

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare 1/2022

Giudice delegato: Dott.ssa Camilla Sommariva

Promossa da:

Creditore intervenuto:

Creditore Iscritto non intervenuto

Surrogante/Sostituto

Contro:

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Esperto designato: **Ing. Moscatelli Annalisa**



Comune di Vetto d'Enza – vari terreni

Procedura esecutiva n. 1/2022

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PIENA PROPRIETÀ
UBICAZIONE IMMOMILI	-	COMUNE DI VETTO – RAGGIUNGIBILI TRAMITE LA SP 57 e carraie
IDENTIFICAZIONE CATASTALE		<p>Fg. 37 Particelle: 11, 12, 16, 17, 25, 26, 29, 34, 37, 38, 39, 43, 44, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 65, 73, 74, 75, 76, 77, 89, 118, 119, 123, 125, 134, 139, 140, 142</p> <p>Fg 36 Particelle: 1, 2, 12, 38, 82, 89, 190</p> <p>Fg 35 Particelle: 3, 25, 26, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 79, 81, 84, 85, 86</p>
CONFORMITÀ CATASTALE	VER.	<p>Si segnala che le particelle identificate catastalmente al:</p> <p>Fg. 37 mapp. 12, 39, 43, 44, 62, 73, 74, 75, 76, 77, 139</p> <p>Fg. 36 Mapp. 1, 190</p> <p>Fg. 35 Mapp. 48, 50</p> <p>presentano in visura delle riserve, che indicano:</p> <ul style="list-style-type: none"> • atti di passaggio intermedi non esistenti; • numero partita, metodo di ricerca attualmente in disuso. <p>Inoltre:</p> <ul style="list-style-type: none"> • per la particella identificata al Fg. 36 Particella 1 è presente una VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE, • in seguito alla verifica ed al rilievo in loco, alcune culture risultano essere differenti rispetto a quanto indicato in visura, pertanto si suggerisce un aggiornamento catastale relativo alle culture.
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	VER.	Conforme
CONFORMITÀ IMPIANTI	VER.	Assenti
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	Non è presente l'Attestato di Prestazione Energetica
STATO OCCUPAZIONALE	SI	Non è stato dichiarato nessun contratto di affitto
STATO DI ARREDAMENTO	-	Non presente
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	PRESENTI di diversa natura
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 180.000,00 € - EURO CENTOTTANTAMILA/00	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 135.000,00- EURO CENTOTRENTACINQUE/00	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	27/04/2023 ore 11,00	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Credito Emiliano, Ag. 9, Via R. Livatino, n. 5/7	

1 Sommario

2	RIASSUNTO E DATI GENERALI.....	7
3	COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI.....	8
4	DATI CATASTALI.....	9
4.1	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	9
4.2	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	11
4.3	COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	13
4.4	INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA.....	15
5	DESCRIZIONE DEI BENI.....	17
5.1	Analisi dei vincoli comunali – PSC -.....	19
5.2	Analisi dei vincoli comunali – RUE.....	20
6	LOTTE DI VENDITA.....	26
6.1	LOTTO UNICO DATI CATASTALI.....	26
6.2	CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	28
6.2.1	Fg. 37 Particella 11.....	28
6.2.2	Fg. 37 Particella 12.....	29
6.2.3	Fg. 37 Particella 16.....	29
6.2.4	Fg. 37 Particella 17.....	29
6.2.5	Fg. 37 Particella 25.....	30
6.2.6	Fg. 37 Particella 26.....	30
6.2.7	Fg. 37 Particella 29.....	30
6.2.8	Fg. 37 Particella 34.....	30
6.2.9	Fg. 37 Particella 37.....	31
6.2.10	Fg. 37 Particella 38.....	31
6.2.11	Fg. 37 Particella 39.....	31
6.2.12	Fg. 37 Particella 43.....	31
6.2.13	Fg. 37 Particella 44.....	32
6.2.14	Fg. 37 Particella 54.....	32
6.2.15	Fg. 37 Particella 56.....	32
6.2.16	Fg. 37 Particella 57.....	32
6.2.17	Fg. 37 Particella 58.....	33
6.2.18	Fg. 37 Particella 59.....	33
6.2.19	Fg. 37 Particella 60.....	33
6.2.20	Fg. 37 Particella 61.....	33
6.2.21	Fg. 37 Particella 62.....	33
6.2.22	Fg. 37 Particella 65.....	34
6.2.23	Fg. 37 Particella 73.....	34
6.2.24	Fg. 37 Particella 74.....	34

6.2.25	Fg. 37 Particella 75.....	34
6.2.26	Fg. 37 Particella 76.....	35
6.2.27	Fg. 37 Particella 77.....	35
6.2.28	Fg. 37 Particella 89.....	35
6.2.29	Fg. 37 Particella 118.....	35
6.2.30	Fg. 37 Particella 119.....	35
6.2.31	Fg. 37 Particella 123.....	36
6.2.32	Fg. 37 Particella 125.....	36
6.2.33	Fg. 37 Particella 134.....	36
6.2.34	Fg. 37 particella 139.....	36
6.2.35	Fg. 37 Particella 140.....	36
6.2.36	Fg. 37 Particella 142.....	37
6.2.37	Fg. 36 Particella 1.....	37
6.2.38	Fg. 36 Particella 2.....	37
6.2.39	Fg. 36 Particella 12.....	37
6.2.40	Fg. 36 Particella 38.....	38
6.2.41	Fg. 36 Particella 82.....	38
6.2.42	Fg. 36 Particella 89.....	38
6.2.43	Fg. 36 Particella 190.....	39
6.2.44	Fg. 35 Particella n.3.....	39
6.2.45	Fg. 35 Particella 25.....	39
6.2.46	Fg. 35 Particella 26.....	39
6.2.47	Fg. 35 Particella 47.....	40
6.2.48	Fg. 35 Particella 48.....	40
6.2.49	Fg. 35 Particella 49.....	40
6.2.50	Fg. 35 Particella 50.....	40
6.2.51	Fg. 35 Particella 51.....	41
6.2.52	Fg. 35 Particella 52.....	41
6.2.53	Fg. 35 Particella 53.....	41
6.2.54	Fg. 35 Particella 54.....	41
6.2.55	Fg. 35 Particella 55.....	41
6.2.56	Fg. 35 Particella 56.....	42
6.2.57	Fg. 35 Particella 57.....	42
6.2.58	Fg. 35 Particella 79.....	42
6.2.59	Fg. 35 Particella 81.....	42
6.2.60	Fg. 35 Particella 84.....	43

6.2.61	Fg. 35 Particella 85.....	43
6.2.62	Fg. 35 Particella 86.....	43
6.3	LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	44
6.4	LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA- OPERE DI RIPRISTINO – COSTI	45
6.5	LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	46
6.6	LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	46
6.7	LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE	47
6.8	LOTTO UNICO FOTOGRAFIE	48
6.8.1	Terreni identificati al Foglio 37	48
6.8.2	Terreni identificati al Foglio 36	56
6.8.3	Terreni identificati al Foglio 35	59
7	LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE.....	62
7.1	VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE.....	62
7.2	LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE	66
7.2.1	Fg 37 Particella 38.....	67
7.2.2	Fg 37 Particelle 37 e 89	67
7.2.3	Fg 37 Particelle 37 e 43	67
7.2.4	Fg 36 Particella 38, 82 e 89	67
	Fg 37 Particelle 1, 11, 24 (in seguito a frazionamento ha generato le particelle 140,141 e 142), 39, 54, 56, 118, 119, 123, 125 e 134.....	67
7.2.5	Omesse le particelle del Fg 5 e 22.....	67
	Fg 35 Particelle 47, 55, 57, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88	67
	Fg 36 Particelle 1, 2, 3, 12, 18, 115.....	67
	Fg 37 Particelle 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 39, 40, 44, 45, 46, 61, 69	67
7.2.6	Fg 37 Particelle 62, 73, 74, 75, 76 e 77	67
7.2.7	Fg 35 Particella 3, 25, 26, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 56 e 79 (si precisa che nell'atto di provenienza sono indicati solo i "vecchi mappali" pertanto si sono verificate tutte le particelle con visura storica).....	68
7.2.8	Fg 36 Particella 190.....	68
	Fg 37 Particella 12, 25, 44, 57, 58, 65, 139,.....	68
7.2.9	Fg 37 Particelle 1, 59 e 60.....	68
7.2.10	Fg 37 Particella 38.....	68
7.2.11	Fg 37 Particella 65.....	68
7.2.12	Fg 37 Particella 74.....	68
8	VISURA CAMERALE	69
9	ALTRE NOTIZIE	69
9.1	RIFIUTI.....	69

9.2	VARIAZIONE DELLA SEDE DELLA DITTA DEBITRICE ESECUTATA	69
10	ALLEGATI.....	70
10.1	Documentazione catastale: Visura catastale di tutta la proprietà pignorata - Estratto di mappa: fogli interi 35 -36 37 – Stralci di mappa catastale - Visure storiche di alcune particella catastali (principalmente relative all'atto del Notaio BECCARI GIUSEPPE trascritto il 16/05/1991 un. 6765/4846) 70	70
10.2	Pratiche edilizie: autorizzazione comunale all' attività estrattiva – convenzione comunale per attività estrattiva – denuncia inizio attività estrattiva	70
10.3	Certificato di Destinazione Urbanistica	70
10.4	Atto di pignoramento, visure ipotecarie (con allegato prospetto riassuntivo dell'elenco delle formalità) e note di trascrizione	70
10.5	Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati	70
10.6	Atto di provenienza del bene	70
10.7	Verbale	70
10.8	Stralcio Tav 218SO	70
10.9	Visura camerale (cessata ed attiva).....	70
10.10	Valori agricoli medi 2017 RE_2017	70

2 RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N. 1/2022 R.G.E.

Debitore esecutato:

Creditore Procedente:

Surrogante / Sostituto:

Creditore intervenuto:

Creditore iscritto non intervenuto:

Data conferimento incarico: **10/10/2022**

Notifica al tecnico scrivente: **13/10/2022**

Giuramento E.S.: **18/10/2022**

Richiesta di proroga di 60 gg : **18/01/2023**

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni: **lunedì
27/03/2023**

Udienza:

Data trascrizione pignoramento:

Contributo unificato:

3 COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

In data 26/10/2022, il tecnico scrivente, ha provveduto ad inviare alle parti, tramite pec¹, l'invito a presenziare all'inizio delle operazioni peritali previsto per Lunedì 7/11/2022 alle ore 8,45, presso lo studio di recapito nella sede sita in Via G. Vico n. 81 - 42124 Cella - Reggio nell'Emilia.

Seguentemente, la parte convenuta, tramite pec, ha domandato il rinvio dell'inizio delle operazioni peritali, chiedendo di poterlo accordare telefonicamente con il tecnico incaricato dalla

Successivamente, al colloquio telefonico con il amministratore unico della ditta debitrice esecutata, si è trovata giusta motivazione nella richiesta; pertanto si è definito che l'inizio delle operazioni peritali sarebbe avvenuto in data 15/11/2022 ore 9,00, comunicandone l'aggiornamento al creditore procedente.

