11/2020

Ia – BENI CENSITI AL CATASTO di **SCANDIANO** I496 (RE)

Unità negoziale n. 1

Ia.1 Catasto **TERRENI**

n.	UBICAZIONE	CATASTO	MAPPA			Z.C.	Qualità e classe	Consistenza	Reddito (euro)	
			Fg.	Partic.	Sub				Dom.	Agr.
1		T	50	235						
2		T	50	302						
3		T	50	303						
4		T	50	317						
5		T	50	320						
6		T	52	196						
7		T	50	474						

Ia.2 Catasto **FABBRICATI**

n.	UBICAZIONE	CATASTO	MAPPA			Z.C.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (euro)
			Fg.	Partic.	Sub					
8		F	50	326	2		F2			
9		F	50	327			F2			
10		F	50	473			F2			
11		F	50	476			F2			

Ib – BENI CENSITI AL CATASTO di **VIANO** L831 (RE)

Ib.1 Catasto **FABBRICATI**

n.	UBICAZIONE	CATASTO	MAPPA			Z.C.	Categoria e classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita (euro)
			Fg.	Partic.	Sub					
1		F	24	164	9		A3			
2		F	24	164	10		A3			
3		F	24	642	2		C2			

Ib.2 Catasto **TERRENI**

n.	UBICAZIONE	CATASTO	MAPPA			Z.C.	Qualità e classe	Consistenza	Reddito (euro)	
			Fg.	Partic.	Sub				Dom.	Agr.
4		T	24	154						
5		T	24	159						
6		T	24	162						
7		T	24	173						
8		T	25	5						
9		T	25	7						
10		T	24	689						
11		T	25	168						
12		T	25	170						

DITTA INTESATA

3.2- RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

Dalla visura 03/01/2022

II a- BENI CENSITI AL CATASTO di SCANDIANO I496 (RE)

II a.1 Catasto TERRENI

n.	MAPPA				Qualità e classe	Consistenza mq	Deduzioni (*)		Reddito (euro)		PARTITA	Ditta intestata	
	Fg.	Partic.	Sub	Porz					Dom.	Agrario			
1	50	235	-	-	Seminativo	3	12.727	-	BMA	45,35	65,73	4007	A
2	50	302	-	-	Prato irrig	2	6.724	I11/A	BMA	46,53	53,83	7869	A
3	50	303	-	-	Prato irrig	2	4.112	-	-	31,86	32,92	7131	A
4	50	317	-	-	Seminativo	4	16.767	I11/A	BMA	29,44	51,96	7916	B
5	50	320	-	-	Seminativo	4	12.414	-	-	21,80	38,47	7916	B
6	52	196	-	AA	Seminativo	3	166	-	BMA	0,85	1,29		B
				AB	Bosco Ceduo	2	9.847	-	BMA	7,12	2,54		
7	50	474	-	-	Seminativo	4	20.028	-	BMA	35,17	62,06		B
Totale Terreni Scandiano							82.785			218,12	308,80		

ENTI URBANI

	MAPPA			Qualità e classe	Superficie mq	
8	50	326	-	Ente urbano	617	Corte e sedime
9	50	327	-	Ente urbano	104	Sedime fabbricato
10	50	473	-	Ente urbano	27	Sedime fabbricato
11	50	476	-	Ente urbano	850	Corte e sedime
Totale					1598	

II a.2 Catasto FABBRICATI

	UBICAZIONE	MAPPA			Categoria e classe	Consistenza (mq)	Superficie catastale	Rendita (euro)	Ditta intestata
		FG	P.IIa	sub					
8	VIA SANT'ANNA Piano T	50	326	2	F2				C
9	VIA SANT'ANNA Piano T	50	327	-	F2				B
10	VIA SANT'ANNA Piano T-1	50	473	-	F2				A
11	VIA SANT'ANNA Piano T-1	50	476	-	F2				A

DITTA INTESATA

A	1	
B	1	
	2	
C	1	
	2	
	3	

TOTALE COMUNE DI SCANDIANO

TERRENI

Consistenza terreni 82.785 mq (pari a 28,33 biolche reggiane)

Reddito Dominicale 218,12 € ; Reddito agrario 308,80 €

Aree cortilive e di sedime dei fabbricati- Enti Urbani 1.598 mq

FABBRICATI

Consistenza fabbricati: Vani non identificati; Sup. non identificata

Rendita fabbricati 0 €

Dalla visura 03/01/2022

³ Allegato 2.

II b- BENI CENSITI AL CATASTO di VIANO L831 (RE)

II b.1 Catasto FABBRICATI

	UBICAZIONE	MAPPA			Categoria e classe	Consistenza (vani; mq)	Superficie catastale	Rendita (euro)	Ditta intestata
		FG	P.IIa	sub					
1	Via Borgonovi n. 3; P: T-1-2	24	164	9	A3 - U	10 vani	330 mq (330mq)	568,10	A
2	Via Borgonovi n. 3; P: T-1	24	164	10	A3 - U	4 vani	95mq (94mq)	227,24	A
3	Via Borgonovi n. 3; P: T-1	24	642	2	C2 - U	245 mq	293 mq	582,05	A

II b.2 Catasto TERRENI

n.	MAPPA				Qualità e classe	Consistenza mq	Deduzioni (*)	Reddito (euro)		PARTITA	Ditta intestata		
	Fg.	Partic.	Sub	Porz				Dom.	Agrario				
4	24	154	-	-	Seminativo	2	1.140	-	BMA	4,95	6,77	4139	A
5	24	159	-	-	Sem Arb	2	1.185	-	BMA	6,36	7,04	4139	A
6	24	162	-	-	Seminativo	3	4.277	-	BMA	13,03	16,57	4139	A
7	24	173	-	-	Sem Arb	3	1.355	-	BMA	4,83	5,95	4139	A
8	25	5	-	-	Sem Arb	1	4.592	-	BMA	32,96	30,83	4139	A
9	25	7	-	-	Sem Arb	1	2.150	-	BMA	15,43	14,43	4139	A
10	24	689	-	-	Sem Arb	3	12.766	-	BMA	45,49	56,04	-	A
11	25	168	-	-	Sem Arb	2	2.474	-	BMA	13,29	14,69	-	B
12	25	170	-	-	Sem Arb	3	7.601	-	BMA	27,09	33,37	-	B
Totale Terreni Scandiano						37.540				163,43	185,69		

ENTI URBANI

	MAPPA			Qualità e classe	Superficie mq	
	24	164	-	Ente urbano	538	Corte e sedime
	24	642	-	Ente urbano	505	Corte e sedime
Totale					1.043	

DITTA INTESTATA

A	1	
B	1	
	2	

TOTALE COMUNE DI VIANO

TERRENI

Consistenza terreni 37.540 mq (pari a 12,85 biolche reggiane)

Reddito Dominicale 163,43 € ; Reddito agrario 185,69 €

Aree cortilive e di sedime dei fabbricati- Enti Urbani 1.043 mq

FABBRICATI

Consistenza fabbricati: Vani 14; Sup. 245

Rendita fabbricati 1.377,39 €

Legenda

F/2: Unità collabenti

A/3: Abitazioni di tipo economico

C/2: Magazzini e locali di deposito; cantine e soffitte se non unite all'unità immobiliare abitativa

Tra parentesi la superficie dei fabbricati escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" - cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

BMA: Consorzio di bonifica tresinaro-secchia

I11A: Derivazione del torrente tresinaro

3.3-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 attuale⁴.

Si verifica la sostanziale corrispondenza precisando che:

- la ditta intestata in atti catastali non è allineata nei passaggi correttamente segnalati nella relazione notarile. Le unità da correggere sono segnalate in **rosso** nel riquadro destro delle tabelle allo schema II.

Le proprietà risultano regolarmente censite con le **seguenti eccezioni** rilevate in Catasto Fabbricati:

Scandiano

- **Foglio 50 p.lla 476** unità collabente. Fabbricato individuato graficamente nell'elaborato planimetrico RE 0130086/2008 - Tipo mappale 117807 del 26/06/2008. Non sono presenti le schede planimetriche dei due fabbricati che risultano raffigurati solo nell'ingombro planimetrico con l'area cortiliva pertinenziale. La sagoma non corrisponde precisamente allo stato di fatto dei fabbricati.
- **Foglio 50 p.lla 473** unità collabente. Fabbricato individuato graficamente nell'elaborato planimetrico RE 0130072/2008 - Tipo mappale 117812 del 26/06/2008. La sagoma è sovrapponibile allo stato di fatto. Non è presente la scheda planimetrica, vi è un riferimento geometrico nella scheda di primo impianto dell'immobile p.lla 3532/1 al vecchio foglio e corrisponde alla porzione immobiliare rappresentato alla lettera d) "porcilaia"
- **Foglio 50 p.lla 326 sub 2** unità collabente. U.i.u dotata di scheda planimetrica di primo impianto presentazione 28/12/1939 identificativo p.lla 3532/2 del vecchio foglio, ultima in atti, raffigurata con porzioni al piano terra oggi allo stato di rudere. Mancano le schede planimetriche delle altre porzioni immobiliari costituenti il fabbricato mappale 326. Manca l'elaborato planimetrico del mappale 326.
- **Foglio 50 p.lla 327** unità collabente. Manca l'elaborato planimetrico. Manca la scheda planimetrica del fabbricato mappale 327, lo stesso è raffigurato nella scheda di primo impianto dell'immobile -soppresso- p.lla 3532/1 al vecchio foglio e corrisponde alla porzione immobiliare rappresentato alla lettera a) "casello", poi segnalato con annotazione del rilevatore come magazzino.

Viano

- **Foglio 24 p.lla 168 sub 9 e 10.** È presente in atti catastali la scheda planimetrica delle u.i.u, risultano modeste variazioni distributive e di destinazione incidenti sui parametri catastali.
- **Foglio 24 p.lla 642 sub 2.** È presente in atti catastali la scheda planimetrica dell' u.i.u, vi è sostanziale corrispondenza geometrica con lo stato di fatto.

Incongruenze da regolarizzare a carico dell'acquirente predisponendo:

Verifiche, variazioni e aggiornamenti delle schede planimetriche; allineamento ditta intestata.

L'estensione, la geometria ed i confini dei terreni, verificati a vista sul posto con indagini speditive a campione, corrispondono a quelle raffigurate sulle mappe catastali.

⁴ All. 2.1.3-2.2.3

4- DESCRIZIONE DEI BENI⁵

Indirizzo: Scandiano (RE) via Sant'Anna – **Viano** (RE) via Borgonovo 3

Inquadramento generale

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di appezzamenti di terreno agricolo e fabbricati d'impianto misto, residenziale e locali accessori alla conduzione del fondo, articolati in ambito agricolo lungo la vallata del Torrente Tresinaro a cavallo tra le frazioni Fagiano di Viano e Rondinara di Scandiano. Il territorio è caratterizzato da una struttura geomorfologica acclive degradante verso il letto del Torrente Tresinaro ad Est ed è ricompreso in ambiti di salvaguardia paesaggistico/naturalistica.

Caratteristiche territoriali

La qualità agronomica corrisponde alle peculiarità dei terreni collinari individuati a Sud della strada Pedemontana. Il PRSR (Piano Regionale di Sviluppo Rurale) classifica il territorio in area rurale intermedia del tipo "b.2", che per le caratteristiche socioeconomiche, territoriali e di dotazioni tecnologiche si qualifica dal punto di vista degli usi agricoli come particolarmente idonea alla valorizzazione di produzioni ad alta qualità, contraddistinte da tipicità e tradizione. Nelle parti di territorio più a valle la suinicoltura si è diffusa, trainata dai sottoprodotti dei caseifici locali. Le vulnerabilità sono legate alle difficoltà ambientali caratteristiche delle zone non pianeggianti, che ostacolano il raggiungimento di standard di efficienza e di economie di scala tipiche invece delle aziende intensive di pianura. Particolare rilievo assume nell'area ristretta la presenza di stalle e scuderie equine.

Descrizione sommaria

I fabbricati sono concentrati in due nuclei edilizi distanziati ed autonomi, uno posto in via Borgonovo 3 alla frazione Fagiano di Viano, l'altro, composto di unità collabenti, in via Sant'Anna Frazione Rondinara di Scandiano. Anche i terreni, in buona parte, si sviluppano nella loro estensione su aree separate nell'intorno dei due complessi edilizi, fatta eccezione di alcuni appezzamenti di terreno che risultano staccati anche oltre il Tresinaro, sul versante Est, ed in parte interclusi.