All'incombente di inizio operazioni peritali, in data 15/11/2022 ha presenziato il , il quale si è reso molto disponibile e collaborativo, anche nei successivi incontri, fornendo copia degli atti di provenienza, parte di documentazione relativa all'ex cava, verificata successivamente con l'ufficio tecnico.

E' stato eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Vetto d'Enza, che comunque ha richiesto ulteriori confronti e verifiche, dovute alla presenza dell' ex cava.

Le attività di rilievo si sono svolte, presso i terreni pignorati, scattando fotografie ed effettuando rilievi metrici in raffronto alle mappe catastali precedentemente reperite, le operazioni sono state svolte in due giornate differenti, poiché la maggior parte dei terreni non erano raggiungibili con mezzi, ma solo a piedi, pertanto sono state necessarie svariate ore per le verifiche.

I sopralluoghi del tecnico scrivente, sono stati svolti singolarmente, poiché le date fissate con l'IVG presentavano pioggia o nubi a terra, che avrebbero reso difficoltoso l'orientamento, pertanto il perito ha preferito eseguire i rilievi in giornate "asciutte" precedute da bel tempo.

Si è proceduto alla redazione della perizia.

¹ Allegato 10.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

4 DATI CATASTALI

4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO²

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

INTESTATI:

<i>Dati catastali</i>							
<i>Fg.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Porz.</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Qualità Classe</i>		<i>Reddito</i>	
						<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
37	11		00.24.90	semin arbor	3	5,66 €	3,86 €
37	12		00.78.72	bosco ceduo	2	3,66 €	2,03 €
37	16		00.79.53	bosco ceduo	3	2,46 €	1,64 €
37	17		09.51.85	bosco ceduo	3	29,50 €	19,66 €
37	25		00.75.01	bosco ceduo	4	1,55 €	1,16 €
37	26		02.79.90	incolt prod	U	1,45 €	1,45 €
37	29		00.30.80	bosco ceduo	3	0,95 €	0,64 €
37	34		00.06.23	seminativo	3	1,42 €	0,80 €
37	37		00.76.60	semin arbor	3	17,41 €	11,87 €
37	38		00.78.51	bosco ceduo	2	3,65 €	2,03 €
37	39		02.28.93	incolt prod	U	1,18 €	1,18 €
37	43		00.31.51	bosco ceduo	4	0,65 €	0,49 €
37	44		00.59.10	bosco ceduo	4	1,22 €	0,92 €
37	54		00.15.80	bosco ceduo	4	0,33 €	0,24 €
37	56		02.13.57	bosco ceduo	4	4,41 €	3,31 €
37	57		00.59.49	bosco ceduo	2	2,77 €	1,54 €
37	58		00.49.63	bosco ceduo	2	2,31 €	1,28 €
37	59		00.73.80	bosco ceduo	2	3,43 €	1,91 €
37	60		00.40.44	seminativo	3	9,19 €	5,22 €
37	61		03.74.03	bosco ceduo	2	17,39 €	9,66 €
37	62		00.12.24	bosco ceduo	3	0,38 €	0,25 €
37	65		00.91.95	bosco ceduo	4	1,90 €	1,42 €
37	73		00.49.17	bosco ceduo	3	1,52 €	1,02 €
37	74		00.42.21	bosco ceduo	2	1,96 €	1,09 €
37	75		00.39.62	bosco ceduo	2	1,84 €	1,02 €
37	76		00.97.19	bosco ceduo	2	4,52 €	2,51 €
37	77		00.12.21	incolt prod	U	0,06 €	0,06 €
37	89		00.27.69	bosco ceduo	2	1,29 €	0,72 €
37	118		00.00.30	bosco ceduo	4	0,01 €	0,01 €
37	119		00.03.60	bosco ceduo	4	0,07 €	0,06 €
37	123		00.00.40	semin arbor	3	0,09 €	0,06 €
37	125		00.01.00	bosco ceduo	4	0,02 €	0,02 €
37	134		00.01.80	semin arbor	3	0,41 €	0,28 €
37	139		00.21.73	bosco ceduo	4	0,45 €	0,34 €
37	140		00.41.11	semin arbor	3	9,34 €	6,37 €
37	142		00.94.77	semin arbor	3	21,54 €	14,68 €

² Allegato 10.4 Atto di pignoramento, visure ipotecarie (con allegato prospetto riassuntivo dell'elenco delle formalità) e note di trascrizione

Procedura esecutiva n. 1/2022

<i>Dati catastali</i>							
<i>Fg.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Porz.</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Qualità Classe</i>		<i>Reddito</i>	
						<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
36	1		02.85.92	bosco ceduo	3	15,73 €	9,70 €
				seminativo			
36	2		00.28.96	seminativo	3	6,58 €	3,74 €
36	12		00.47.63	bosco ceduo	3	1,48 €	0,98 €
36	38		01.11.19	bosco ceduo	3	3,45 €	2,30 €
36	82		00.43.00	seminativo	3	9,77 €	5,55 €
36	89		01.95.54	seminativo	4	29,29 €	15,15 €
36	190		00.06.73	bosco ceduo	3	0,21 €	0,14 €
35	3		01.42.19	bosco ceduo	3	4,41 €	2,94 €
35	25		01.82.55	bosco ceduo	3	5,66 €	3,77 €
35	26		01.93.82	bosco ceduo	3	6,01 €	4,00 €
35	47		00.68.36	bosco ceduo	3	2,12 €	1,41 €
35	48		00.07.90	incolt prod	U	0,04 €	0,04 €
35	49		00.08.12	incolt prod	U	0,04 €	0,04 €
35	50		00.07.53	bosco ceduo	3	0,23 €	0,16 €
35	51		00.06.08	bosco ceduo	3	0,19 €	0,13 €
35	52		01.56.97	bosco ceduo	3	4,86 €	3,24 €
35	53		00.18.52	bosco ceduo	3	0,57 €	0,38 €
35	54		00.44.73	bosco ceduo	3	1,39 €	0,92 €
35	55		00.99.21	bosco ceduo	3	3,07 €	2,05 €
35	56		00.46.32	seminativo	4	6,94 €	3,59 €
35	57		00.28.25	bosco ceduo	3	0,88 €	0,58 €
35	79		00.19.73	bosco ceduo	3	0,61 €	0,41 €
35	81		00.26.95	bosco ceduo	3	0,84 €	0,56 €
35	84		00.63.61	bosco ceduo	3	1,97 €	1,31 €
35	85		00.33.45	bosco ceduo	3	1,04 €	0,69 €
35	86		03.51.39	bosco ceduo	3	10,89 €	7,26 €

4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA³

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

Dati catastali							
Fg.	Mappale	Porz.	Consistenza e superficie	Qualità Classe		Reddito	
						Dominicale	Agrario
37	11		00.24.90	semin arbor	3	5,66 €	3,86 €
37	12		00.78.72	bosco ceduo	2	3,66 €	2,03 €
37	16		00.79.53	bosco ceduo	3	2,46 €	1,64 €
37	17		09.51.85	bosco ceduo	3	29,50 €	19,66 €
37	25		00.75.01	bosco ceduo	4	1,55 €	1,16 €
37	26		02.79.90	incolt prod	U	1,45 €	1,45 €
37	29		00.30.80	bosco ceduo	3	0,95 €	0,64 €
37	34		00.06.23	seminativo	3	1,42 €	0,80 €
37	37		00.76.60	semin arbor	3	17,41 €	11,87 €
37	38		00.78.51	bosco ceduo	2	3,65 €	2,03 €
37	39		02.28.93	incolt prod	U	1,18 €	1,18 €
37	43		00.31.51	bosco ceduo	4	0,65 €	0,49 €
37	44		00.59.10	bosco ceduo	4	1,22 €	0,92 €
37	54		00.15.80	bosco ceduo	4	0,33 €	0,24 €
37	56		02.13.57	bosco ceduo	4	4,41 €	3,31 €
37	57		00.59.49	bosco ceduo	2	2,77 €	1,54 €
37	58		00.49.63	bosco ceduo	2	2,31 €	1,28 €
37	59		00.73.80	bosco ceduo	2	3,43 €	1,91 €
37	60		00.40.44	seminativo	3	9,19 €	5,22 €
37	61		03.74.03	bosco ceduo	2	17,39 €	9,66 €
37	62		00.12.24	bosco ceduo	3	0,38 €	0,25 €
37	65		00.91.95	bosco ceduo	4	1,90 €	1,42 €
37	73		00.49.17	bosco ceduo	3	1,52 €	1,02 €
37	74		00.42.21	bosco ceduo	2	1,96 €	1,09 €
37	75		00.39.62	bosco ceduo	2	1,84 €	1,02 €
37	76		00.97.19	bosco ceduo	2	4,52 €	2,51 €
37	77		00.12.21	incolt prod	U	0,06 €	0,06 €
37	89		00.27.69	bosco ceduo	2	1,29 €	0,72 €
37	118		00.00.30	bosco ceduo	4	0,01 €	0,01 €
37	119		00.03.60	bosco ceduo	4	0,07 €	0,06 €
37	123		00.00.40	semin arbor	3	0,09 €	0,06 €
37	125		00.01.00	bosco ceduo	4	0,02 €	0,02 €
37	134		00.01.80	semin arbor	3	0,41 €	0,28 €
37	139		00.21.73	bosco ceduo	4	0,45 €	0,34 €
37	140		00.41.11	semin arbor	3	9,34 €	6,37 €
37	142		00.94.77	semin arbor	3	21,54 €	14,68 €

³ Allegato 10.1 Documentazione catastale: Visura catastale di tutta la proprietà pignorata -

Procedura esecutiva n. 1/2022

<i>Dati catastali</i>							
<i>Fg.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Porz.</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Qualità Classe</i>		<i>Reddito</i>	
						<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
36	1	A	02.50.90	bosco ceduo	3	7,77 €	5,18 €
		B	00.35.02	seminativo		7,96 €	4,52 €
36	2		00.28.96	seminativo	3	6,58 €	3,74 €
36	12		00.47.63	bosco ceduo	3	1,48 €	0,98 €
36	38		01.11.19	bosco ceduo	3	3,45 €	2,30 €
36	82		00.43.00	seminativo	3	9,77 €	5,55 €
36	89		01.95.54	seminativo	4	29,29 €	15,15 €
36	190		00.06.73	bosco ceduo	3	0,21 €	0,14 €
35	3		01.42.19	bosco ceduo	3	4,41 €	2,94 €
35	25		01.82.55	bosco ceduo	3	5,66 €	3,77 €
35	26		01.93.82	bosco ceduo	3	6,01 €	4,00 €
35	47		00.68.36	bosco ceduo	3	2,12 €	1,41 €
35	48		00.07.90	incolt prod	U	0,04 €	0,04 €
35	49		00.08.12	incolt prod	U	0,04 €	0,04 €
35	50		00.07.53	bosco ceduo	3	0,23 €	0,16 €
35	51		00.06.08	bosco ceduo	3	0,19 €	0,13 €
35	52		01.56.97	bosco ceduo	3	4,86 €	3,24 €
35	53		00.18.52	bosco ceduo	3	0,57 €	0,38 €
35	54		00.44.73	bosco ceduo	3	1,39 €	0,92 €
35	55		00.99.21	bosco ceduo	3	3,07 €	2,05 €
35	56		00.46.32	seminativo	4	6,94 €	3,59 €
35	57		00.28.25	bosco ceduo	3	0,88 €	0,58 €
35	79		00.19.73	bosco ceduo	3	0,61 €	0,41 €
35	81		00.26.95	bosco ceduo	3	0,84 €	0,56 €
35	84		00.63.61	bosco ceduo	3	1,97 €	1,31 €
35	85		00.33.45	bosco ceduo	3	1,04 €	0,69 €
35	86		03.51.39	bosco ceduo	3	10,89 €	7,26 €

4.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE⁴

I dati catastali riportati nello schema Ia, desunti dall'atto di pignoramento, SONO CONFORMI a quelli dello schema IIa, situazione catastale attuale.