Fabbricati 1.a) (44.553063, 10.656352)

nucleo di via Sant'Anna – fabbricato principale al civico n. 6- nel Comune di Scandiano, parte del complesso edilizio rurale, d'interesse tipologico ambientale, denominato Cà Gambarata

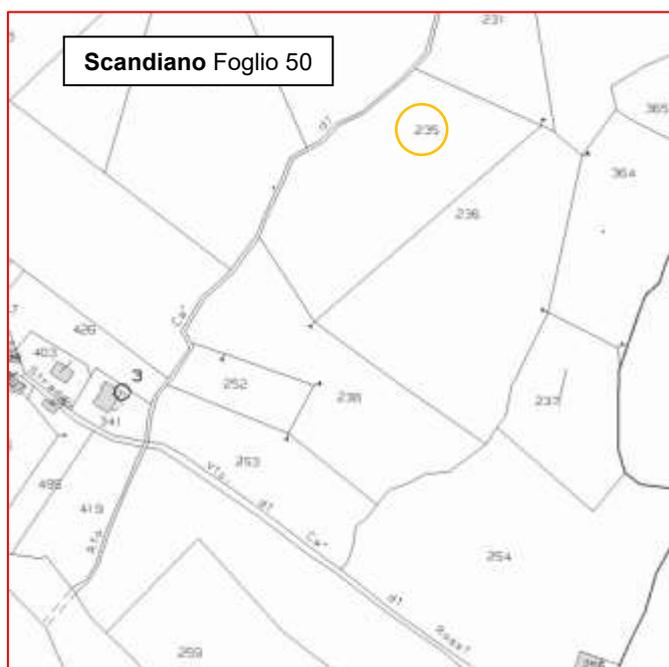
⁵ Le superfici indicate, riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza, si riferiscono- se non diversamente indicato- alle superfici utili misurate al netto dei muri perimetrali e dei divisori risultanti nelle tavole di progetto.

fra Cà de Gatti e Rondinara, sulle pendici ad Ovest del torrente Tresinaro e lambente la via Sant'Anna (SP 75). È composto da due corpi di fabbrica d'impianto misto, residenza e locali accessori di servizio alla conduzione agricola, identificati col mappale 476 (con prevalente destinazione abitativa e sviluppo sull'asse E-O) e mappale 326 (con prevalente originaria destinazione accessoria e sviluppo sull'asse N-S, attualmente allo stato di rudere) aggregati ad "elle" intorno alla corte identificata p.lla 476 col rustico a Sud (ex porcilaia). La corte mappale 326, ad oriente del citato fabbricato diruto, è occupata all'estremo Est, lungo la strada, dal fabbricato p.lla 327 (ex casello allo stato di rudere) e all'estremo Sud dal fabbricato p.lla 473 (ex porcilaia) prolungamento fabbricato mappale 327.



Terreni 1.b). Il complesso rurale descritto al punto 1.a) è contiguo agli appezzamenti di terreno estesi a Sud- Sud/Est, mappale 474 del foglio 50 e dal bosco mappale 198 del foglio 52 di Scandiano, delimitati a Nord dalla via Sant'Anna, fin oltre il confine comunale a meridione con i terreni mappali 168 e 170 del foglio 25 di Viano.

Terreni 1.c) La proprietà si estende a settentrione, oltre la via Sant'Anna, con gli appezzamenti di terreno mappali 317 e 320 del foglio 50 di Scandiano.



Terreni 1.d) Appezamento di terreno isolato, posto a settentrione, versante orientale del Tresinaro identificato mappale 235 del foglio 50 di Scandiano. Accesso da via Bottegaro.

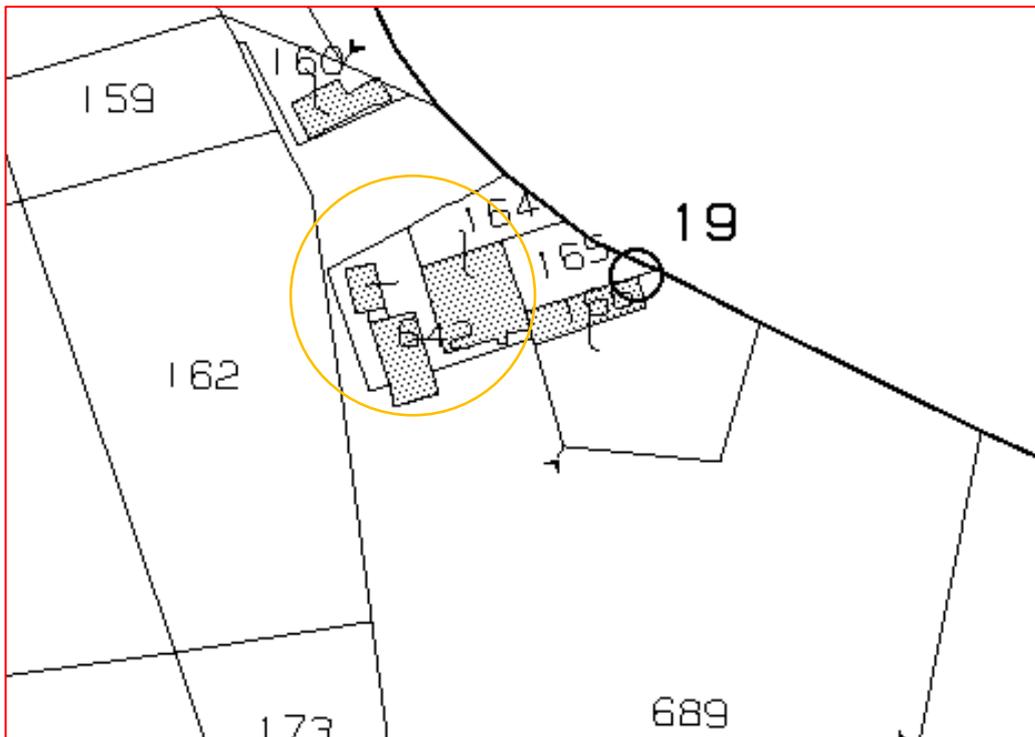
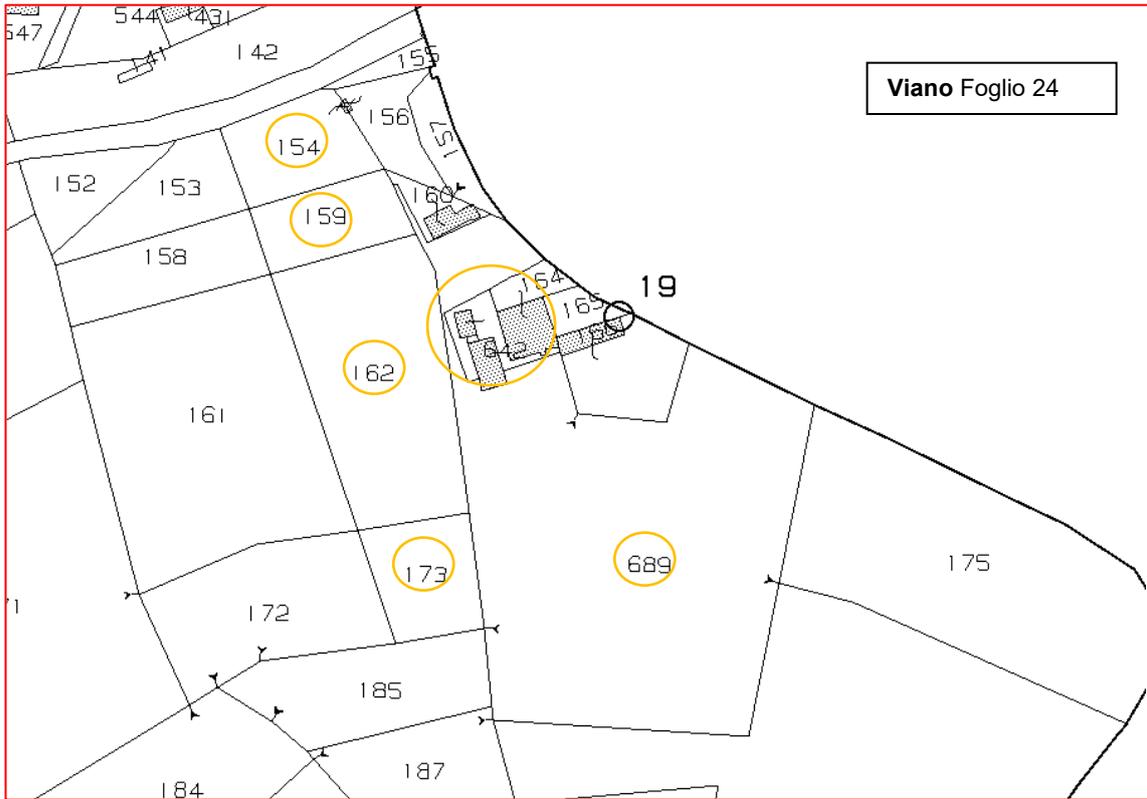
Fabbricati 2.a) (44.55609, 10.649378)

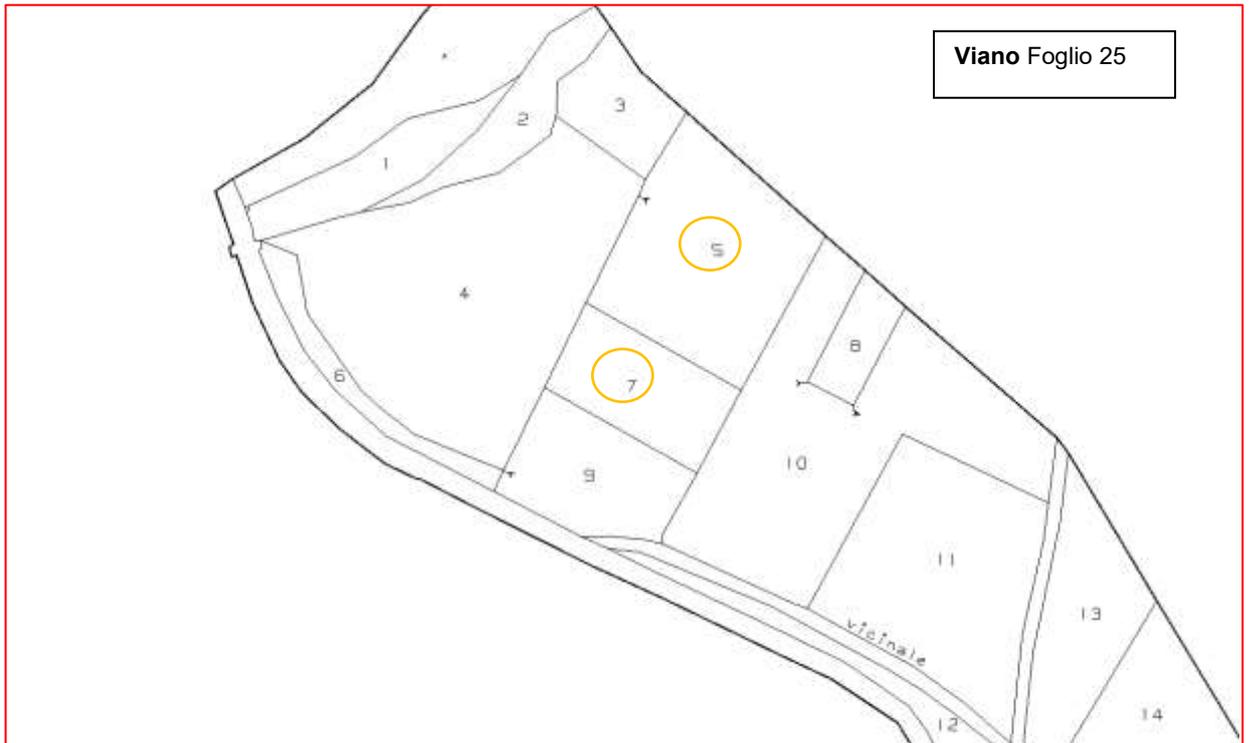
Gruppo di fabbricati nel Comune di Viano su via Borgonovi 3, ricadenti in territorio rurale a sud del Rio Faggiano ma prossima al tessuto urbano della frazione Faggiano, composti di un fabbricato abitativo indipendente organizzato su tre livelli con due unità immobiliari sub 9 e sub 10 della p.lla 164 del foglio 24 di Viano, con annessa area cortiliva pertinenziale a Nord, collegata alla via Borgonovi. Conserva l'impianto originario con le fisiologiche modifiche distributive. Alle spalle del fabbricato abitativo si sviluppa, in stretta continuità, un fabbricato composto da un capannone destinato a locale rimessa attrezzi ed un fabbricato riconoscibile come ex stalletta/fienile su due livelli destinati a locali deposito attrezzi e corte pertinenziale.

Terreni 2.b). Il gruppo di fabbricati al punto 2.a) è contiguo agli appezzamenti di terreno del foglio 24 di Viano estesi a Sud- Sud/Est, mappale 689 e ad Ovest mappali 173,162,159 e 154 sino al Rio Faggiano con giacitura acclive N/S. Terreni in parte occupati da manufatti agricoli, box, tettoie e installazioni funzionali all'attività agricola di allevamento equino, ma per la gran parte irregolari.

Terreni 2.c). In prossimità del complesso di fabbricati 2.a), la proprietà terriera si estende a valle oltre la via Borgonovi, coi mappali 5 e 7 interclusi del foglio 25 di Viano.

Terreni 2.d). Staccata e distanziata dai fabbricati, la proprietà terriera si estende a valle oltre la via Borgonovi nel comune di Scandiano ma sempre sul versante Sud/Ovest del torrente Tresiaro, coi mappali 302 e 303 del foglio 50 Scandiano, serviti da interpoderale di via Faggiano.





Attualmente il fondo rustico e parte dei fabbricati sono condotti da terzi in base a contratto di affitto ex art. 45 L.203/82 del 2018 e scadenza 31/12/2027.

5- LOTTI DI VENDITA

Il pignoramento ha colpito l'intero della piena proprietà di un complesso di fabbricati e terreni agricoli, distribuiti sul territorio a cavallo tra i comuni di Viano e Scandiano. Nello specifico sono stati individuati due blocchi edilizi principali con porzioni di terreno circostante, uno nel comune di Viano l'altro nel comune di Scandiano, sono distanti tra loro, senza elementi di correlazione ed entrambe con prevalente destinazione abitativa. Presentano caratteristiche manutentive e tipologiche differenti, l'edificio di Viano, attualmente per buona parte inutilizzato ma in condizioni di agibilità, conserva l'originario carattere propriamente residenziale abitativo, mentre a Scandiano sono individuabili vecchi fabbricati ex rurali a corte, allo stato di rudere, con porzione abitativa e accessori connessi alla conduzione agricola, qui è necessario predisporre un intervento organico di recupero. Per il corretto posizionamento sul mercato, ai fini di una maggiore occasione di vendita, appare evidente l'opportunità di suddividere il compendio pignorato in due lotti con abbinati ciascuno i blocchi edilizi. Vista anche la frammentazione di parte dei terreni si è valutato di mantenere uniti gli appezzamenti di terreno contigui ai fabbricati e in subordine far ricadere quegli appezzamenti isolati nel lotto di maggiore prossimità ottimizzando le prospettive di vendita limitando l'eccessiva frammentazione.

Vengono quindi proposti i seguenti lotti di vendita:

1. LOTTO 1

Beni descritti ai punti 1.a), 1.b), 1.c), 1.d)

1.1. FABBRICATI

SCANDIANO via S. Anna F.50; p.lla 326, 326 sub 2 – ctg F2; p.lla 327 ctg F2; p.lla 473 ctg F2; p.lla 476 ctg F2

1.2. TERRENI

Comune di SCANDIANO F.50 mappale 235, 317, 320, 474; F.52 mappale 196
Comune di VIANO F.25 mappali 168, 170

2. LOTTO 2

Beni descritti ai punti 2.a), 2.b), 2.c), 2.d)

2.1. FABBRICATI

VIANO via Borgonovi F. 24 p.lla 164 sub 9 – ctg A3; sub 10 – ctg A3

VIANO via Borgonovi F. 24 p.lla 642 sub 2 – ctg C2

2.2. TERRENI

Comune di VIANO F.24 mappali 154, 159, 162, 173, 689; F.25 mappali 5,7
Comune di Scandiano F.50 mappali 302,303;

5.2-LOTTO 2

Viano (RE) – località Faggiano - fabbricati in via Borgonovi, 3 (SP75)

In zona agricola a margine meridionale del Rio Faggiano in prossimità della confluenza col torrente Tresinaro, tra i Comuni di Scandiano e Viano, fondo rustico di circa 13 biolche e due fabbricati indipendenti da terra a cielo in via Borgonovi n.3: edificio su tre livelli con due unità abitative e area cortiliva, contiguo edificio organizzato su due corpi destinati a magazzino ad uso ricoveri attrezzi ai piani terra e primo.



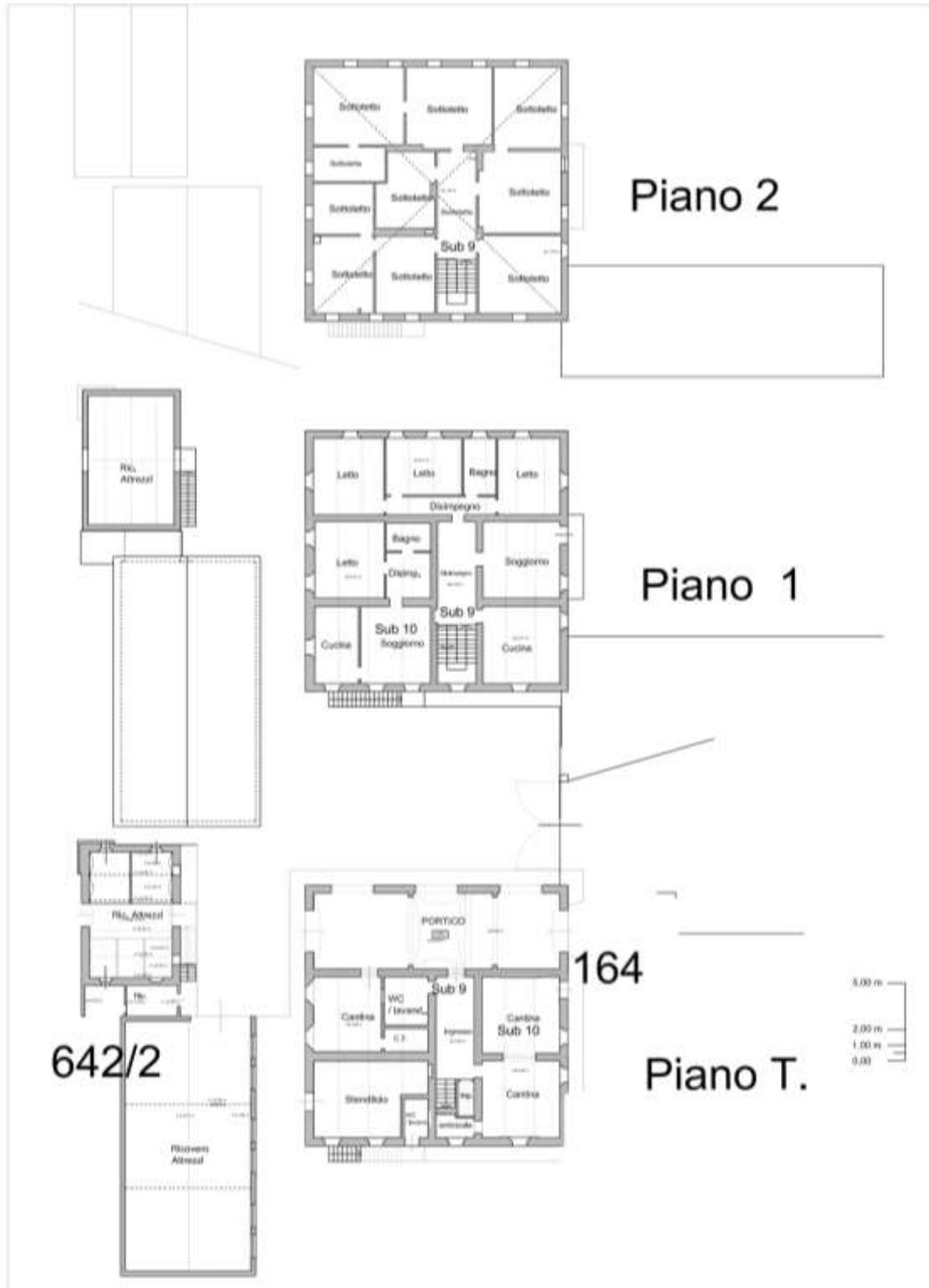
Ai fini espositivi si sono identificati 4 gruppi immobiliari costituenti il lotto 2:

- a) I fabbricati
- b) I terreni a monte della via Borgonovi (versante Sud) contigui al nucleo edilizio a)
- c) I terreni interclusi a valle della strada (versante orientale)
- d) I terreni staccati ricadenti nel Comune di Scandiano, a margine occidentale del torrente Tresinaro.

a- FABBRICATI - (44.55609, 10.649378)

Via Borgonovi n. 3- nel Comune di Viano - in ambito agricolo prossimo al nucleo urbano della località Faggiano confinante col Comune di Scandiano, complesso edilizio formato da due fabbricati: 1) Edificio indipendente terra -tetto su tre livelli con due unità abitative e corte esclusiva (p.lla 164 sub 9 e sub 10); 2) Edificio indipendente a due livelli organizzato

su due corpi di fabbrica contigui destinati a ricovero attrezzi e corte esclusiva (p.lla 642 sub 2).



a1- Fabbricato abitativo

foglio 24 p.lla 164 sub 9, 10 - ctg catastale A/3



Fronte Est



Fronte Nord (portico accesso al sub 9)



Fronte Ovest



Fronte Sud (accesso al sub 10 P.1)

- **Epoca di costruzione:** Collocabile fine '800 inizi '900.
- **Tipologia edificio:** Casa per abitazione, a pianta quadrata con portico a Nord, copertura a padiglione. Si sviluppa su due livelli e sottotetto, il piano terra è organizzato prevalentemente con locali accessori. Corte pertinenziale a Nord collegata alla via Borgonovi. Conserva alta presenza dei caratteri originari. Copertura in coppi, infissi in legno, battenti a scuretto;
- **Funzione originaria:** Abitazione e accessori;
- **Funzione attuale:** Abitazione e accessori;
- **Titoli abilitativi:** edificio di antica edificazione, non risultano titoli abilitativi in atti comunali fatta eccezione di: Autorizzazione Edilizia n. 14/91 – edificio 519- rilasciata dal Sindaco di Viano il 22/07/991 per l'esecuzione dei lavori di: "Allargamento ingresso ed opere interne in locale destinato a negozio" localizzato in due locali del piano terra su via Borgonovi lato Sud (parte sub 9, parte sub 10). Risultano le planimetrie catastali di primo impianto di alcune porzioni immobiliari in numero sufficiente da assumere valore di stato legittimato- data impianto 1939. Si segnala la presenza originaria di porzioni abitative anche al piano sottotetto.
- **Accessibilità:** A poche centinaia di metri dal borghetto di Fagiano, oltre il ponte sul torrente omonimo, il fabbricato sorge in posizione arretrata sulla via Borgonovi, dallo spiazzo antistante - altra proprietà mappale 165 con diritto di passaggio a favore del 164 -, si accede al portone frontale centrale che immette nel locale cantina identificato al sub 10 ed al portico lato nord che disimpegna l'accesso al Sub 9; sul lato estremo settentrionale la corte si collega direttamente alla via Borgonovi e conduce, attraverso cancello carraio e pedonale, all'intera proprietà con gli altri fabbricati interni (magazzini p.lla 642) e gli appezzamenti di terreno

contiguo. La porzione abitativa sub 10 è accessibile direttamente da scaletta esterna indipendente transitando sull'area cortiliva del mappale 642 che perimetra il fabbricato abitativo sui lati Est e Sud

- **Disposizione all'interno del complesso:** l'edificio di forma regolare pressoché quadrata è posto a limite Occidentale del complesso edilizio, in fregio alla via Borgonovi.
- **Pertinenze:** Corte esclusiva ed area di sedime mappale 164;
- **Caratteristiche strutturali:** muratura portante in sasso a forte spessore, cantonali a blocchi squadrati, riquadri in mattone alle bucatore, impalcati intermedi prevalentemente in legno, copertura in legno con travi, travetti e tavolato, manto di coppi; il portico del piano terra è coperto con volta a botte parte a crociera;
- **Finiture esterne:** originarie, prevalentemente in sasso a vista. Serramenti e scuretti originari in legno, vetro singolo.
- **Impianti:** obsoleti/impianto elettrico originario sottotraccia da verificare, impianto termico originario con elementi radianti in ghisa, non funzionate; adduzione gas metano predisposta; impianto idrico e dotazione igienici obsoleta.
- **Distribuzione interna:**
 - L'abitazione **sub 9** si sviluppa su tre livelli con scala interna ad uso esclusivo ed è così formata sulla base della scheda planimetrica ultima in atti e verificata con l'effettiva distribuzione rilevata: al **piano terra** portico attualmente chiuso con vetrate, ingresso, lavanderia/WC, una cantina-attualmente attrezzata ad ufficio- con accesso diretto dal portico e collegata alla C.T., un locale stenditoio attualmente accessibile solo dall'esterno nel quale è stato ricavato un locale WC con accesso indipendente dall'esterno sul fronte Sud; una cantina a sinistra comunicante con il locale cantina del sub 10; al **piano primo** disimpegno, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno notte, tre camere da letto ed un bagno; al **piano secondo** sei locali sottotetti, qui si rilevano tuttavia, antiche partizioni interne non segnalate sulla planimetria catastale attuale ma ricavabili dalle schede di primo impianto, si legge la remota destinazione abitativa di alcuni locali.
 - L'abitazione **sub 10** è formata al piano terra da una cantina (aperta sulla cantina sub 9); al piano primo con accesso da scaletta a giorno esclusiva è formata da soggiorno, pranzo/cottura, disimpegno, bagno cieco e camera da letto.
- **Stato di conservazione:** nel complesso si registra un discreto stato di conservazione e manutenzione. Il sub 9 è attualmente disabitato e per buona parte inutilizzato. Presenta finiture e parti impiantistiche originarie proprie degli anni '60, mai rinnovate. Il sub 10 è abitato e presenta un livello di finiture più recente in buono stato di conservazione. La struttura muraria presenta un quadro fessurativo localizzato in corrispondenza degli architravi, per gli impalcati lignei originari, in parte rinnovati al piano terra, non evidenza di segnali di cedimento, la copertura totalmente originaria richiede interventi manutentivi.
- **Vincoli di tutela:** fabbricato storico in classe 2.3 (paragrafo previsioni urbanistiche)
- **Consistenza**
 - La superficie coperta del fabbricato è pari a **251 mq.**
 - Altezze interne: PT variabile 2,85/3,28 m; P1° 3,30 m; P.Sott.to min 1,60m max 4,70m
 - Livelli abitativi 1
 - Livelli con prevalente destinazione accessoria e servizi 2
 - L'area cortiliva e sediliva mappale 164 ha una estensione catastale coperta e scoperta pari a 538 mq.
 - Superficie commerciale**
 - Sub 9 + Sub 10 = 495,21 mq
- **Previsioni urbanistiche:** valgono le prescrizioni d'ambito (ARP) con le restrizioni derivanti dalla classificazione degli edifici storici: **Classe 2.3:** Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino. Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione edilizia, demolizione (per le superfetazioni), Ripristino tipologico, attraverso intervento edilizio diretto. Ricade in Area di Frana quiescente.

a2- Magazzino ricovero attrezzi

foglio 24 p.lla 642/2 - ctg catastale C2



a2.1



a2.2

Nota preliminare: l'unità immobiliare è composta di due corpi di fabbrica indipendenti e staccati, collegati al piano terra da un locale ripostiglio. I fabbricati sono caratterizzati da diversa connotazione strutturale compositiva e funzionale, nel seguito la descrizione sarà articolata separatamente indicando per il corpo a Sud la sigla **a.2.1** e per il corpo a Nord la sigla **a.2.2**

→ **Epoca di costruzione:**

a.2.1 fine '800 inizi '900.

a.2.2 metà anni '90 .