Si segnala che le particelle sottoelencate presentano in visura delle riserve, che indicano:

- atti di passaggio intermedi non esistenti a livello catastale;
- il numero di partita, metodo di ricerca attualmente in disuso. Complessivamente la proprietà risulta censita.

<i>Dati catastali</i>								
<i>Fg.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Porz.</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Qualità Classe</i>		<i>Reddito</i>		<i>Partita</i>
						<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>	
37	12		00.78.72	bosco ceduo	2	3,66 €	2,03 €	0010588
37	39		02.28.93	incolt prod	U	1,18 €	1,18 €	0010588
37	43		00.31.51	bosco ceduo	4	0,65 €	0,49 €	0010588
37	44		00.59.10	bosco ceduo	4	1,22 €	0,92 €	0010588
37	62		00.12.24	bosco ceduo	3	0,38 €	0,25 €	0008447
37	73		00.49.17	bosco ceduo	3	1,52 €	1,02 €	0008447
37	74		00.42.21	bosco ceduo	2	1,96 €	1,09 €	0008447
37	75		00.39.62	bosco ceduo	2	1,84 €	1,02 €	0008447
37	76		00.97.19	bosco ceduo	2	4,52 €	2,51 €	0008447
37	77		00.12.21	incolt prod	U	0,06 €	0,06 €	0008447
37	139		00.21.73	bosco ceduo	4	0,45 €	0,34 €	0010588
36	1	A	02.50.90	bosco ceduo	3	7,77 €	5,18 €	0010588
		B	00.35.02	seminativo		7,96 €	4,52 €	
36	190		00.06.73	bosco ceduo	3	0,21 €	0,14 €	0010588
35	48		00.07.90	incolt prod	U	0,04 €	0,04 €	0009769
35	50		00.07.53	bosco ceduo	3	0,23 €	0,16 €	0009769

Inoltre:

- per la particella identificata al Fg. 36 Particella 1 è presente una VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE,
- in seguito alla verifica ed al rilievo eseguito in loco, alcune culture risultano essere differenti rispetto a quanto indicato in visura, pertanto si suggerisce un aggiornamento catastale tramite presentazione di apposito modello (MODELLO 26) per l'allineamento colturale (importo per ogni presentazione 150,00 €).

⁴ Allegato 10.1 Documentazione catastale: Visura catastale di tutta la proprietà pignorata - Estratto di mappa: fogli interi 35 -36 37 – Stralci di mappa catastale - Visure storiche di alcune particella catastali (principalmente relative all'atto del Notaio BECCARI GIUSEPPE trascritto il 16/05/1991 un. 6765/4846)

Di seguito si riportano le particelle che presentano difformità rispetto a quanto rilevato.

<i>Dati catastali</i>						
<i>Fg.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Porz.</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Ettari</i>	<i>Qualità Classe</i>	<i>Qualità rilevata</i>
37	11		00.24.90	0,25	semin arbor	3 incolt prod
37	12		00.78.72	0,79	bosco ceduo	2 semin arbor
37	60		00.40.44	0,40	seminativo	3 bosco ceduo
36	1	A	02.50.90	2,51	bosco ceduo	3 bosco ceduo
		B	00.35.02	0,35	seminativo	3 bosco ceduo
			00.35.02	0,35	seminativo	3 bosco ceduo
36	2		00.28.96	0,29	seminativo	3 bosco ceduo
36	82		00.43.00	0,43	seminativo	3 bosco ceduo
36	89	A	01.95.54	1,96	seminativo	4 seminativo
		B				4 bosco ceduo
35	56		00.46.32	0,46	seminativo	4 bosco ceduo

4.4 INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI OGGETTO DI PERIZIA ⁵

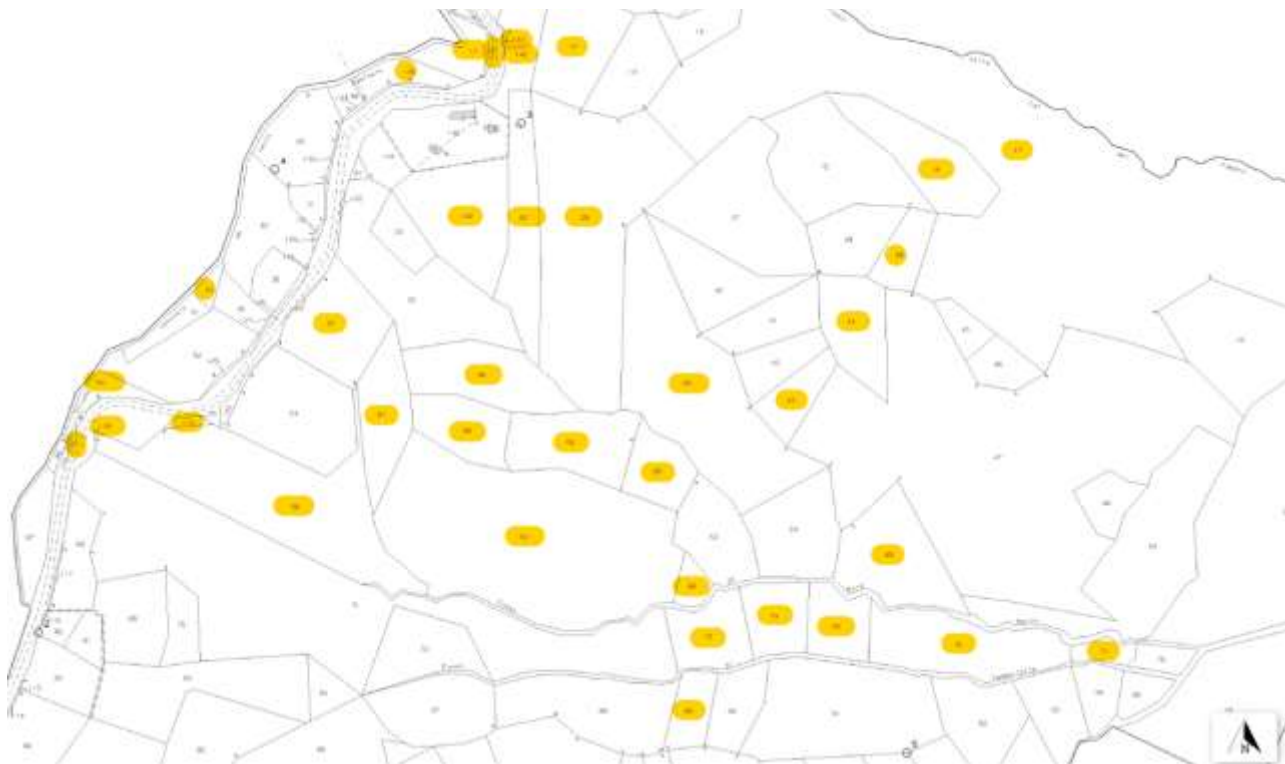


Figura 1: Stralcio di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di perizia identificati al Fig. 37 – fuori scala -

⁵ Allegato 10.1 Documentazione catastale: Visura catastale di tutta la proprietà pignorata - Estratto di mappa: fogli interi 35 -36 37 – Stralci di mappa catastale - Visure storiche di alcune particella catastali (principalmente relative all'atto del Notaio BECCARI GIUSEPPE trascritto il 16/05/1991 un. 6765/4846)

Procedura esecutiva n. 1/2022

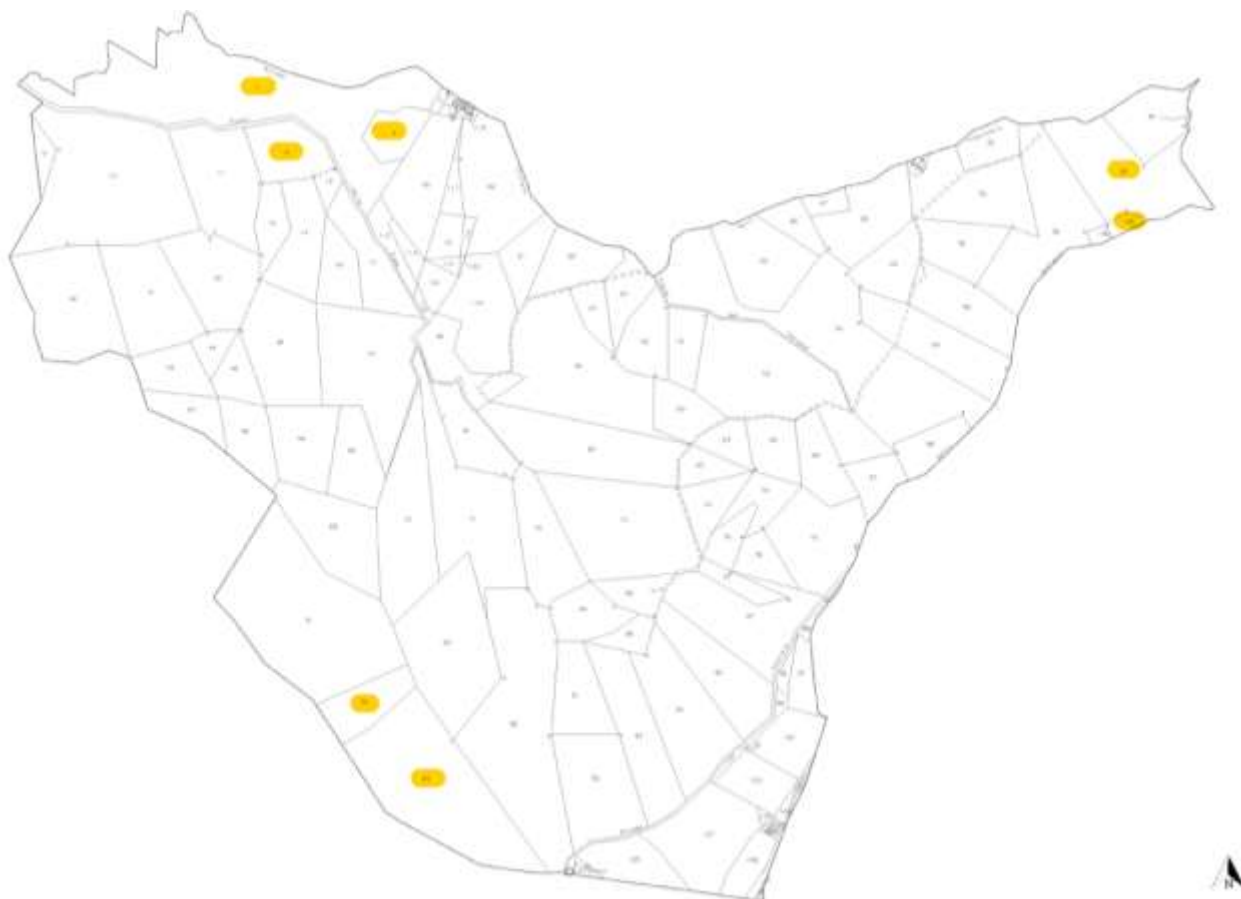


Figura 2: Stralcio di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di perizia identificati al Fig. 36 – fuori scala –

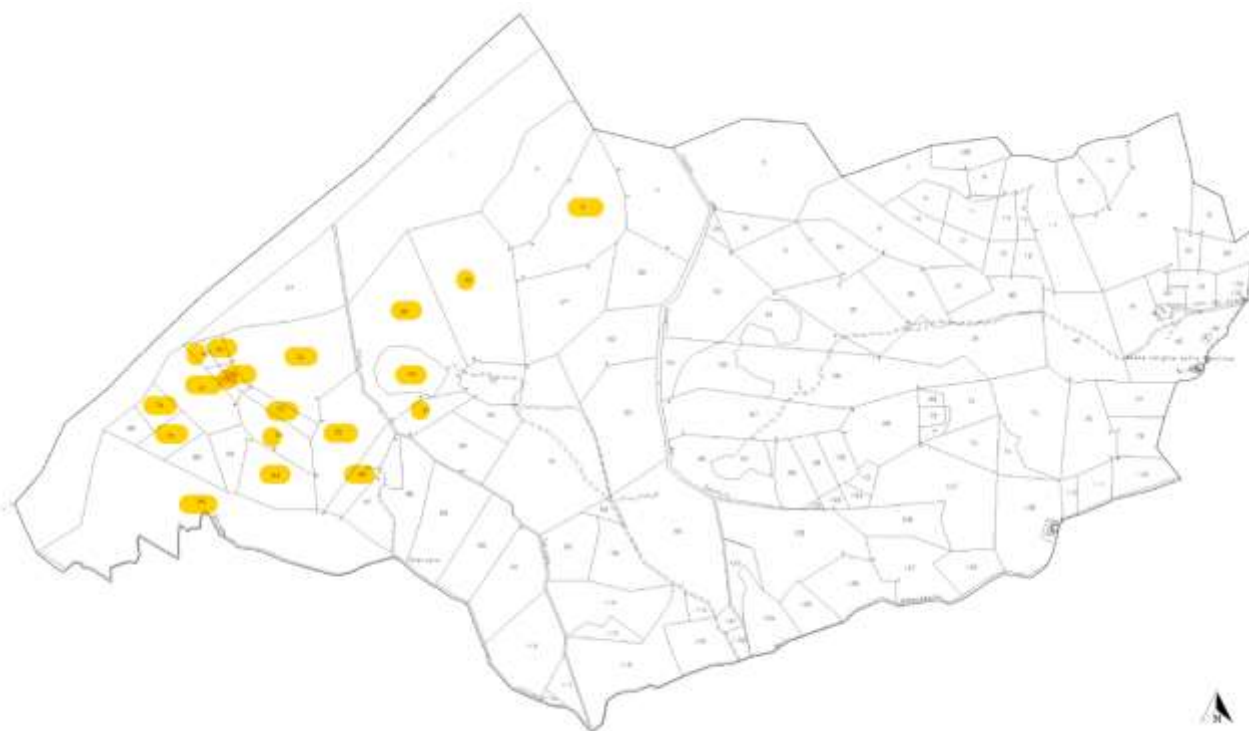


Figura 3: Stralcio di mappa catastale con individuazione dei terreni oggetto di perizia identificati al Fig. 35 – fuori scala –

5 DESCRIZIONE DEI BENI

PIENA PROPRIETA' DI

- **TERRENI di cui una parte adibita ad EX CAVA – seminativi – incolti – boschi**

COMUNE DI VETTO D'ENZA

Le unità immobiliari oggetto di perizia, si trovano nel Comune di Vetto d'Enza, in provincia di Reggio Emilia; essi sono iscritti nell'area definita a:

- Nord – frazione di Gottano Sopra
- Est – Torrente Lonza
- Sud – frazioni di Gazzolo e Temporia
- Ovest – Torrente Enza

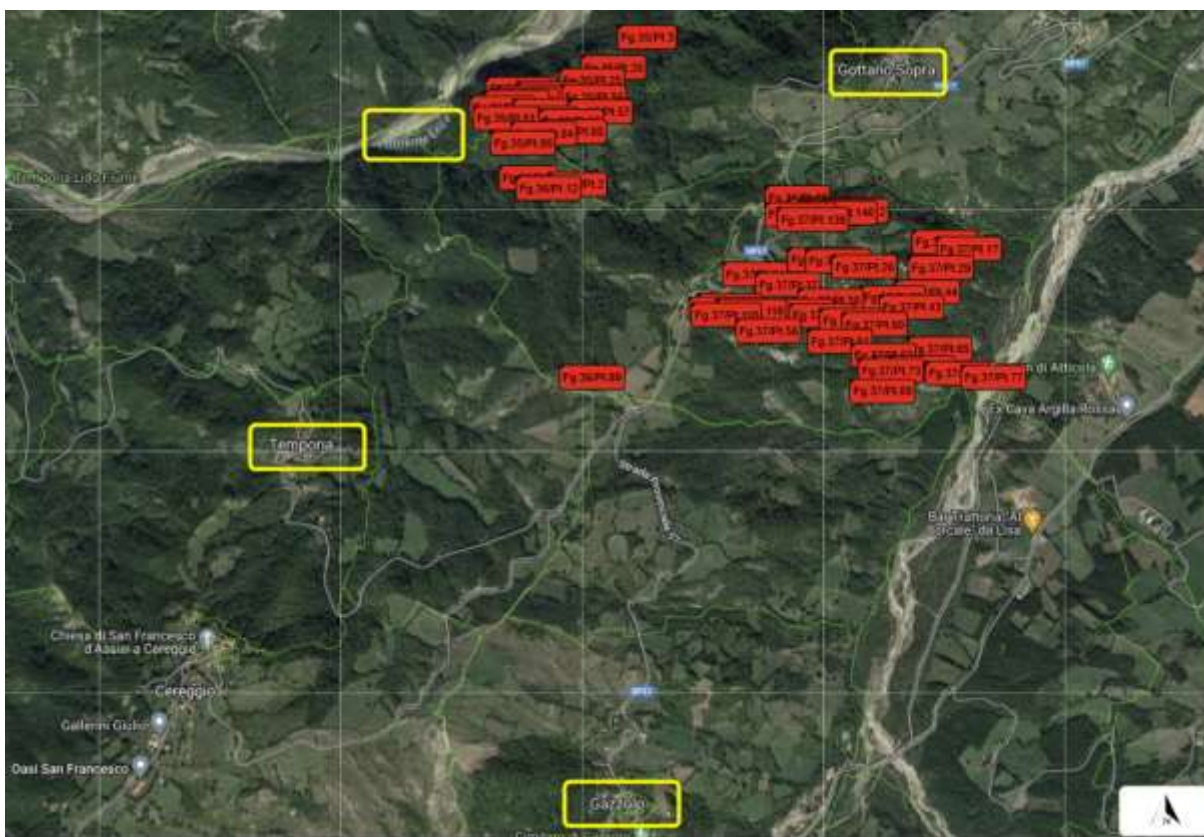


Figura 4 : In rosso sono individuati i terreni oggetto di perizia mentre in giallo i punti di riferimento per l'individuazione dell'area

I terreni, oggetto di perizia, sono raggiungibili tramite la Strada Provinciale 57, ma poi occorre utilizzare delle carraie per poterli raggiungere.

Si segnala che i terreni adibiti ad ex cava, sono in parte raggiungibili da una strada, che poi è in parte crollata, pertanto andrebbe ripristinata; si segnala la necessità di tagliare le piante cresciute in modo spontaneo che occludono o comunque rendono difficile il passaggio.











Tutti i terreni oggetto di perizia rientrano nelle zone di tutela del sistema forestale e boschivo⁶, in gran misura fanno parte dell'area soggetta a particolare interesse paesaggistico ambientale, inoltre si segnala la presenza di aree:
































































- idonee per attività estrattive e per attività ad esse connesse;
- fasce di rispetto stradale;
- fasce laterali di 150 metri dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposti o vincolo paesaggistico;
- frane quiescenti;
- frane attive;
- fasce di rispetto a linee elettriche;
- ambiti rientranti nella Rete Natura e Siti di Importanza Comunitaria.




⁶ Allegato 10.3 Certificato di Destinazione Urbanistica

5.1 Analisi dei vincoli comunali – PSC -

Vincoli PSC – in parte o per l'intera particella catastale -

	PAE	Ambiti per attività estrattive e per attività ad esse connesse
	art. 17	Ambiti agricoli di interesse paesaggistico ambientale
	art. 36	Fascia di rispetto stradale
	art. 39	Fasce laterali di 150 metri dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposti o vincolo paesaggistico
	art. 41	Zona di tutela del sistema forestale e boschivo
	art. 45	Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale
	art. 59	Frana quiescente
	art. 59	Frana attiva
	art. 84	Rete natura
	art. 85	Linee elettriche e fasce di rispetto

		Articolo PSC									
Fg	Mapp.	PAE	17	36	39	41	45	59	59	84	85
37	11										
	12										
	16										
	17										
	25										
	26										
	29										
	34										
	37										
	38										
	39										
	43										
	44										
	54										
	56										
	57										
	58										
59											
60											
61											

		Articolo PSC									
	Mapp.	PAE	17	36	39	41	45	59	59	84	85
37	62										





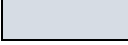




Procedura esecutiva n. 1/2022































































65	Red	Yellow		Light Orange				
73	Red	Yellow		Light Orange		Orange		
74	Red	Yellow		Light Orange		Orange		
75	Red	Yellow		Light Orange				
76	Red	Yellow		Light Orange		Orange		
77	Red	Yellow		Light Orange				
89		Yellow		Light Orange				
118		Yellow	Blue	Light Orange				
119		Yellow	Blue	Light Orange				
123		Yellow	Blue	Light Orange				Light Green
125			Blue	Light Orange	Purple			Light Green
134			Blue	Light Orange	Purple			Light Green
139			Blue	Light Orange	Purple			Light Green
140		Yellow		Light Orange				
142		Yellow		Light Orange				
1			Red	Light Orange	Purple		Light Blue	
2				Light Orange	Purple			
12				Light Orange	Purple			
38			Blue	Light Orange	Purple			Light Green
82				Light Orange	Purple	Orange		
89				Light Orange	Purple		Pink	
190				Light Orange	Purple			Light Green
3			Red	Light Orange	Purple	Orange		Light Blue
25			Red	Light Orange	Purple			Light Blue
26			Red	Light Orange	Purple			Light Blue
47			Red	Light Orange	Purple		Pink	Light Blue
48			Red	Light Orange	Purple		Pink	Light Blue
49			Red	Light Orange	Purple	Orange		Light Blue
50			Red	Light Orange	Purple	Orange		Light Blue
51			Red	Light Orange	Purple	Orange		Light Blue
52			Red	Light Orange	Purple	Orange		Light Blue
53			Red	Light Orange	Purple	Orange		Light Blue
54			Red	Light Orange	Purple		Pink	Light Blue
55			Red	Light Orange	Purple			Light Blue
56			Red	Light Orange	Purple			Light Blue
57			Red	Light Orange	Purple			Light Blue
79			Red	Light Orange	Purple			Light Blue
81			Red	Light Orange	Purple			Light Blue
84			Red	Light Orange	Purple			Light Blue
85			Red	Light Orange	Purple			Light Blue
86			Red	Light Orange	Purple			Light Blue