Tipologia edificio:

a.2.1 Struttura tipica su due livelli ex stalla/fienile chiusa, pianta quadrata.

a.2.2 Capannone ad una navata con struttura in c.a. e coperta con travi c.a.p.

→ **Funzione originaria:**

a.2.1 Accessori agricoli: Stalla con fienile chiusa, pianta quadrata.

a.2.2 Deposito/rimessaggio attrezzi

→ **Funzione attuale:**

a.2.1 Stalletta/rimessa attrezzi.

a.2.2 Deposito/rimessa attrezzi

→ **Titoli abilitativi:**

a.2.1 edificio di antica edificazione, non risultano titoli abilitativi in atti comunali; non risultano le planimetrie catastali di primo impianto; la scheda planimetrica attuale porta la data del 2017. La sagoma del manufatto è riportata sulle mappe storiche. Gli elementi tipologici, strutturali e compositivi originari persistono lasciando il manufatto agevolmente riconoscibile di edificazione remota.

a.2.2 fabbricato recente, non risultano titoli abilitativi in atti comunali; non risultano le planimetrie catastali di primo impianto; la scheda planimetrica attuale porta la data del 2017. Gli elementi tipologici, strutturali e compositivi sono propri di recenti edifici. Analoga valutazione per il locale ripostiglio ricavato tra i due corpi di fabbrica. Fabbricato eseguito in assenza di titolo in ambito rurale.

→ **Accessibilità:** il fabbricato è accessibile dalla via Borgonovi transitando sulla corte del mappale 164 (fabbricato abitativo).

→ **Disposizione all'interno del complesso:** l'edificio articolato in due corpi ricade all'interno del complesso edilizio, alle spalle (lato Ovest) del fabbricato abitativo.

→ **Pertinenze:** Corte esclusiva ed area di sedime mappale 642;

→ **Caratteristiche strutturali:**

a.2.1 Muratura portante in sasso o laterizio finita ad intonaco, solaio interpiano con putrelle e voltine tipiche; copertura rinnovata con travi tipo "varese" tavelloni e manto di tegole laterizie; presenza di catene al primo impalcato e cordoletto di sommità

a.2.2 Sistema ad elementi prefabbricati. Struttura con pilastri e setti in c.a., copertura con travi d'appoggio, campate e arcarecci in c.a. prefabbricato, manto di copertura in pannelli ondulati di eternit. Muri di tompagno in blocchetti di cemento

→ **Finiture esterne:** le superfici murarie sono intonacate uniformemente per i due corpi. Serramenti metallici in parte con grate protettive.

→ **Impianti:** presente impianto elettrico in parte canalizzato fuori traccia. Adduzione idrica predisposta nel ripostiglio funzionale come locale igienico.

→ **Distribuzione interna:**

a.2.1 Un locale al piano terra per rimessa attrezzi organizzato con l'originario passaggio centrale sull'asse E/O, un locale al piano primo con accesso da scala a giorno sul fronte Est, adibito a deposito/rimessa.

a.2.2 Unico locale adibito a rimessa attrezzi con accesso carrabile in testa Nord, finestre ad Est e contro terra ad Ovest;

→ **Stato di conservazione:** nel complesso si registra un buono stato di conservazione e manutenzione. Presenza di fenomeni di umidità di risalita.

→ **Vincoli di tutela:**

a.2.1 fabbricato storico in classe 2.3- 021 Z5 (paragrafo previsioni urbanistiche)

a.2.2 No

→ **Consistenza**

La superficie complessiva coperta del fabbricato è pari a **207,17 mq.**

L'area cortiliva e sediliva mappale 642 ha una estensione catastale coperta e scoperta pari a 505 mq.

Superficie commerciale complessiva : 495,21 mq

a.2.1

Livelli:2

Altezze interne: P.T. variabile 2,73/2,30 m; P.1 min 4,00m max 5,11m

a.2.2 No

Livelli:1

Altezze interne: P.T. min 4,50m max 5,07m

→ **Previsioni urbanistiche:**

a.2.1 valgono le prescrizioni d'ambito (ARP) con le restrizioni derivanti dalla classificazione degli edifici storici: **Classe 2.3 -021.Z5**: Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino. Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione edilizia, demolizione (per le superfetazioni), Ripristino tipologico, attraverso intervento edilizio diretto. Ricade in Area di Frana quiescente.

a.2.2 valgono le prescrizioni d'ambito (ARP); Ricade in Area di Frana quiescente.

FONDO AGRICOLO

Il lotto con i fabbricati descritti al punto a) si completa con un fondo rustico attualmente condotto dall'affittuario, scomposto in tre regioni per esigenze espositive in base alla posizione ed alle caratteristiche geomorfologiche:

- gruppo di terreni b) contigui al nucleo edilizio fabbricato a)
- gruppo di terreni c) ubicati oltre la strada prossimi al fabbricato ma isolati o interclusi
- gruppo di terreni d) isolati a valle



PORZIONE b)

Terreno agricolo contiguo al nucleo edilizio descritto al punto a), compreso nei fogli 24 e 52 di Viano e confinante in corpo unico da Nord in senso orario: Rio Fagiano, map.li 155, 156, 160, 157, via Borgonovi map.li 165, 166, 175, 189, 187, 185, 172, 161, 158, 153.

È composto dai seguenti mappali soggetti a Consorzio di bonifica tresinaro-secchia: a

- VIANO: Foglio 24

- mappale 154, Seminativo di 1.140 mq
- mappale 159, Seminativo/Arb. di 1.185 mq
- mappale 162, Seminativo di 4.277 mq
- mappale 173, Seminativo/Arb. di 1.355 mq
- mappale 689; Seminativo/Arb. di 12.766 mq
- seminativo con estensione catastale di 20.028 mq, soggetto a Consorzio di bonifica tresinaro-secchia,

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche incidenti sul valore di stima:

Ubicazione: BUONA - Periferica Est a circa 4 Km dal centro di Viano e 6 Km dal centro di Scandiano e prossimità ai centri di interesse agricolo e centri abitati nel raggio di 5 Km;

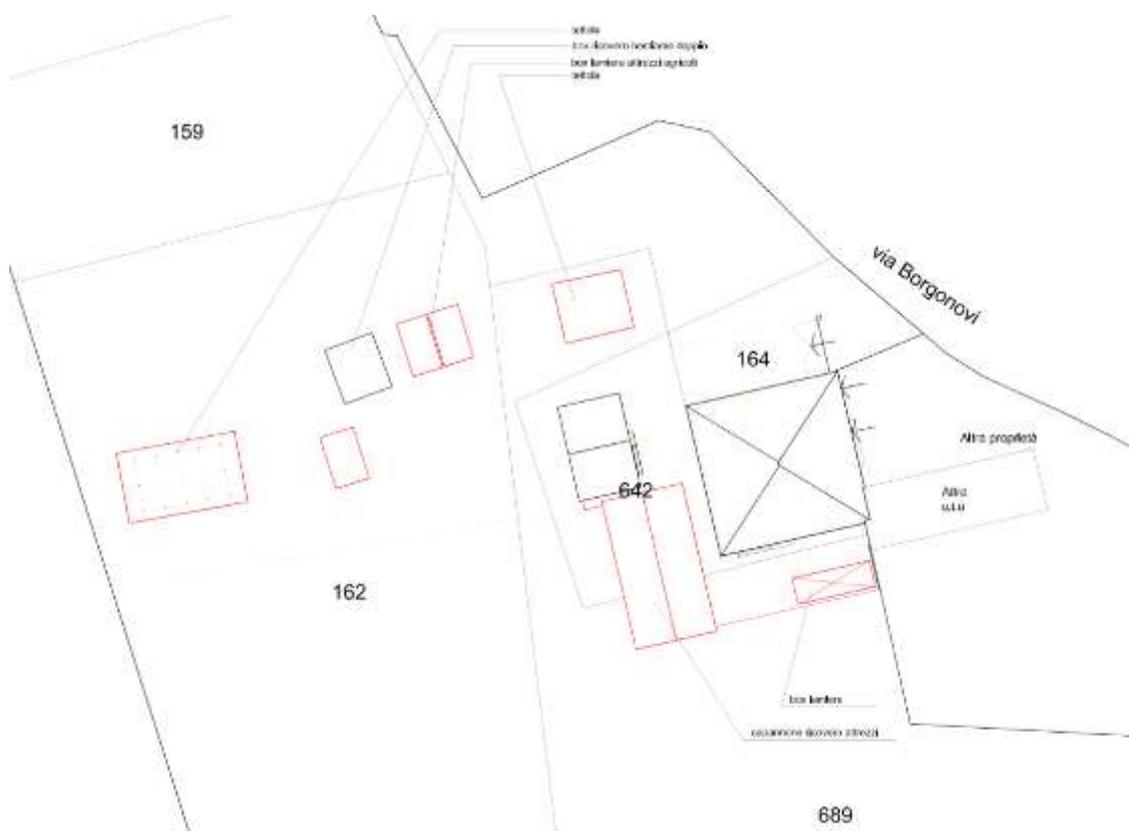
Accesso: BUONO - il terreno risulta agevolmente accessibile ad ogni mezzo agricolo senza alcuna limitazione, direttamente da strada provinciale via Borgonovi;

Giacitura: la parte nella fascia di circa 60 m a margine del torrente Fagiano PIANEGGIANTE - pendenze inferiori al 5 % con deflusso regolare; la rimanente parte dell'appezzamento MEDIOCRE - pendenze superiori al 20 % con deflusso vallivo in direzione Nord;

Fertilità: BUONA - Rientra nella delimitazione 12770 della Cartografia dei Suoli della Regione Emilia Romagna caratterizzata in prevalenza da suoli codificati SIB0/CAV1¹⁸ e parte suoli codificati MAR 1/RTF 1¹⁹ nella delimitazione 13117 a valle, di buona fertilità. Il suolo è caratterizzato da linee di fana ed è in parte degradato a Nord per le attività di allevamento esercitate nell'area.

Vincoli accertati: quelli operanti nell'ambito e le restrizioni di tutela paesaggistico/ambientali/ antropica/storico culturale (riferimento CDU paragrafo 5.2.3).

Note: Sui mappali 162 e 689 risultano presenti manufatti installati senza i previsti titoli autorizzativi, si tratta principalmente di box in lamiera per rimessa attrezzi agricoli e tettoie. In questa sede è previsto che l'acquirente provveda alla demolizione e smaltimento tenendone conto in sede di stima. Inoltre si segnala che il box prefabbricato per ricovero bestiame sul mappale 162 autorizzato con C.E. prot. n. 3183/82 occupa una posizione traslata più a nord /est rispetto a quella prevista da progetto.



¹⁸ **Caratteristiche generali suoli SIB0/CAV1.** Complesso dei suoli SAN'ILARIO DI BAGANZA / CAVERNA franco argilloso limosi. Geomorfologia : versanti dissestati da frane di suolo (soil slips); versanti con valleciole, in erosione accelerata- caratteri stazionali: le pendenze variano da = a 131,8 %, tipicamente 22,9% ; le quote variano da 146,9 a 478,6 m.s.l.m, tipicamente 289.5 m. Uso del Suolo: prati avvicendati, caducifoglie, fust. conif. Con ceduo dominato.

¹⁹ **Caratteristiche generali suoli MAR 1-RTF1.** Consociazione dei suoli ROTTOFRENO argilloso limosi franco argilloso limosi e Martorano nelle zone prossime ai corsi d'acqua. Geomorfologia: terrazzi con tracce di canali intrecciati; caratteri stazionali: le pendenze variano da 0 a 63.2%, tipicamente 4.3%; le quote variano da 133.5 a 261.5 m.s.l.m., tipicamente 183.2 m.s.l.m; Uso del Suolo: seminativi avvicendati, urbano, corsi d'acqua

PORZIONE c)

Terreno agricolo prossimo in linea d'aria al nucleo edilizio descritto al punto a), staccato dalla strada provinciale verso Est. È composto dai seguenti mappali contigui soggetti a Consorzio di bonifica tresinaro-secchia:

- Viano Fg 25
 - o mappale 5 seminativo Arb. di 4.592 mq
 - o mappale 7 seminativo Arb. di 2.150 mq,

Il terreno presenta le seguenti caratteristiche incidenti sul valore di stima:

Ubicazione: BUONA – Periferica Est a circa 4 Km dal centro di Viano e 6 Km dal centro di Scandiano e prossimità ai centri di interesse agricolo e centri abitati nel raggio di 5 Km;

Accesso: MEDIOCRE, fondo intercluso, accesso da via Fagiano a Nord e transitando su altri mappali nel Comune di Scandiano;

Giacitura: PIANEGGIANTE - pendenze inferiori al 5 % con deflusso regolare;

Fertilità: BUONA - Rientra nella delimitazione 13117 della Cartografia dei Suoli della Regione Emilia Romagna caratterizzata in prevalenza da suoli codificati MAR 1/RTF 1²⁰ di buona fertilità.

Vincoli accertati: quelli operanti nell'ambito e le restrizioni di tutela paesaggistico/ambientali/ antropica/storico culturale (riferimento CDU paragrafo 5.2.3)

PORZIONE d)

Appezamento di terreno staccato e isolato, posto ad oriente oltre il confine e comunale di Viano, a margine occidentale del Tresinaro. È composto dai seguenti mappali nel consorzio di bonifica tresinaro-secchia:

- Scandiano Fg 50
 - o mappale 302 Prato irriguo di 6.724 mq
 - o Mappale 303 Prato irriguo di 4.112 mq

Il terreno coltivabile presenta le seguenti caratteristiche incidenti sul valore di stima:

Ubicazione: BUONA – Periferica Est a circa 4 Km dal centro di Viano e 6 Km dal centro di Scandiano e prossimità ai centri di interesse agricolo e centri abitati nel raggio di 5 Km;

Accesso: BUONO - il terreno risulta agevolmente accessibile ad ogni mezzo agricolo senza alcuna limitazione. Accesso da via SP 7 sulla via Fagiano contigua all'appezzamento.

Giacitura: PIANEGGIANTE - pendenze inferiori al 5 % con deflusso regolare;

Fertilità: BUONA - Rientra nella delimitazione 13117 della Cartografia dei Suoli della Regione Emilia Romagna caratterizzata in prevalenza da suoli codificati MAR 1/RTF 1 di buona fertilità.

Vincoli accertati: quelli operanti nell'ambito e le restrizioni di tutela paesaggistico/ambientali/ antropica/storico culturale (riferimento CDU paragrafo 5.2.3). Sul terreno foglio **50 mappale 303** è costituita servitù di metanodotto relativa alla posa di una tubazione trasportante idrocarburi con e opere sussidiarie, alla costruzione di un manufatto accessorio fuori terra, occupante una superficie di circa mq. 30, con il relativo accesso costituito da strada della larghezza di mt. tre, con l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore di otto metri dall'asse della tubazione e con obbligo di mantenimento della superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sugli stessi le normali coltivazioni, senza alterazione della profondità di posa della tubazione, consentendo alla società il libero accesso al fondo per il compimento delle opere di sorveglianza, manutenzione e riparazioni.

²⁰ **Caratteristiche generali suoli MAR 1-RTF1.** Consociazione dei suoli ROTTOFRENO argilloso limosi franco argilloso limosi e Martorano nelle zone prossime ai corsi d'acqua. Geomorfologia : terrazzi con tracce di canali intrecciati; caratteri stazionali: le pendenze variano da 0 a 63.2%, tipicamente 4.3%; le quote variano da 133.5 a 261.5 m.s.l.m., tipicamente 183.2 m.s.l.m; Uso del Suolo: seminativi avvicendati, urbano, corsi d'acqua

Riepilogo consistenze

LOTTO 2			1			2	3	
VIANO		destinazione	Superficie lorda			C.	S.C.	S.C. (totale)
			S.U.	S.N.R.	Corte			
VIANO -FABBRICATI			(mq)				(mq)	(mq)
Foglio 24	mappale 164	area cortiliva e sediliva			538,00	0,02	10,76	
	sub 9	PT portico		95,00		0,60	57,00	
		abitazione/servizi		156,00		0,60	93,60	
		P1 abitazione	159,00			1,00	159,00	
		balcone		5,00		0,30	1,50	
	sub 10	P2 soffitte		251,00		0,25	62,75	
		PT cantina		31,00		0,60	18,60	
		P1 abitazione	92,00			1,00	92,00	495,21
	mappale 642	area cortiliva e sediliva			505,00	0,02	10,10	
	sub 2- A	PT deposito (ex stalla/fienile)	56,00			1,00	56,00	
		P1 deposito (ex stalla/fienile)	56,00			1,00	56,00	
	sub 2- B	PT servizi	7,17			1,00	7,17	
	sub 2- C	PT deposito (capannone)	144,00			1,00	144,00	273,27
VIANO - TERRENI								
Foglio 24	154	terreno- Seminativo					1140,00	
	159	terreno- Sem. Arb.					1185,00	
	162	terreno- Seminativo					4277,00	
	173	terreno- Sem. Arb.					1355,00	
	689	terreno- Sem. Arb.					12766,00	
Foglio 25	5	terreno- Sem. Arb.					4592,00	
	7	terreno- Sem. Arb.					2150,00	
SCANDIANO - TERRENI								
Foglio 50	302	Prato-irrig.					6724,00	
	303	Prato-irrig.					4112,00	
							38.301,00	
							pari a biolche	13,11

5.2.1-lotto 2: Dati catastali e Confini

C.F. di **VIANO (RE)**: via Borgonovi n. 3

Foglio 24;

- P.Illa 164; sub 9 - Ctg. A3- cl U; 10 vani; Sup. catastale 330 mq (330 mq); Rendita 568,10€ - piano T-1-2
- P.Illa 164; sub 10 - Ctg. A3- cl U; 4 vani; Sup. catastale 95 mq (94 mq); Rendita 227,24€ - piano T-1
- P.Illa 642; sub 2 - Ctg. C2- cl U; 245mq; Sup. catastale 293 mq ; Rendita 582,05€ - piano T-1

C.T. di **VIANO (RE)**

Foglio 24;

- P.Illa **154**; qualità: Seminativo- cl 2; 1.140 mq; R.D: 4,95 €; R.A.: 6,77 €
- P.Illa **159**; qualità: Sem. Arb- cl 2; 1.185 mq; R.D: 6,36 €; R.A.: 7,04 €
- P.Illa **162**; qualità: Seminativo- cl 2; 4.277 mq; R.D: 13,03 €; R.A.:16,57 €
- P.Illa **173**; qualità: Sem. Arb- cl 3; 1.355 mq; R.D: 4,83 €; R.A.: 5,95 €
- P.Illa **689**; qualità: Sem. Arb- cl 3; 12.766 mq; R.D:45,49 €; R.A.:56,04 €

Foglio 25;

- P.Illa **5**; qualità: Sem. Arb- cl 1; 4.592 mq; R.D:32,96 €; R.A.:30,83 €

→ P.Illa **7**; qualità: Sem. Arb- cl 1; 2.150 mq; R.D:15,43 €; R.A.:14,43 €

C.T. di **SCANDIANO (RE)**

Foglio 50;

→ P.Illa **302**; qualità: Prato irrig.- cl 2; 6.724 mq; R.D: 46,53 €; R.A.: 53,83 €

→ P.Illa **303**; qualità: Prato irrig.- cl 2; 4.112 mq; R.D: 31,86 €; R.A.: 32,92 €

In ditta non allineata

Confini (con riferimento alle aree individuate in descrizione)

→ **(a+b) Fg. 24** – Fabbricati VIANO: p.lle 164 sub 9 e sub 10, p.Illa 642; Terreni VIANO: map.li 154,159,162,173,689;

in corpo unico da Nord in senso orario: Rio Fagiano, map.li 155, 156, 160, 157, via Borgonovi map.li 165, 166, 175, 189, 187, 185, 172, 161, 158, 153.

→ **(c) Fg 25** – Terreni VIANO, map.li 5, 7;

nell'insieme da Nord in senso orario: Fg 50 Scandiano map.le 294, Fg.25 Viano map.li 10, 9, 4, 3.

→ **(d) Fg 50** – Terreni SCANDIANO, map.li 302, 303:

nell'insieme da Nord in senso orario: Strada interpodereale, mappali 307, 304, 305, 301, 300.

5.2.2-lotto 2: Descrizione commerciale

Indirizzo: VIANO (RE) – località Fagiano- fabbricati in **via Borgonovi , 3 (SP7)**

Diritti reali: Intero della piena proprietà

In ambito agricolo di rilievo paesaggistico (ARP) e valore naturale e ambientale (AVA), a margine meridionale del Rio Fagiano alla confluenza col torrente Tresinaro, tra i Comuni di Viano e Scandiano, fondo rustico di circa 13 biolche – formato da appezzamenti in parte staccati e interclusi con giacitura acclive in prevalenza a seminativo arb., e due fabbricati indipendenti da terra a tetto, posti in via Borgonovi n.3. Il primo fabbricato, in fregio alla via Borgonovi con annessa area cortiliva esclusiva su di un lato, ha destinazione abitativa ed è organizzato con due unità abitative in unico corpo. L'abitazione sub 9 è formata al piano terra da: portico, ingresso vano scala esclusivo e locale sottoscala, due cantine, lavanderia centrale termica e stenditoio; al piano primo da: disimpegno, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno notte, tre camere da letto e bagno; al piano secondo da: sei locali sottotetto. L'abitazione sub 10 al piano primo, con accesso da scala esterna sul mappale 642, è formata da: soggiorno, pranzo, disimpegno, bagno e camera da letto, oltre cantina al piano terra. Il secondo fabbricato destinato a magazzino, alle spalle dell'edificio abitativo, con l'area cortiliva pertinenziale, è organizzato su due corpi di fabbrica ad uso ricovero attrezzi ai piani terra e primo. Risultano irregolarità edilizie e urbanistiche, per una porzione del magazzino, realizzata senza titolo abilitativo in territorio rurale, è prevista la possibilità di accedere alla procedura di sanatoria esclusivamente per figure Iap. Sono previsti oneri di regolarizzazione anche per l'edificio abitativo. Sui terreni risultano manufatti e installazioni per servizi agricoli irregolari (tettoie in legno e vari box in lamiera). La superficie territoriale complessiva dei terreni è pari a 38.301,00 mq. L'edificio abitativo copre una

superficie di 251,00 mq, la superficie commerciale complessiva dei due alloggi è pari a 495,21mq; il magazzino ricovero attrezzi ha una superficie coperta di 207 mq ed una superficie commerciale complessiva di 273,27 mq. Oneri di ripristino e regolarizzazione edilizia e catastale a carico dell'acquirente. Il fondo e la rimessa p.lla 642 sono attualmente gestiti dall'affittuario con titolo valido e canone non congruo. Immobile inteso libero al decreto di trasferimento.

5.2.3-lotto 2: Regolarità edilizia

Inquadramento urbanistico

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel **Comune di VIANO**, con riferimento al CDU²¹ rilasciato in data 08.03.2022 protocollo n. 2370,

FG.	MAPPALE	DESTINAZIONE P.S.C. VIGENTE (AMBITI E TRASFORMAZIONI AMBIENTALI) (TAV 1.4)	Art. Norme P.S.C. Vigente
24	154 - 159	Aree di valore naturale e ambientale (AVA).	49
	162	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) e in piccola parte Aree di valore naturale e ambientale (AVA)	49 - 50
	173 - 689	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP).	50
25	5	Aree di valore naturale e ambientale (AVA) ricadente in zona interessata da rete MT 15 Kw aerea e relativa fascia di rispetto.	37 - 49
	7	Aree di valore naturale e ambientale (AVA).	49
	168 - 170	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP).	50

FG.	MAPPALE	TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALI (NORME DI TUTELA DEL P.A.I.) (TAV 2.4)	Art. Norme P.S.C. Vigente
24	154	Area Eb (Pericolosità elevata).	Art. 5- (8)
	159	Area Em (Pericolosità media o moderata).	Art. 5- (9)
	162 - 173	Area di frana attiva.	Art. 5- (2)
	689	Area di frana quiescente.	Art. 5- (5)
25	5-7	Area Em (Pericolosità media o moderata).	Art. 5- (9)
	168	In parte area di frana attiva e in parte nessun vincolo.	Art. 5- (2)
	170	Area di frana attiva.	Art. 5- (2)

FG.	MAPPALE	TUTELE E VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICA E ANTROPICA (NORME DI TUTELA DEL P.T.C.P.) (TAV 3.4)	Art. Norme P.S.C. Vigente
24	154	Nessun vincolo e in piccola parte ricadenti in zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.13 P.T.C.P.).	10
	159	Nessun vincolo	-
	162	Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.13 P.T.C.P.) e in piccola parte nessun vincolo.	10
	173-689	Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.13 P.T.C.P.)	10
25	5-7	Zone di tutela ordinaria (art. 11b del P.T.C.P.).	8
	168-170	Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale (art.13 P.T.C.P.).	10