5.2 Analisi dei vincoli comunali – RUE

Vincoli RUE – in parte o per l'intera particella catastale -

Procedura esecutiva n. 1/2022

	art. 29.2 Frana quiescente
	art. 29.2 Frana attiva
	art. 38.1 Fasce laterali di 150 metri dal limite demaniale dei corsi d'acqua sottoposti o vincolo paesaggistico (D.Lgs. 42/2004)
	art. 38.3 Sistema forestale boschivo
	art. 38.4 Zone di particolare interesse paesaggistico ambientale Sub-ambiti agricoli di interesse paesaggistico ambientale
	art. 38.9 Ambiti per attività estrattive e per attività ad esse connesse
	art. 39.3 Linee elettriche e fasce laterali di attenzione
	art. 40.1 Fascia di rispetto stradale
	SIC Sito di Importanza Comunitaria

		Articolo RUE								
Fg	Mapp.	29.2	29.2	38.1	38.3	38.4	38.9	39.3	40.1	SIC
37	11									
	12									
	16									
	17									
	25									
	26									
	29									
	34									
	37									
	38									
	39									
	43									
	44									
	54									
	56									
	57									
	58									
	59									
60										
61										

		Articolo RUE								
Fg	Mapp.	29.2	29.2	38.1	38.3	38.4	38.9	39.3	40.1	SIC
37	62									
	65									
	73									

Procedura esecutiva n. 1/2022

	74	Yellow		Orange	Grey	Red	
	75	Yellow		Orange	Grey	Red	
	76	Yellow		Orange	Grey	Red	
	77	Yellow	Blue	Orange	Grey	Red	
	89			Orange	Grey		
	118			Orange	Grey		Green
	119			Orange	Grey		Green
	123			Orange	Grey	Purple	Green
	125			Orange	Grey	Purple	Green
	134			Orange	Grey	Purple	Green
	139			Orange	Grey	Purple	Green
	140			Orange	Grey		
	142			Orange	Grey		
	1		Blue	Orange	Grey		Cyan
	2			Orange	Grey		
	12			Orange	Grey		
	38			Orange	Grey	Purple	Green
	82	Yellow		Orange	Grey		
	89	Yellow		Orange	Grey		
	190			Orange	Grey	Purple	
35	3		Light Green	Blue	Orange	Grey	Cyan
	25			Blue	Orange	Grey	Cyan
	26			Blue	Orange	Grey	Cyan
	47	Yellow		Blue	Orange	Grey	Cyan
	48	Yellow		Blue	Orange	Grey	Cyan
	49	Yellow		Blue	Orange	Grey	Cyan
	50	Yellow		Blue	Orange	Grey	Cyan
	51	Yellow		Blue	Orange	Grey	Cyan
	52	Yellow		Blue	Orange	Grey	Cyan
	53	Yellow		Blue	Orange	Grey	Cyan
	54	Yellow		Blue	Orange	Grey	Cyan
	55			Blue	Orange	Grey	Cyan
	56			Blue	Orange	Grey	Cyan
	57			Blue	Orange	Grey	Cyan
	79			Blue	Orange	Grey	Cyan
81			Blue	Orange	Grey	Cyan	
84			Blue	Orange	Grey	Cyan	
85			Blue	Orange	Grey	Cyan	
86			Blue	Orange	Grey	Cyan	

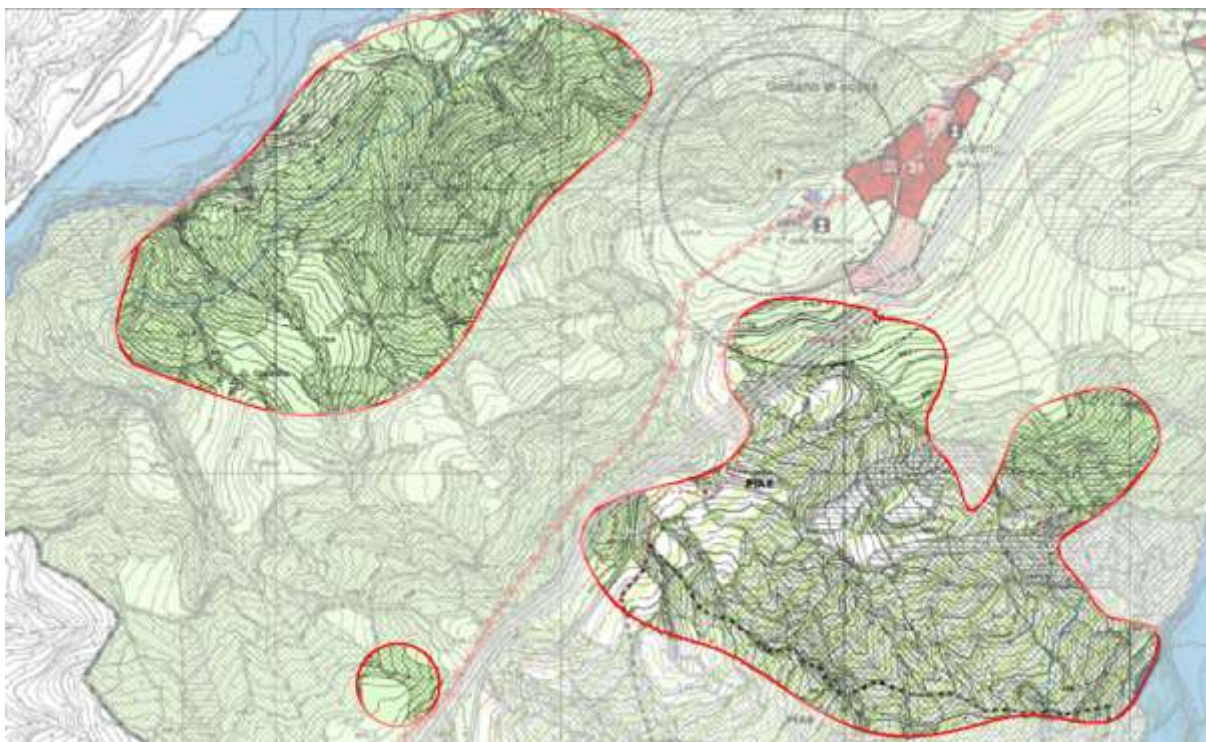


Figura 5: Stralcio tav 4.4 del RUE - ove le aree oggetto di perizia sono iscritte nel poligono rosso

Un maggior valore, può essere attribuito alle particelle, che totalmente o in parte rientrano negli ambiti per attività estrattive e per attività ad esse connesse

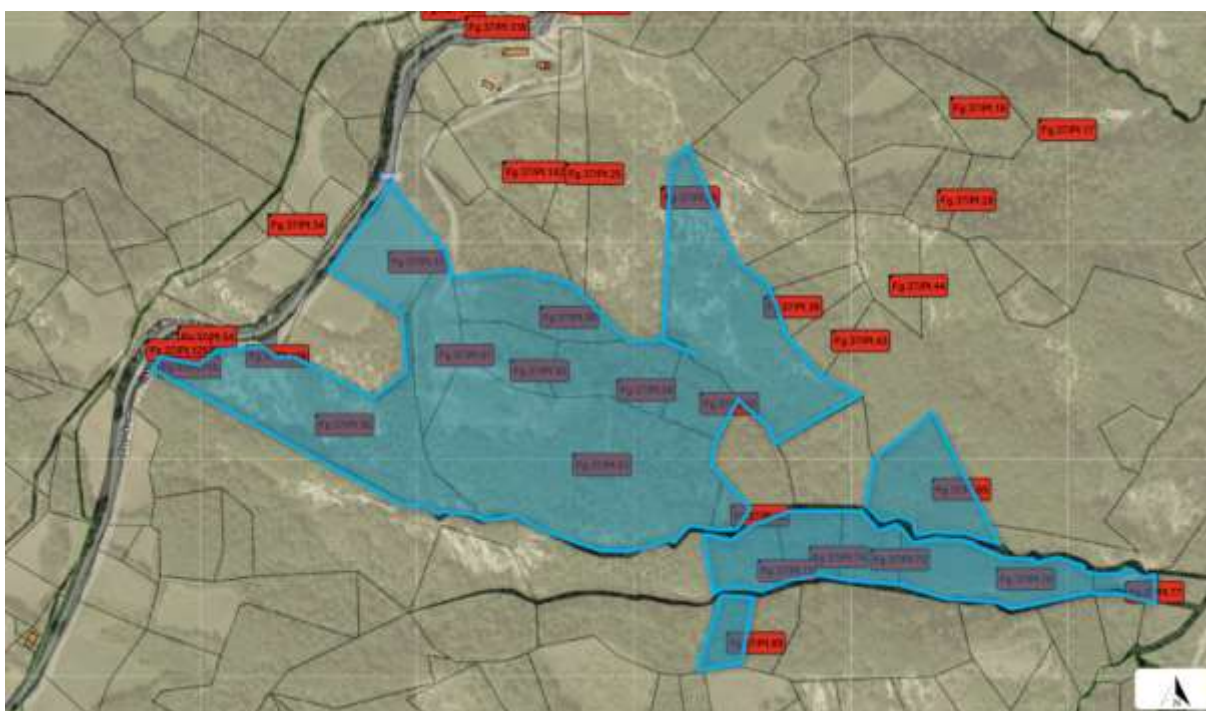


Figura 6: In azzurro, sono indicate le particelle catastali che totalmente o in parte rientrano negli ambiti per attività estrattive e per attività ad esse connesse

Successivamente si sono volute analizzare le aree pignorate in raffronto ad un'eventuale possibile installazione di impianto fotovoltaico⁷, che comunque appare difficoltosa. Si evidenzia la presenza di tralicci

⁷ Allegato 10.8 Stralcio Tav 218SO

sulle particelle identificate catastalmente al Fg. 37 mappali 11 e 139, che comunque sono sul lato opposto della strada provinciale 57 rispetto alla ex cava.