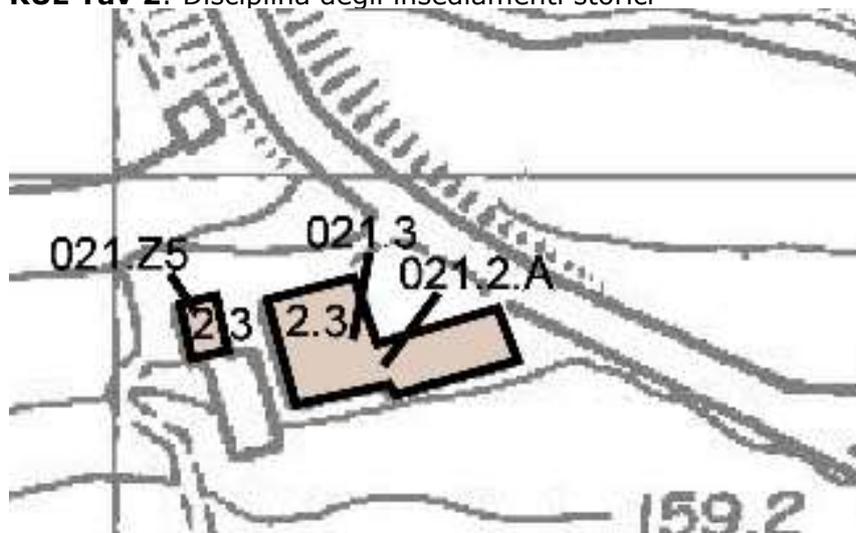
²¹ Allegato 4.2

FG.	MAPPALE	TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO CULTURALE (NORME DI TUTELA DEL P.T.C.P e del testo unico sui beni culturali ed ambientali – D.L. 42/2004 ex D.L. 490c) (TAV 4.4)	Art. Norme P.S.C. Vigente
24	154-159-162	Aree ricadenti all'interno del rispetto di corsi d'acqua sottoposti a disposizione del D.Lgs. 42/2004 (ex D.Lgs 29.10.1999 n. 490 art. 146 comma 1.c) e relativa fascia.	15
24	173	Nessun vincolo.	-
	689	Parte nessun vincolo e in parte aree ricadenti all'interno del rispetto di corsi d'acqua sottoposti a disposizione del D.Lgs. 42/2004 (ex D.Lgs 29.10.1999 n. 490 art. 146 comma 1.c) e relativa fascia.	15
25	5-7	Aree ricadenti all'interno del rispetto di corsi d'acqua sottoposti a disposizione del D.Lgs. 42/2004 (ex D.Lgs 29.10.1999 n. 490 art. 146 comma 1.c) e relativa fascia.	15
	168-170	Nessun vincolo	-

I fabbricati (p.lle 164, 642) :

RUE Tav 1.4: Ambiente e trasformazione territoriale: Territorio rurale - **Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP)** – art. 50 PSC vigente.

RUE Tav 2: Disciplina degli insediamenti storici



Classificazione edifici storici

Classe 2.3: Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino. Categorie di intervento ammesse: Manutenzione Ordinaria, Ristrutturazione edilizia, demolizione (per le superfetazioni), Ripristino tipologico, attraverso intervento edilizio diretto.

Nota la porzione Sud della p.lla 642 (di più recente edificazione) non riporta evidenze e né sigle.

RUE Tav 2:

RUE Tav 2.4 Tutele e vincoli di natura ambientale: Area di Frana quiescente

Aree ricadenti all'interno del rispetto di corsi d'acqua sottoposti a disposizione del D.Lgs. 42/2004 (ex D.Lgs 29.10.1999 n. 490 art. 146 comma 1.c) e relativa fascia. Art. 15 PSC

Secondo lo strumento urbanistico vigente nel **Comune di SCANDIANO**, con riferimento al CDU ²² rilasciato al protocollo n. CDU 12.2022,

i terreni **mappale 302 e 303 del foglio 50** sono inquadrati:

- Territorio rurale – Ambiti di rilievo paesaggistico (artt. 20 e 21 RUE 2.1)
- Paesaggio naturale e seminaturale protetto (art. 61 RUE 2.1)
- Sistema dei vincoli:
 - Linee elettriche - cavo aereo media e alta tensione e relativa distanza di prima approssimazione (art. 125 RUE 2.1)
 - Beni paesaggistici - Fasce di rispetto ai corsi d'acqua (Vincolo D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lett. c)
 - Zona di tutela ordinaria dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua (art. 40b PTCP)
 - Fascia fluviale PAI-PTCP (art. 66 RUE 2.1 e PSC G4 Norme di difesa del suolo)
 - Rete ecologica di valenza comunale: Corridoi secondari in ambito collinare (art. 118 RUE 2.1 e PSC – Allegato 4)

Titoli abilitativi ²³

Fabbricati

Su regolare istanza di accesso atti inoltrata via pec al Comune di VIANO in data 22/02/2022, l'esperto ha ricevuto in visione ed estratto copia della documentazione resa disponibile presso l'Ufficio Tecnico comunale col geom. Moschetti addetto alle ricerche d'archivio, in data 14/03/2022.

Esito delle ricerche:

Foglio 24 P.IIa 164

non risultano titoli edilizi originari sul fabbricato p.IIa 164²⁴ fatta eccezione di:

Autorizzazione Edilizia n. 14/91 – edificio 519- rilasciata dal Sindaco di Viano il 22/07/991 per l'esecuzione dei lavori di: "Allargamento ingresso ed opere interne in locale destinato a negozio" .

Dai grafici allegati risulta che detto intervento prevedeva l'ampliamento del portone centrale al piano terra prospiciente la via Borgonovi, quindi l'ampliamento del vano di comunicazione tra due locali del piano terra su via Borgonovi lato Sud.

Null'altro per la part.IIa 164;

Foglio 24 P.IIa 642 (già p.IIa 163)

non risultano titoli edilizi sul fabbricato p.IIa 642

inoltre, sui terreni

mappale 162

risulta C.E. n. 83/82 del 08/03/1983 Prot. n. 3183/82 per la realizzazione dei lavori: montaggio box prefabbricato per ricovero bestiame (cavalli)

²² Allegato 4.1

²³ Vedi allegato 3.2

²⁴ Le ricerche d'archivio edilizia del Comune di Viano sono state effettuate dall'addetto comunale su regolare richiesta dell'esperto con riferimento agli identificativi catastali attuali e storici, intestatari e indirizzo. Il giudizio di conformità è espresso sulla base degli atti messi a disposizione dall'addetto comunale, pertanto per incongruenze relative ad atti eventuali non visionati non potranno addebitarsi responsabilità alla scrivente esperta.

In conclusione, in atti comunali, mancano titoli edilizi a cui fare riferimento per la valutazione della conformità urbanistico edilizia.

Per l'identificazione dello stato legittimo dei beni occorre quindi fare riferimento alla definizione di cui al D.L. 76/2020, convertito in Legge in data 11/09/2020 n.120, e precisamente all'articolo 9-bis comma 1-bis DM 380/2001²⁵.

L'immobile in esame:

p.IIa 164

- dalla lettura delle caratteristiche compositive e strutturali trattasi di fabbricato edificato in territorio rurale in epoca risalente al massimo alla prima metà del 900, quando non sussisteva obbligo di acquisire titolo abilitativo edilizio;
- risulta già presente nelle vecchie mappe catastali;

Ricerca catastale

Schede planimetriche in atti catastali:

risultano disponibili alla consultazione telematica le schede planimetriche storiche dei sub soppressi n. 1,4,5,6,7 e si è acquisita con accesso diretto al cartaceo catastale l'unità immobiliare talloncino 7779182, tutte datate 1940.

Le unità identificano frazioni dell'intero fabbricato restituendone una parziale corrispondenza distributiva ai vari livelli ma sufficienti a delineare il fabbricato nella sua interezza planivolumetrica.

p.IIa 642

- dalla lettura delle caratteristiche compositive e strutturali restano individuati due corpi di fabbrica:
 - o per l'edificio a Nord rimane leggibile l'originaria destinazione degli accessori agricoli tipica stalla con fienile chiuso superiore e muratura a scarpa; presente nel suo sviluppo planimetrico già nelle vecchie mappe catastali. Non risultano le schede planimetriche d'impianto, l'ultima in atti, relativa al sub 2, è stata presentata il 05/06/2007 prot. RE0040044;
 - o Per l'edificio a Sud è intellegibile il carattere proprio dei capannoni recenti con struttura in cls e copertura con travi cap. La prima raffigurazione planimetrica catastale è del 05/06/2007 prot. RE0040044 unitamente al corpo Nord descritto.
 - o Si aggiunge che nella medesima scheda planimetrica è raffigurato, tra i due fabbricati, un locale ripostiglio, attrezzato oggi a servizio igienico.

Conclusione: Non risultano titoli abilitativi in atti comunali, per l'edificio p.IIa 164 risultano schede planimetriche di primo impianto sufficienti a confermarne l'esistenza anteriormente al 1940; per l'edificio p.IIa 642 sub 2 non risultano titoli abilitativi in atti comunali, non

²⁵ "1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, **lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.** Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia".

risultano schede planimetriche di primo impianto, non risulta documentazione certa comprovante l'epoca di costruzione, l'edificio è composto di due corpi di cui, quello Nord è riconducibile alle tradizionali dotazioni agricole con struttura tipica delle stallette con fienile, invece, quello a Sud è collocabile in epoche recenti per conformazione strutturale ricorrente negli anni 1980/1990.

Conformità edilizia - urbanistica: **NON CONFORME**

Per quanto è stato possibile verificare con indagini speditive di massima si registrano le seguenti conclusioni:

→ Fabbricati p.lla 164 sub 9 e 10 sostanziale coerenza dei dati geometrici con fisiologici adeguamenti distributivi interni rispetto alle schede catastali del 1939/40, con le seguenti eccezioni di rilievo:

- Chiusura del portico Nord con serramenti vetrati;
- Creazione di un balcone sul fronte principale, lato Ovest
- Creazione di una rampa scale metallica esterna sul fronte Sud per accedere al sub 10 (attuale)

Inoltre,

rispetto alla Autorizzazione edilizia n. 14/91 del 22/07/1991, non risulta realizzato l'ampliamento del portoncino di accesso.

→ Fabbricati p.lla 642 sub 2

- Per il corpo Nord (ex stalla) allo stato attuale completamente ristrutturato, mancano elementi di raffronto ma si leggono le caratteristiche tipologiche rimaste pressoché invariate. Presenza di opere eseguite in assenza di titolo: realizzazione di scala esterna metallica di collegamento al locale del piano superiore.
- Per il corpo Sud, di recente edificazione, mancando titoli abilitativi si determina la condizione di abusivismo.
- Anche per il locale ripostiglio, attualmente allestito come WC, tra i due corpi di fabbrica si verifica la condizione di abusivismo.

→ Terreni:

- Mappali 162, 689: gli appezzamenti di terreno sono interessati dalla presenza di manufatti abusivi stabilmente infissi legati alla conduzione del fondo ed alla attività di allevamento, trattasi di box in lamiera, tettoie e manufatti minori in muratura con prevalente funzione di rimessa attrezzi agricoli o protezione bestiame. Sul mappale 162 si è rilevato che il box per ricovero bestiame installato in base alla C.E. n. 3183/82 del 08/03/1983 è posizionato diversamente rispetto alle previsioni di progetto.

Conformità catastale: **NON CONFORME**

F. 24 mappale 164 sub 9

→ La scheda catastale presentazione 24/06/1993 – ultima in atti- è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni distributive e di destinazione d'uso incidenti sui parametri catastali di classamento e reddituali; in particolare, **al piano terra**, il porticato nord è stato chiuso, i locali del piano terra oggetto della Autorizzazione edilizia n. 14/91 del 22/07/1991, appartenenti uno al sub 9 (cantina) l'altro al sub

10 (cantina) non sono aggiornati e né sono riportate le variazioni di ampliamento del vano di comunicazione tra i due vani; il locale sottoscala risulta frazionato con un locale di servizio attualmente accessibile da nuovo vano porta aperto sulla cantina Sud/Est (già segnalata negozio con la detta Autorizzazione edilizia n. 14/91 del 22/07/1991); nel locale stenditoio a Sud/ovest è stato ricavato un locale igienico con accesso esclusivo dalla corte mappale 642; al piano secondo (sottotetto) sono presenti divisori e vani di comunicazione non raffigurati sulla planimetria;

F. 24 mappale 164 sub 10

→ La scheda catastale presentazione 24/06/1993 – ultima in atti- è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni minime non incidenti sui parametri catastali.

F. 24 mappale 642 sub 2

→ La scheda catastale presentazione 05/06/2017 prot. RE0040044 – ultima in atti- è rappresentativa dello stato di fatto con variazioni minime non incidenti sui parametri catastali.

Si valuteranno i costi necessari per la regolarizzazione catastale.

Conformità impianti: **NO**

Certificazione energetica: **NO**

5.2.4-lotto 2: Eventuali opere di ripristino / bonifica

Il costo di smaltimento/bonifica della copertura in eternit al capannone rimessa attrezzi è quantificabile in circa 5.000 €.

5.2.5-lotto 2: Costi di regolarizzazione

Fabbricato abitativo p.lla 164 sub 10/9

Per regolarizzare le modeste modifiche esterne e le variazioni distributive interne è prevista la possibilità per l'acquirente di presentare idoneo titolo edilizio in sanatoria con paesaggistica; quindi, aggiornare le schede planimetriche; Il costo complessivo con sanzioni, tributi, diritti di segreteria e costi tecnici è quantificabile indicativamente in 8.000 €.

Per il portico, attualmente chiuso abusivamente con serramenti, è prevista in questa sede la rimessa in pristino, ferma la possibilità di verificare successivamente incrementi disponibili di SU nei limiti consentiti dallo strumento urbanistico. Demolizione e trasporti a discarica circa 1.000 €.