Figura 7: Individuazione di tralicci prossimi all'ex cava

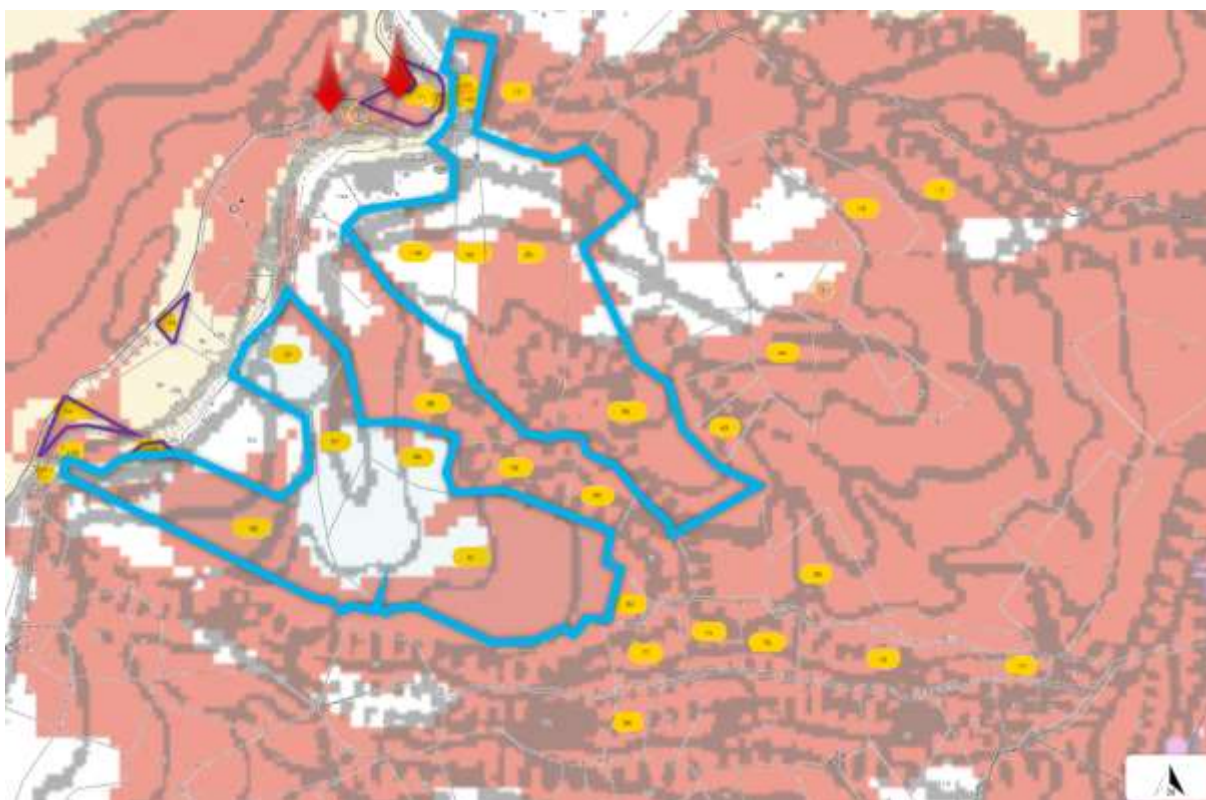


Figura 8 : In giallo sono indicate le particelle catastali oggetto di perizia – che vengono sovrapposte alla CARTA UNICA DEI CRITERI GENERALI DI LOCALIZZAZIONE DEGLI IMPIANTI FOTOVOLTAICI (tavola: 218SO CASTELNOVO NE' MONTI, rappresentazione ricognitiva) – in BIANCO sono individuate le aree idonee all'installazione di impianti fotovoltaici – in GIALLO le zone in cui l'impianto fotovoltaico può essere realizzato da un'azienda agricola – in ROSSO vengono definite le aree non idonee all'installazione di impianti fotovoltaici con moduli ubicati al suolo – le FRECCHE ROSSE indicano la posizione dei tralicci

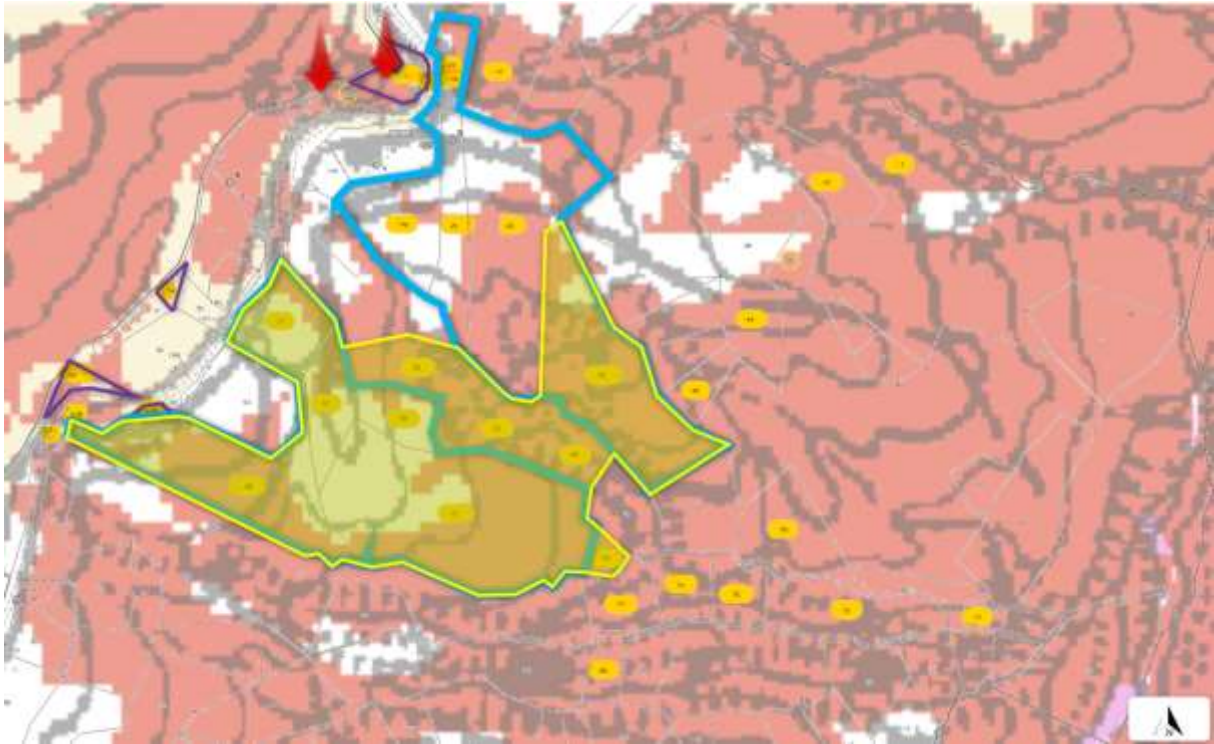


Figura 9: rispetto a quanto rappresentato nella figura 8, in giallo, è indicata l'area che può essere adibita totalmente o parzialmente ad attività estrattive e per attività ad esse connesse, sovrapposta alle particelle al cui interno vi è un'area idonea all'installazione di impianto fotovoltaico a terra.

6 LOTTI DI VENDITA

Il compendio pignorato, sarebbe divisibile, ma date le caratteristiche si suggerisce la creazione di un unico lotto al fine di agevolare la vendita di tutti i beni.

6.1 LOTTO UNICO DATI CATASTALI⁸

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

<i>Dati catastali</i>							
<i>Fg.</i>	<i>Mappale</i>	<i>Porz.</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Qualità Classe</i>	<i>Reddito</i>		
					<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>	
37	11		00.24.90	semin arbor	3	5,66 €	3,86 €
37	12		00.78.72	bosco ceduo	2	3,66 €	2,03 €
37	16		00.79.53	bosco ceduo	3	2,46 €	1,64 €
37	17		09.51.85	bosco ceduo	3	29,50 €	19,66 €
37	25		00.75.01	bosco ceduo	4	1,55 €	1,16 €
37	26		02.79.90	incolt prod	U	1,45 €	1,45 €
37	29		00.30.80	bosco ceduo	3	0,95 €	0,64 €
37	34		00.06.23	seminativo	3	1,42 €	0,80 €
37	37		00.76.60	semin arbor	3	17,41 €	11,87 €
37	38		00.78.51	bosco ceduo	2	3,65 €	2,03 €
37	39		02.28.93	incolt prod	U	1,18 €	1,18 €
37	43		00.31.51	bosco ceduo	4	0,65 €	0,49 €
37	44		00.59.10	bosco ceduo	4	1,22 €	0,92 €
37	54		00.15.80	bosco ceduo	4	0,33 €	0,24 €
37	56		02.13.57	bosco ceduo	4	4,41 €	3,31 €
37	57		00.59.49	bosco ceduo	2	2,77 €	1,54 €
37	58		00.49.63	bosco ceduo	2	2,31 €	1,28 €
37	59		00.73.80	bosco ceduo	2	3,43 €	1,91 €
37	60		00.40.44	seminativo	3	9,19 €	5,22 €

⁸ Allegato 10.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa -Planimetria- Visura Catastale

Procedura esecutiva n. 1/2022

37	61		03.74.03	bosco ceduo	2	17,39 €	9,66 €
37	62		00.12.24	bosco ceduo	3	0,38 €	0,25 €
37	65		00.91.95	bosco ceduo	4	1,90 €	1,42 €
37	73		00.49.17	bosco ceduo	3	1,52 €	1,02 €
37	74		00.42.21	bosco ceduo	2	1,96 €	1,09 €
37	75		00.39.62	bosco ceduo	2	1,84 €	1,02 €
37	76		00.97.19	bosco ceduo	2	4,52 €	2,51 €
37	77		00.12.21	incolt prod	U	0,06 €	0,06 €
37	89		00.27.69	bosco ceduo	2	1,29 €	0,72 €
37	118		00.00.30	bosco ceduo	4	0,01 €	0,01 €
37	119		00.03.60	bosco ceduo	4	0,07 €	0,06 €
37	123		00.00.40	semin arbor	3	0,09 €	0,06 €
37	125		00.01.00	bosco ceduo	4	0,02 €	0,02 €
37	134		00.01.80	semin arbor	3	0,41 €	0,28 €
37	139		00.21.73	bosco ceduo	4	0,45 €	0,34 €
37	140		00.41.11	semin arbor	3	9,34 €	6,37 €
37	142		00.94.77	semin arbor	3	21,54 €	14,68 €