Fabbricato p.lla 642 sub 2

La porzione di recente edificazione, per la quale non si sono reperiti titoli abilitativi, è ammissibile l'accesso alla procedura della sanatoria solo per soggetti IAP dimostrandone l'effettiva necessità, diversamente sarà necessario provvedere alla demolizione. Nell'ipotesi di accesso alla sanatoria sarà necessario anche presentare la pratica sismica e paesaggistica. I costi per contributi D/S-U1-U2, segnalati dal responsabile UTC di Viano sono quantificabili in complessivi 5.000 €. Il costo complessivo – orientativo- con accesso alla sanatoria- che si precisa non essere consentito ai privati- viene indicato in circa 20.000 €. Importo che si assume coincidente col minor valore del manufatto abusivo;

Manufatti abusivi sui terreni mappali 162 e 689 del foglio 24

In questa sede, per le irregolarità insistenti sui terreni, è prevista la rimozione dei manufatti abusivi e la regolarizzazione del box per ricovero bestiame sul mappale 162 la corretta posizione. I relativi costi sono quantificabili a corpo in 3.500 €

5.2.6-lotto 2: Occupazione dell'immobile

Il **fondo rustico** del lotto 2 è condotto dal figlio dell'esecutata (-----²⁶) in qualità di imprenditore agricolo in forza dei seguenti contratti di affitto²⁷:

1. n. 013388- serie 3T- registrato a Reggio Emilia il 16/11/2018 ed avente ad oggetto il fondo di maggior estensione della parte ricadente nel lotto 2.

Scandiano Fgl. 50 partt. **302, 303**, 317, 320, 474, Fgl. 52 part. 196
Viano Fgl. 25 partt. **168, 170**

Convenzione ex art. 45 L n. 203/82 con l'assistenza delle rappresentanze sindacali-proprietà ----- e parte affittuaria "-----", in qualità di titolare della ditta individuale -----
----- . Durata anni 9 scadenza 31/12/2027. Canone concordato per l'intero periodo in euro 450,00, pari a **50 €/anno.**

2. n. 013387- serie 3T- registrato a Reggio Emilia il 16/11/2018 ed avente ad oggetto il fondo di maggior estensione della parte ricadente nel lotto 2.

Catasto terreni

Scandiano Fgl. 50 partt. 235, ~~293, 294,~~

Viano Fgl. 24 partt. **154, 159, 162, 173, 689** ; Fgl. 25 partt. **5, 7.**

Catasto fabbricati

Viano Fgl 24 part. **642 sub 2** cat. C/2, 245 mq, Sup. 293 mq; R.C. 528,05

Convenzione ex art. 45 L n. 203/82 con l'assistenza delle rappresentanze sindacali-proprietà ----- e parte affittuaria -----, in qualità di titolare della ditta individuale ----- . Durata anni 9 scadenza 31/12/2027. Canone concordato per l'intero periodo in euro 450,00, pari a **50 €/anno.**

Giudizio di congruità del canone: il canone concordato -----
----- risulta sensibilmente inferiore ai parametri di mercato osservati in zona. **Si esprime parere di non congruità.** Riferimento Banca dati dei valori fondiari e locativi CREA.

L'abitazione p.lla 164 sub 9 è libera, nella disponibilità del figlio della debitrice esecutata.

L'abitazione p.lla 164 sub 10 è occupato dalla famiglia del figlio²⁸ della debitrice esecutata - qui residente-.

Ai fini della procedura l'immobile è considerato **LIBERO.**

²⁶ All. 9 Accertamenti anagrafici

²⁷ All. 7 Contratti di locazione

²⁸ All. 9 Accertamenti anagrafici

5.2.7-lotto 2: Vincoli ed oneri giuridici

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Non risultano limitazioni, oneri o vincoli particolari gravanti sul bene pignorato se non quelli già descritti nella presente relazione o riportati negli atti di provenienza e segnalati nei certificati di destinazione urbanistica.

- **Vincoli di natura reale** gravanti sui beni segnalati nella certificazione notarile del dott. Giuseppe Giorgi:
 - servitù perpetua di passaggio per uso agricolo, pedonale e carraio, da esercitarsi su una striscia di terreno del fondo servente larga quattro metri lungo il Torrente Faggiano, **a favore dei terreni** distinti al **foglio 24 di Viano mappale 154, 159, 162 e 173** (ex foglio 29 mappale 10994 e 10995) **e a carico del terreno** distinto al **mappale 152 e 153**, costituita con atto a rogito notaio Spallanzani in data 6 maggio 1977 rep. 5466/26221, sopra indicato;
 - con atto di costituzione di diritti reali a titolo oneroso, autenticato nella firma dal Notaio Giuseppe Vio di Casalgrande rep. 81012, regolarmente registrato, trascritto a Reggio Emilia il 18 aprile 2003 al part. 6610, il signor **LUIGI CAMPANI** si è assunto l'obbligo e l'onere di costruire un muro di recinzione da realizzarsi a cavallo tra gli immobili distinti al **foglio 24 mappale 160 sub 3** e gli immobili distinti al **foglio 24 mappali 159, 162 e 174**;
 - servitù di metanodotto a carico dei terreni distinti al **foglio 50 mappale 303** a favore di SNAM s.p.a., con sede a San Donato Milanese (MI), relativa alla posa di una tubazione trasportante idrocarburi con relative opere sussidiarie, alla costruzione di un manufatto accessorio fuori terra, occupante una superficie di circa mq. 30, con il relativo accesso costituito da strada della larghezza di mt. tre, con l'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore di otto metri dall'asse della tubazione e con obbligo di mantenimento della superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sugli stessi le normali coltivazioni, senza alterazione della profondità di posa della tubazione, consentendo alla società indicata il libero accesso al fondo per il compimento delle opere di sorveglianza, manutenzione e riparazioni; il tutto come risulta dall'atto autenticato nella firma dal Notaio Giuseppe Beccari di Castelnovo ne' Monti in data 19 febbraio 1998, rep. 166061, trascritto a Reggio Emilia il 20 marzo 1998 al part. 3152;.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Nel seguito si riporta l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sul bene risultante agli atti da cancellarsi a cura della procedura:

- **ipoteca volontaria**, gravante gli immobili oggetto del presente certificato, iscritta a Reggio Emilia il 31 marzo 2011 al part. 1265 di euro 270.000,00, derivante da concessione a garanzia di *apertura di credito di euro 175.000,00* durata di anni due come da atto a rogito notaio Giulia D'Avolio di Scandiano in data 8 marzo 2011 Rep. 31747/8649 a favore del Credito Cooperativo Reggiano Società Cooperativa con sede in Viano (RE) ed a carico della signor-----
- **ipoteca giudiziale**, gravante sugli immobili distinti al foglio 24 mappale 642 sub 2 e mappale 689, iscritta l'8 luglio 2020 al part. 1995 di euro 300.000,00 a garanzia della *somma capitale di euro 211.074,26* in forza di **decreto ingiuntivo** del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 3216/2016 del 12 dicembre 2016 a favore Banca Centro Emilia Credito Cooperativo Società Cooperativa con sede in Cento;

- **pignoramento** relativo agli immobili oggetto del presente certificato trascritto il giorno 11 novembre 2020 al part. 15240 in forza di verbale di pignoramento immobili dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Reggio nell'Emilia Rep. 3878/2020 del 14 ottobre 2020 a favore della ----- Cooperativa con sede in Cento ed a carico di -----

All'ispezione aggiornata non risultano intervenute variazioni.²⁹

5.2.8-lotto 2: Diritto di prelazione

Non risulta alla scrivente diritto di prelazione dello Stato.

5.2.9 -lotto 2: Valore del bene

Premessa

Il compendio pignorato è composto di terreni agricoli e fabbricati compresi in complesso edilizio storico di origine rurale a destinazione mista abitazione e accessori connessi alla conduzione del fondo. Ai fini estimativi è apprezzabile l'uso proprio dei fabbricati nei limiti previsti dallo strumento urbanistico.

E' applicabile il market approach.

Considerazioni sul mercato

Il mercato di zona è sufficientemente vivace con buona presenza di comparabili in territorio agricolo, apprezzati per la prossimità al tessuto urbano e per la qualità paesaggistica.

Valori di riferimento:

Fabbricati

Valori estrapolati da mercato locale per tipologia tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche descritte, in particolare vetustà e stato di conservazione, nonché valutate le opportunità di recupero nelle previsioni dello strumento urbanistico, si attribuisce un valore prudenziale di **690 €/mq** di superficie commerciale, allineato ai parametri di riferimento OMI per le abitazioni in Viano e di **549 €/mq** di superficie commerciale per i depositi, valori allineati ai parametri di riferimento OMI per le abitazioni. Valore intesi per la sola struttura e opportunamente ragguagliati per le superfici accessorie e cortilive in esatta applicazione dei criteri di calcolo della superficie commerciale.

Terreni

Sono stimati a valore di mercato. Si sono comparati i prezzi correnti di recenti transazioni con i valori VAM, i valori OVA pubblicazione 2018³⁰ (osservatorio dei valori agricoli medi). Tenuto conto delle caratteristiche del fondo come descritte, dei vincoli e

²⁹ All. 6 Ispezione ipotecaria aggiornata

³⁰ All. 8 Valori VAM 2017, OVA edizione 2018

delle servitù, per il terreno -valorizzato con la qualificazione agronomica nominale - si perviene ad un valore medio di **28.000 €/ha**.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura,

LOTTO 2			1			2	3		4	6
VIANO		destinazione	Superficie lorda			C.	S.C.	S.C.	vm	Vm
			S.U.	S.N.R.	Corte		(totale)			
VIANO -FABBRICATI			(mq)			(mq)	(mq)	€/mq	€	
Foglio 24	p.lla 164	area cortiliva e sediliva			538,00	0,02	10,76			
	sub 9	PT portico		95,00		0,60	57,00			
		abitazione/servizi		156,00		0,60	93,60			
		P1 abitazione	159,00			1,00	159,00			
		balcone		5,00		0,30	1,50			
		P2 soffitte		251,00		0,25	62,75			
	sub 10	PT cantina		31,00		0,60	18,60			
		P1 abitazione	92,00			1,00	92,00	495,21	690	341.695
	p.lla 642	area cortiliva e sediliva			505,00	0,02	10,10			
	sub 2- A	PT deposito (ex stalla/fienile)	56,00			1,00	56,00			
		P1 deposito (ex stalla/fienile)	56,00			1,00	56,00			
	sub 2- B	PT servizi	7,17			1,00	7,17			
	sub 2- C	PT deposito (capannone)	144,00			1,00	144,00	273,27	549	150.025
VIANO - TERRENI										
Foglio 24	154	terreno- Seminativo					1140,00		2,31	2.631
	159	terreno- Sem. Arb.					1185,00		2,85	3.381
	162	terreno- Seminativo					4277,00		1,62	6.926
	173	terreno- Sem. Arb.					1355,00		1,89	2.567
	689	terreno- Sem. Arb.					12766,00		1,89	24.181
Foglio 25	5	terreno- Sem. Arb.					4592,00		3,82	17.520
	7	terreno- Sem. Arb.					2150,00		3,81	8.202
SCANDIANO - TERRENI										
Foglio 50	302	Prato-irrig.					6724,00		3,68	24.734
	303	Prato-irrig.					4112,00		4,12	16.936
								38.301,00	2,8	107.078
							pari a biolche	13,11		
										598.798

Valore di mercato 598.798 €

Deduzioni 20% vendita forzata con assenza di garanzia = 119.760 €

Costi di ripristino/bonifica = 9.500 €

Costi di regolarizzazione 28.000 €

Valore - base d'asta -

per arrotondamento

€ 442.000,00

Offerta minimo - 25%

€ 331.500,00

5.2.10-lotto2: Atti di provenienza dei beni³¹

I beni di cui al LOTTO 2 hanno la **provenienza** segnata nella relazione notarile dott. Giuseppe Giorgi e qui di seguito riportata:

- **l'immobile distinto al foglio 50 mappale 235**, originariamente identificato al foglio 53 mappale 3843, era di proprietà del signor -----
----- al medesimo pervenuto con atto di vendita a rogito notaio Salvatore Aloisio di Casina, in data 11 febbraio 1977 rep. 13919/2675, trascritto a Reggio Emilia in data 22 feb braio 1977 al part. 1622;
- alla data del 10 gennaio 2019, la piena proprietà dell'indicato immobile passa al la signora -----, sopra generalizzata, per successione legittima in morte del -----, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia in data 10 dicembre 2019 al n. 373620 vol. 88888, trascritta a Reggio Emilia il 16 gennaio 2020 al part. 510, essendo intervenuta la rinuncia all'eredità da parte del figlio ----- con atto a rogito Notaio Giuseppe Vino di Castelnuovo di Sotto in data 7 febbraio 2019 rep. n. 102138/8900, registrato a Reggio Emilia il 15 febbraio 2019 al n. 2325 serie IT e relativa accettazione espressa dell'eredità con atto a rogito Notaio Giuseppe Vino di Castelnuovo di Sotto in data 7 febbraio 2019 rep. n. 102139/8901, regolarmente registrato, trascritta a Reggio Emilia il 25 febbraio 2019 al part. 2830;
- - **gli immobili distinti al foglio 50 mappale 302 e 303**, originariamente distinti al foglio 63 mappale 4981 e 10399, erano di proprietà dei ----- sopra generalizzati, ai medesimi pervenuti pro indiviso ed in uguali proporzioni fra loro con atto di vendita a rogito Notaio Salvatore Aloisio in data 28 giugno 1979 rep. 21797/4695, regolarmente registrato, trascritto a Reggio Emilia il 10 luglio 1979 al part. 6384;
- alla data del 10 gennaio 2019, la quota di 1/2 (un mezzo), spettante al signor ----- passa alla coniuge -----, sopra generalizzata, per successione legittima in morte di esso coniuge ----- e relativa accettazione espressa dell'eredità come sopra precisato;
- **gli immobili distinti al foglio 50 mappali 317** (ex foglio 63 mappale 1551), **320** (ex foglio 63 mappale 1554), **326 sub 2** (ex foglio 63 mappale 3532), **327** (ex foglio 63 mappale 3532), **473** (ex foglio 63 mappale 3532), **474** (ex foglio 63 mappale 3532), **476** (ex foglio 63 mappale 1552), al **foglio 52 mappale 196** (ex foglio 63 mappale 3532), Viano **foglio 25 mappale 168** (ex foglio 30 mappale 2800 e 2801) e foglio **25 mappale 170** (ex foglio 30 mappale 2800 e 2801), erano di proprietà:
* in ragione della quota indivisa in ragione di 1/2 (un mezzo) dei signori ----- ai medesimi pervenuti per atto di vendita a rogito Notaio Salvatore Aloisio in data 28 settembre 1979 rep. 22545/4868, regolarmente registrato, trascritto a Reggio Emilia il 15 ottobre 1979 al part. 8980,
* per la restante quota di 1/2 (un mezzo) del signor -----, nato----- al medesimo pervenuto per successione legittima in morte del padre signor -----deceduto il -----, come risulta dalla dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del registro di Reggio Emilia il 31 gennaio 2001, n. 715 vol. 321, trascritta a Reggio Emilia il 23 giugno 2006 al part. 10850. essendo intervenuta la rinuncia all'eredità del coniuge -----A, con atto a rogito Notaio Vacirca in data 7 dicembre 2000 rep. n. 9366/2609, registrato a Reggio Emilia il 27 dicembre 2000 al n. 6054, e relativa accettazione tacita dell'eredità trascritta a Reggio Emilia il giorno 1 settembre 2008 al particolare n. 19699;

³¹ Vedi allegato 6 (Relazione notarile in atti)

- al signor -----, sopra generalizzato, la detta quota di 1/2 (un mezzo) al medesimo spettante negli indicati immobili, era pervenuta per successione legittima in morte del padre signor ----- nato a -----
----- come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Reggio Emilia il 16 dicembre 1959 al 11. 10 vol. 601, trascritta a Reggio Emilia il giorno 1 aprile 1960 al part. 2149; la relativa accettazione espressa di eredità a rogito notaio Alberto Prati del 28 dicembre 1959 rep. 3885, registrato a Guastalla il 14 gennaio 1960 al n. 799 è stata trascritto a Reggio Emilia il 17 dicembre 1964 al part. 9208; e riunione dell'usufrutto in morte del coniuge signora -----

- al signor -----, sopra generalizzato, l'immobile in oggetto era pervenuto per successione testamentaria in morte della signora -----
-----, in forza di testamento segreto del 10 febbraio 1918 ricevuto dal notaio ----- data 14 febbraio 1918 rep. 407, reso esecutivo dal notaio Cesare Di Liborio, incaricato della pubblicazione del testamento dall'Archivio Notarile in data 2 marzo 1931, registrato a Reggio Emilia il 6 marzo 1931 al n. 2011, trascritto a Reggio Emilia il 31 marzo 1931 al part. 1721, come risulta dalla dichiarazione di successione registrata a Reggio Emilia il 29/08/1931, ivi trascritta il giorno 1 settembre 1931 al part. 4363;

* con atto di divisione a rogito Guido Corradi di Rubiera in data 5 agosto 2008, rep. n. 91369/19567, regolarmente registrato, trascritto a Reggio Emilia il giorno 1 settembre 2008 al part. 19668, e successivo atto di rettifica per errata scrittura del mappale 196 del Comune di Scandiano, individuato come appartenente al foglio di mappa 50 anziché al foglio di mappa 52, con scrittura privata autenticata nella firma dal medesimo Notaio in data 23 febbraio 2021 rep. 92833/20462, trascritto a Reggio Emilia il 17 marzo 2010 al part. 3618, la piena proprietà degli immobili passa ai signori -----
-----, che nella nota di trascrizione risultano -----
-----;

* alla data del 10 gennaio 2019, la quota di 1/2 (un mezzo), spettante al signor -----
-----, passa al -----, sopra generalizzata, attuale piena proprietaria, per successione legittima in morte del medesimo e relativa accettazione espressa dell'eredità come sopra precisato;

→ **gli immobili distinti al foglio 24 mappale 154** (ex foglio 29 mappale 10994) e **mappali 159-162-173** (ex foglio 29 mappale 10995) erano di proprietà del -----
----- sopra generalizzato, al medesimo pervenuti con atto di permuta e costituzione di servitù a rogito Notaio Domenico Spallanzani di Reggio Emilia in data 6 maggio 1977, rep. 5466/2622, registrato a Reggio Emilia il 24 maggio 1977 al n. 2863, trascritto a Reggio Emilia il giorno 1 giugno 1977 al part. 4264;

- alla data del 10 gennaio 2019, la piena proprietà, spettante al signor -----
-----, passa al -----, sopra generalizzata, attuale piena proprietaria, per successione legittima in morte del medesimo e relativa accettazione espressa dell'eredità come sopra precisato;

→ - **gli immobili distinti al foglio 24 mappale 164** (ex foglio 26 mappale 766/a) erano di proprietà in ragione della quota di 3/4 della -----
-----, alla medesima pervenuti con atto di vendita a rogito Notaio Vittorio Casotti in data 20 marzo 1953 rep. 3878/2414, registrato a Reggio Emilia il 28 marzo 1953 al n. 2507, trascritto a Reggio Emilia il 17 aprile 1953 al part. 1854 e in ragione della quota di 1/8 (----- sopra generalizzato, e ----- in morte del padre signor -----
-----, come risulta dalla dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del registro di Reggio Emilia al n. 23 vol. 799, trascritta a Reggio Emilia il giorno 1 giugno 1979 al part. 5075; al signor ----- l'indicata quota di 1/4 (un quarto) era pervenuta per successione testamentaria in morte del padre -----, il cui testamento olografo è stato pubblicato con verbale a rogito Notaio Giberto Barbieri in

data 8 aprile 1938 , registrato a Reggio Emilia il 19 aprile 1938 al n. 203, e come risulta dalla dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Reggio Emilia il 18 luglio 1938 al n. 19 vol. 432, trascritta a Reggio Emilia il 26 novembre 1938 al part. 4770;

- alla data del 13 luglio 1976, le indicate quote spettanti alla ----- con atto di donazione e divisione a rogito Notaio Guido Corradi in data 13 luglio 1976 rep. 12620/2337, registrato a Reggio Emilia il 28 luglio 1976 al n. 4103, trascritto a Reggio Emilia il 28 luglio 1976 al part. 5794, passano -----per la quota di 8/16 e signora ----- per la quota di 4/16;

- con il medesimo atto di donazione e divisione a rogito Notaio Guido Corradi in data 13 luglio 1976 rep. 12620/2337, sopra indicato, gli immobili in oggetto vengono assegnati in piena proprietà al signor -----;

- alla data del 10 gennaio 2019, la piena proprietà, spettante al -----, passa al coniuge -----, attuale piena proprietaria, per successione legittima in morte del medesimo e relativa accettazione espressa dell'eredità come sopra precisato;

→ - **gli immobili distinti al foglio 24 mappale 642** (ex foglio 29 mappale 743/a), **foglio 24 mappale 689** (ex foglio 29 mappale 763/a), **foglio 25 mappale 5** (ex foglio 26 mappale 755), **foglio 25 mappale 7** (ex foglio 29 mappale 755) e foglio 25 mappale 7 (ex foglio 29 mappale 4600), erano di proprietà in ragione della quota di 1/2 (un mezzo) della signora -----, sopra generalizzato, alla medesima pervenuti con atto di vendita a rogito Notaio Vittorio Casotti, in data 20 marzo 1953 rep. 3878/2414, sopra indicato, e in ragione della quota di 1/4 ciascuno dei ----- ai medesimi pervenuti per successione legittima in morte del padre signor ----- deceduto a Viano (RE) -----

- alla data del 13 luglio 1976, le indicate quote spettanti alla -----, con atto di donazione e divisione a rogito Notaio Guido Corradi rep. 12620/2337, registrato a Reggio Emilia il 28 luglio 1976 al n. 4103, trascritto a Reggio Emilia il 28 luglio 1976 al part. 5794, passano ai -----, per la quota di 4/12 -----, per la quota di 2/12;

- con il medesimo atto di donazione e divisione a rogito Notaio Guido Corradi in data 13 luglio 1976 rep. 12620/2337, sopra indicato, gli immobili in oggetto vengono assegnati in piena proprietà al -----; alla data del 10 gennaio 2019, la piena proprietà, spettante al signor -----proprietaria, per successione legittima in morte del medesimo e relativa accettazione espressa dell'eredità come sopra precisato ;

6- ALTRE OSSERVAZIONI-SEGNALAZIONI

I fabbricati di Viano al momento del sopralluogo risultavano completamente arredati con mobilio ordinario di proprietà degli occupanti, in stile classico anni 50/60, non evidenza di elementi di valore significativo. Le unità collabenti in Scandiano presentavano all'interno e sull'area cortiliva pochi elementi di arredo di valore nullo, veicoli, attrezzature agricole/meccaniche, allestimenti di stoccaggio, carrelli per trasporto bestiame di proprietà degli occupanti.

Sugli appezzamenti di terreno prossimi ai nuclei edificati, nei depositi/rimesse risultava la presenza di materiale vario componenti, ricambi e attrezzature/macchinari/veicoli agricoli, attrezzi da lavoro e da officina di proprietà degli occupanti.

-----.

7- ELENCO ALLEGATI- IN FASCICOLO SEPARATO

- 001. Comunicazione avvio operazioni peritali
- 002. Documentazione catastale
 - 2.1. LOTTO 1
 - 2.1.1. mappe
 - 2.1.2. planimetrie
 - 2.1.3. visure catastali
 - 2.2. LOTTO 2
 - 2.2.1. mappa
 - 2.2.2. planimetrie
 - 2.2.3. visure catastali
- 003. Pratiche edilizie – Verifiche conformità edilizia/catastale
 - 3.1. LOTTO 1 (titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 3.1.1. Rilievi e verifiche
 - 3.2. LOTTO 2 (titoli abilitativi, grafici allegati)
 - 3.2.1. Rilievi e verifiche
- 004. Certificato di destinazione urbanistica e schede di indagine
 - 4.1. CDU Comune di Viano
 - 4.2. CDU Comune di Scandiano
- 005. Atto di provenienza dei beni (relazione notarile prodotta in atti)
- 006. Ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della perizia
- 007. Contratti di locazione – riscontri ADE-DP-RE-
- 008. Valori di riferimento OMI- VAM -OVA
- 009. Accertamenti anagrafici
- 010. Ispezione Catasto Energetico SACE

APPENDICE

- ALLEGATI A,B
-

PRECISAZIONI

- Indipendentemente dagli importi indicati nel presente elaborato, resteranno comunque a carico del nuovo proprietario le spese di esercizio delle ultime due annualità ex art. 63 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, a decorrere dalla data del decreto di trasferimento.
- Costi ed obblighi segnalati in capo all'Acquirente relativi a regolarizzazione amministrative, catastali, opere di ripristino, ecc., sono da ritenersi meramente indicative, riferite alla data dell'elaborato ed espresse sulla base delle informazioni raccolte in sede peritale e fornite dai competenti uffici tecnici comunali, in relazione alle normative edilizie ed agli strumenti urbanistici vigenti. Qualora dovessero emergere altri elementi non valutati e/o valutabili alla data di redazione del presente elaborato (*quali per esempio la necessità di ulteriori regolarizzazioni, oneri, monetizzazioni e quant'altro dovesse scaturire a seguito di precisa istruttoria da parte dell'Amministrazione comunale, nonché dalla modifica degli strumenti urbanistici e/o dall'entrata in vigore di nuove norme in materia*), si evidenzia che ogni eventuale onere da essi derivanti rimane ad esclusivo carico dell'Aggiudicatario, trattandosi di immobili di provenienza giudiziaria, venduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, privi di garanzia. (ex art. 2922 c.c.)
- I costi, le valutazioni, i giudizi, le prescrizioni e le opinioni contenute nella presente relazione sono espressione di un giudizio professionale del tecnico incaricato, pertanto, non costituiscono garanzie e/o certificazioni di sorta.
- Indipendentemente dalle metodologie di calcolo adottate ed esposte nella presente relazione, il valore finale degli immobili è da intendersi a corpo e non a misura.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

- L'esperto stimatore non ha alcun interesse verso i beni in questione.
- L'esperto stimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto di stima.
- Salvo diversa indicazione la data della valutazione coincide con la data della relazione di stima riportata in calce alla stessa.
- Gli allegati alla relazione sono parte integrante della stessa e vanno integralmente visionati per comprenderne pienamente i contenuti.

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, rimane a disposizione per chiarimenti o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto rassegna la presente relazione.

Reggio Emilia, li' 18 aprile 2022

L'esperto stimatore designato

Arch. Elisa Di Gregorio