<i>Dati catastali</i>							
<i>Fg.</i>	<i>Mappale e subalterno</i>	<i>Porz.</i>	<i>Consistenza e superficie</i>	<i>Qualità Classe</i>		<i>Reddito</i>	
						<i>Dominicale</i>	<i>Agrario</i>
36	1	A	02.50.90	bosco ceduo	3	7,77 €	5,18 €
		B	00.35.02	seminativo		7,96 €	4,52 €
36	2		00.28.96	seminativo	3	6,58 €	3,74 €
36	12		00.47.63	bosco ceduo	3	1,48 €	0,98 €
36	38		01.11.19	bosco ceduo	3	3,45 €	2,30 €
36	82		00.43.00	seminativo	3	9,77 €	5,55 €
36	89		01.95.54	seminativo	4	29,29 €	15,15 €
36	190		00.06.73	bosco ceduo	3	0,21 €	0,14 €
35	3		01.42.19	bosco ceduo	3	4,41 €	2,94 €
35	25		01.82.55	bosco ceduo	3	5,66 €	3,77 €
35	26		01.93.82	bosco	3	6,01 €	4,00 €

				ceduo			
35	47		00.68.36	bosco ceduo	3	2,12 €	1,41 €
35	48		00.07.90	incolt prod	U	0,04 €	0,04 €
35	49		00.08.12	incolt prod	U	0,04 €	0,04 €
35	50		00.07.53	bosco ceduo	3	0,23 €	0,16 €
35	51		00.06.08	bosco ceduo	3	0,19 €	0,13 €
35	52		01.56.97	bosco ceduo	3	4,86 €	3,24 €
35	53		00.18.52	bosco ceduo	3	0,57 €	0,38 €
35	54		00.44.73	bosco ceduo	3	1,39 €	0,92 €
35	55		00.99.21	bosco ceduo	3	3,07 €	2,05 €
35	56		00.46.32	seminativo	4	6,94 €	3,59 €
35	57		00.28.25	bosco ceduo	3	0,88 €	0,58 €
35	79		00.19.73	bosco ceduo	3	0,61 €	0,41 €
35	81		00.26.95	bosco ceduo	3	0,84 €	0,56 €
35	84		00.63.61	bosco ceduo	3	1,97 €	1,31 €
35	85		00.33.45	bosco ceduo	3	1,04 €	0,69 €
35	86		03.51.39	bosco ceduo	3	10,89 €	7,26 €

6.2 CONFINI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE⁹

6.2.1 Fg. 37 Particella 11

NORD : Particella 9 E.U. Ragioni

EST : Strada Provinciale 57

Particella 137 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 139 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Strada Comunale da Vetto a Ramiseto

⁹ Allegato 10.1 Documentazione catastale: Visura catastale di tutta la proprietà pignorata - Estratto di mappa: fogli interi 35 -36 37 – Stralci di mappa catastale - Visure storiche di alcune particella catastali (principalmente relative all'atto del Notaio BECCARI GIUSEPPE trascritto il 16/05/1991 un. 6765/4846)

6.2.2 Fg. 37 Particella 12

NORD : Particella 6 ragioni

EST : Particella 13 ragioni

SUD : Particella 26 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 140 ragioni Debitore Esecutato

Particella 4 ragioni

6.2.3 Fg. 37 Particella 16

NORD : Particella 17 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 17 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 29 ragioni Debitore Esecutato

Particella 15 ragioni

OVEST: Particella 17 ragioni Debitore Esecutato

6.2.4 Fg. 37 Particella 17

NORD : Fosso della Cà del Fabbro

EST : TORRENTE LONZA

Particella 18 ragioni

Particella 47 ragioni

Particella 15 ragioni

Particella 27 ragioni

SUD : Particelle 47, 45 ragioni

Particella 46 ragioni

Particella 29,16,26 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particelle 16, 29 ragioni Debitore Esecutato

Particella 13 ragioni

Particella 14 ragioni

Particella 8 ragioni

6.2.5 Fg. 37 Particella 25

NORD : Particella 140 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 26 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 38 ragioni Debitore Esecutato

Particella 32 ragioni

OVEST: Particelle 140,142 ragioni Debitore Esecutato

Particella 145 E.U. ragioni

6.2.6 Fg. 37 Particella 26

NORD : Particella 12 ragioni Debitore Esecutato

Particella 13 ragioni

EST : Particelle 17, 39 ragioni Debitore Esecutato

Particella 27 ragioni

SUD : Particelle 59, 38 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 25 ragioni Debitore Esecutato

6.2.7 Fg. 37 Particella 29

NORD : Particella 15 ragioni

EST : Particella 17 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 44 ragioni Debitore Esecutato

Particella 47 ragioni

OVEST: Particella 28 ragioni

6.2.8 Fg. 37 Particella 34

NORD : Particella 30 ragioni

EST : Particella 35 ragioni

Particella 52 ragioni

SUD : Particella 51 ragioni

OVEST: Strada Comunale Vetto Ramiseto

6.2.9 Fg. 37 Particella 37

NORD : Particella 32 ragioni

EST : Particelle 57, 56 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 53 ragioni

OVEST: Particella 121 ragioni

Strada Provinciale 57

6.2.10 Fg. 37 Particella 38

NORD : Particella 32 ragioni

EST : Particelle 25, 26 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particelle 58, 59 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 57 ragioni Debitore Esecutato

6.2.11 Fg. 37 Particella 39

NORD : Particella 26 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 43 ragioni Debitore Esecutato

Particella 40 ragioni

Particella 41 ragioni

Particella 42 ragioni

Particella 47 ragioni

SUD : Particella 64 ragioni

OVEST: Particelle 60, 59, 26 ragioni Debitore Esecutato

Particella 63 ragioni

6.2.12 Fg. 37 Particella 43

NORD : Particella 44 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 47, ragioni

SUD : Particella 39 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 42 ragioni

6.2.13 Fg. 37 Particella 44

NORD : Particella 29 ragioni Debitore Esecutato

Particella 28 ragioni

EST : Particella 47, ragioni

SUD : Particella 47, ragioni

OVEST: Particella 42 ragioni

Particella 41 ragioni

Particella 40 ragioni

Particella 43 ragioni Debitore Esecutato

6.2.14 Fg. 37 Particella 54

NORD : Particella 52 ragioni

EST : Strada Provinciale 57

Particella 125 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 66 ragioni

OVEST: Strada Comunale Vetto Ramiseto

6.2.15 Fg. 37 Particella 56

NORD : Particella 37 ragioni Debitore Esecutato

Particella 53, ragioni

EST : Particelle 57, 61 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Fosso di Bora Marco

Particella 71 ragioni

OVEST: Particelle 118, 119 ragioni Debitore Esecutato

Strada Provinciale 57

6.2.16 Fg. 37 Particella 57

NORD : Particella 32 ragioni

EST : Particelle 38, 58, 61 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particelle 61, 56 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particelle 56, 37 ragioni Debitore Esecutato

6.2.17 Fg. 37 Particella 58

NORD : Particella 38, ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 58 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 61 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 57 ragioni Debitore Esecutato

6.2.18 Fg. 37 Particella 59

NORD : Particelle 38, 26, 39 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 60 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 61 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 58 ragioni Debitore Esecutato

6.2.19 Fg. 37 Particella 60

NORD : Particella 39 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 63 ragioni

SUD : Particella 61 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 59 ragioni Debitore Esecutato

6.2.20 Fg. 37 Particella 61

NORD : Particelle 58, 59, 60 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 63 ragioni

Particella 62 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Fosso di Bora Marco

Particella 56 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 57 ragioni Debitore Esecutato

6.2.21 Fg. 37 Particella 62

NORD : Particella 63 ragioni

EST : Particella 63 ragioni

SUD : Fosso di Bora Marco

OVEST: Particelle 60,61 ragioni Debitore Esecutato

6.2.22 Fg. 37 Particella 65

NORD : Particella 47, ragioni

EST : Particelle 47, 49 ragioni

SUD : Fosso di Bora Marco

OVEST: Particella 47, ragioni

Particella 64, ragioni

6.2.23 Fg. 37 Particella 73

NORD : Fosso di Bora Marco

EST : Particella 74 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Fosso di Tamberiolla

OVEST: Particella 47, ragioni

Particella 71, ragioni

6.2.24 Fg. 37 Particella 74

NORD : Fosso di Bora Marco

EST : Particella 75 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Fosso di Tamberiolla

OVEST: Particella 73 ragioni Debitore Esecutato

6.2.25 Fg. 37 Particella 75

NORD : Fosso di Bora Marco

EST : Particella 76 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Fosso di Tamberiolla

OVEST: Particella 74 ragioni Debitore Esecutato

6.2.26 Fg. 37 Particella 76

NORD : Fosso di Bora Marco

EST : Particella 77 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Fosso di Tamberiolla

OVEST: Particella 75 ragioni Debitore Esecutato

6.2.27 Fg. 37 Particella 77

NORD : Fosso di Bora Marco

EST : Particella 78 ragioni

SUD : Fosso di Tamberiolla

OVEST: Particella 76 ragioni Debitore Esecutato

6.2.28 Fg. 37 Particella 89

NORD : Fosso di Tamberiolla

EST : Particella 90

SUD : Particella 108 ragioni

Particella 107 ragioni

OVEST: Particella 88 ragioni

6.2.29 Fg. 37 Particella 118

NORD : Strada Provinciale 57

EST : Particella 56 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 56 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Strada Provinciale 57

6.2.30 Fg. 37 Particella 119

NORD : Strada Provinciale 57

EST : Strada Provinciale 57

SUD : Particella 56 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Strada Provinciale 57

6.2.31 Fg. 37 Particella 123

NORD : Particella 140 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 140 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 140 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Strada Provinciale 57

6.2.32 Fg. 37 Particella 125

NORD : Particella 54 ragioni Debitore Esecutato

EST : Strada Provinciale 57

SUD : Particella 124 ragioni

OVEST: Particella 54 ragioni Debitore Esecutato

6.2.33 Fg. 37 Particella 134

NORD : Particella 135 E.U. non censito

EST : Strada Provinciale 57

SUD : Strada Provinciale 57

OVEST: Particella 11 ragioni Debitore Esecutato

6.2.34 Fg. 37 particella 139

NORD : Particella 11 ragioni Debitore Esecutato

EST : Strada Provinciale 57

SUD : Strada Provinciale 57

Particella 138 ragioni

OVEST: Strada Comunale Vetto Ramiseto

6.2.35 Fg. 37 Particella 140

NORD : Particella 12 ragioni Debitore Esecutato

Particella 4 ragioni

EST : Particelle 12,25 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 25 ragioni Debitore Esecutato

Particella 145 E.U. ragioni

OVEST: Strada Provinciale 57

6.2.36 Fg. 37 Particella 142

NORD : Particella 145 E.U. ragioni

EST : Particella 25 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 32 ragioni

OVEST: Particelle 32,33 ragioni

Particella 189 ragioni

6.2.37 Fg. 36 Particella 1

NORD : Strada Vicinale dell'Albaredola

EST : Particella 2 ragioni Debitore Esecutato

Particella 3 ragioni

Particelle 191, 115 ragioni

SUD : Fosso delle Rade

OVEST: Strada Vicinale dell'Albaredola

6.2.38 Fg. 36 Particella 2

NORD : Particella 1 ragioni Debitore Esecutato

Particella 3 ragioni

EST : Particella 191 ragioni

SUD : Particella 1 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 1 ragioni Debitore Esecutato

6.2.39 Fg. 36 Particella 12

NORD : Fosso delle Rade

EST : Particella 15, ragioni

SUD : Particelle 14,13 ragioni

OVEST: Particella 11 ragioni

6.2.40 Fg. 36 Particella 38

NORD : Strada Vicinale dell'Albaredola

Particelle 39, 111 ragioni

EST : Fg.37 Particella 11 ragioni Debitore Esecutato

Fg.37 Particella 9 E.U. Ragioni

SUD : Particella 190 ragioni Debitore Esecutato

Strada Comunale da Vetto a Ramiseto

OVEST: Particella 189 ragioni

Particella 36 ragioni

6.2.41 Fg. 36 Particella 82

NORD : Particella 81 ragioni

EST : Particella 83 ragioni

SUD : Particella 89 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Comune Ventasso/D-RAMISETO Fg.4 Particella 33

Comune Ventasso/D-RAMISETO Fg.4 Particella 32

Comune Ventasso/D-RAMISETO Fg.4 Particella 31

6.2.42 Fg. 36 Particella 89

NORD : Particella 82 ragioni Debitore Esecutato

Particella 83 ragioni

EST : Particella 83 ragioni

Particella 90 ragioni

SUD : Comune Ventasso/D-RAMISETO Fg.4 Particella 52,50 ragioni

OVEST: Comune Ventasso/D-RAMISETO Fg.4 Particella 33

6.2.43 Fg. 36 Particella 190

NORD : Particella 38 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 38 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Strada Comunale da Vetto a Ramiseto

OVEST: Particella 189 ragioni

6.2.44 Fg. 35 Particella n.3

NORD : Fg.29 Particella72 ragioni

EST : Particella 4 ragioni

Particella28 ragioni

SUD : Particella27 ragioni

OVEST: Particella 26 ragioni Debitore Esecutato

Particella 2 ragioni

6.2.45 Fg. 35 Particella 25

NORD : Particella 1 ragioni

EST : Particella26 ragioni Debitore Esecutato

Particella 58 ragioni

SUD : Particelle 56 e 57 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Fosso di Garzane

Particella 1 ragioni

6.2.46 Fg. 35 Particella 26

NORD : Particella 1 ragioni

Particella 2 ragioni

EST : Particella 3 ragioni Debitore Esecutato

Particella 27 ragioni

SUD : Particella 58 ragioni

OVEST: Particella 25, ragioni Debitore Esecutato

6.2.47 Fg. 35 Particella 47

NORD : Particella 24 ragioni

EST : Particelle 48, 50, 54 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particelle 79, 81 ragioni Debitore Esecutato

Particella 82 ragioni

Particella 83 ragioni

OVEST: Torrente ENZA

6.2.48 Fg. 35 Particella 48

NORD : Particella 24 ragioni

EST : Particella 49 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 50 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 47 ragioni Debitore Esecutato

6.2.49 Fg. 35 Particella 49

NORD : Particella 24 ragioni

EST : Particella 52 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 51 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 48 ragioni Debitore Esecutato

6.2.50 Fg. 35 Particella 50

NORD : Particella 48 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 51 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 54 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 47 ragioni

6.2.51 Fg. 35 Particella 51

NORD : Particella 49 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 52 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 53 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 50 ragioni Debitore Esecutato

6.2.52 Fg. 35 Particella 52

NORD : Particella 24 ragioni

EST : Fosso di Garzane

SUD : Particelle 55, 53 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particelle 51, 49 ragioni Debitore Esecutato

6.2.53 Fg. 35 Particella 53

NORD : Particella 51 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 52 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 55 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 54 ragioni Debitore Esecutato

6.2.54 Fg. 35 Particella 54

NORD : Particelle 50, 51 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particelle 53, 55 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 84 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 47 ragioni Debitore Esecutato

Particella 83 ragioni

6.2.55 Fg. 35 Particella 55

NORD : Particella 52 ragioni Debitore Esecutato

Fosso di Garzane

EST : Fosso di Garzane

Particella 85 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 86 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 84, 54, 53, 52 ragioni Debitore Esecutato

6.2.56 Fg. 35 Particella 56

NORD : Particella 25 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 25 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particelle 25,57 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 25 ragioni Debitore Esecutato

6.2.57 Fg. 35 Particella 57

NORD : Particelle 25, 56 ragioni Debitore Esecutato

Particella 58 ragioni

EST : Particella 59 ragioni

SUD : Particella 60 ragioni

OVEST: Fosso di Garzane

6.2.58 Fg. 35 Particella 79

NORD : Particella 47 ragioni Debitore Esecutato

Torrente ENZA

EST : Particella 47 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 81 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 80

6.2.59 Fg. 35 Particella 81

NORD : Particelle 79, 47 ragioni Debitore Esecutato

EST : Particella 47 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 86 ragioni Debitore Esecutato

Particella 82 ragioni

OVEST: Particella 80

Torrente ENZA

6.2.60 Fg. 35 Particella 84

NORD : Particella 54 ragioni Debitore Esecutato

Particella 83 ragioni

EST : Particella 55 ragioni Debitore Esecutato

SUD : Particella 86 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 83 ragioni

6.2.61 Fg. 35 Particella 85

NORD : Particella 55 ragioni Debitore Esecutato

Fosso di Garzane

EST : Particella 87 ragioni

SUD : Particella 86 ragioni Debitore Esecutato

OVEST: Particella 55 ragioni Debitore Esecutato

6.2.62 Fg. 35 Particella 86

NORD : Particelle 81,84,85 ragioni Debitore Esecutato

Particella 80

Particella 82 ragioni

Particella 83 ragioni

Particelle 87, 88 ragioni

EST : Strada Vicinale dell'Alberetoio

SUD : Strada Vicinale dell'Alberetoio

OVEST: Torrente Enza

6.3 LOTTO UNICO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di terreni, ubicati a Vetto d'Enza nella zona montuosa della provincia di Reggio Emilia, raggiungibili tramite la SP57 e carraie, in parte mal conservate. Allo stato attuale, i beni oggetto di perizia, si presentano principalmente come boschi cedui, terreni seminativi o incolti.

Di particolare interesse, si segnala che una superficie inferiore a:

- 153.959 mq rientra negli ambiti per attività estrattive e per attività ad esse connesse (censite catastalmente al Fg 37) - di quest'area, le particelle 38 - 57 - 58 - 59 - 61 si presentano in parte come cava dismessa (per una superficie catastale complessiva di 63.546 mq)¹⁰
- 25.090 mq rientra nel Sito di Importanza Comunitaria (censita catastalmente al Fg 36);
- 120.384 mq appartiene al Sito di Importanza Comunitaria (censita catastalmente al Fg 35).

Qualora gli enti preposti, scelgano di proseguire con la realizzazione della diga di Vetto d'Enza, serviranno importanti quantità di inerti, una cava presente in zona potrebbe essere utile.

Tra i terreni stimati, vi sono aree che potrebbero essere idonee per la realizzazione di piccoli impianti fotovoltaici, in base alla carta unica dei criteri generali di localizzazione di tali impianti¹¹ (appartenenti al Fg. 37 - prossimi alla SP 57).

Superficie Commerciale/Catastale complessiva pari a 588.999,00 mq.

Generalmente buono, il complessivo stato manutentivo e d'uso dei beni, ad eccezione della strada che conduce all'ex cava ed alcune porzioni di carraie.

¹⁰ Allegato 10.2 Pratiche edilizie: autorizzazione comunale all'attività estrattiva - convenzione comunale per attività estrattiva - denuncia inizio attività estrattiva

¹¹ Allegato 10.8 Stralcio Tav 218SO

6.4 LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA¹²- OPERE DI RIPRISTINO – COSTI

In base agli accessi agli atti eseguiti presso il Comune di Vetto, per la maggior parte dei terreni non sono stati rinvenuti documenti particolari, ad eccezione di alcune particelle catastali adibite ad EX CAVA.

In data 26/10/2004 con protocollo di ricezione n. 5416, e documentazione integrativa, prot. n.5638 del 16/11/2004, prot. 1705 del 31/03/2005, è stata presentata al Comune la domanda tendente ad ottenere l'autorizzazione alla coltivazione della cava, per l'estrazione di arenarie.

L'area oggetto dell'attività estrattiva:

- si trova in località corrispondente a parte del Polo sovracomunale N. 27 di "Tamberiolia" del P.I.A.E. ed alla corrispondente zonizzazione del nuovo P.A.E. del Comune di Vetto adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 in data 5/05/1997, avendo acquisito parere favorevole della competente commissione tecnica nella seduta del 14/01/2005 con atto n. 165;
- è identificata al catasto terreni del Comune di Vetto al foglio 37 mappali 38 – 57 – 58 – 59 – 61.

Contestualmente alla domanda è stato presentato il piano di coltivazione della cava ed il relativo progetto di sistemazione della zona, durante ed al termine dell'attività.

Tali atti progettuali prevedevano l'esecuzione delle opere necessarie ad:

- allacciare la cava alle strade pubbliche,
- evitare e prevenire danni ad altri beni pubblici, privati e ad attività;

Convenzione approvata dalla Giunta comunale con atto n. 21 del 7/04/2005.

Si segnala che parte della strada eseguita è talmente deteriorata che risulta essere impercorribile.

Si rende noto, che rispetto al totale della superficie catastale complessiva delle particelle adibite ad Ex cava, l'area autorizzata all'intervento era di 30 150 mq, di cui:

- 30 150 mq erano adibiti all'escavazione
- 0,00 mq ai servizi.

Il materiale estratto era costituito da arenarie; il volume netto massimo estraibile era di mc. 280.000; corrispondenti ad un volume max lordo di mc. 370.812, così come indicato dagli atti di progetto.

L'esercizio estrattivo dell'attività è scaduta in data 16/05/2009

Sono presenti dei rifiuti posti in superficie, ma non è stato verificato il sottosuolo.

I costi stimati, per i futuri acquirenti consistono sommariamente nel:

¹² Allegato 10.2 Pratiche edilizie: autorizzazione comunale all'attività estrattiva – convenzione comunale per attività estrattiva – denuncia inizio attività estrattiva

- recupero dei rifiuti, bonifica dell'area, consegna dei materiali di risulta in discarica adeguata, ecc.
- aggiornamento catastale delle culture per n. 10 particelle, tramite presentazione di apposito modello (MODELLO 26) per l'allineamento colturale (importo per ogni presentazione 150,00 €)

importo complessivo di circa 26.178,29 €.

6.5 LOTTO UNICO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE


Non sono presenti contratti di affitto in essere, come dichiarato dal amministratore unico della ditta debitrice esecutata.


6.6 LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE


- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati, o vincoli emergenti seguenti, nessuno escluso.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA¹³

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

 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Pubblico ufficiale:

 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Pubblico ufficiale:

 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Pubblico ufficiale:

Allegato 10.4 Atto di pignoramento, visure ipotecarie (con allegato prospetto riassuntivo dell'elenco delle formalità) e note di trascrizione

Procedura esecutiva n. 1/2022

Mappale				
Fg 37	11			
	12			
	16			
	17			
	25			
	26			
	29			
	34			
	37			
	38			
	39			
	43			
	44			
	54			
	56			
	57			
	58			
	59			
	60			
	61			
	62			
	65			
	73			
	74			
	75			
	76			
	77			
	89			
	118			
	119			
	123			
	125			
134				
139				
140				
142				

Mappale				
Fg 36	1			
	2			
	12			
	38			
	82			
	89			
	190			

Fg 35	3			
	25			
	26			
	47			
	48			
	49			
	50			
	51			
	52			
	53			
	54			
	55			
	56			
	57			
	79			
	81			
	84			
85				
86				

6.7 LOTTO UNICO: DIRITTO DI PRELAZIONE

Essendo terreni agricoli, boschi, ecc... i confinanti coltivatori diretti a titolo principale, hanno il diritto di prelazione.

6.8 LOTTO UNICO: FOTOGRAFIE

6.8.1 Terreni identificati al Foglio 37

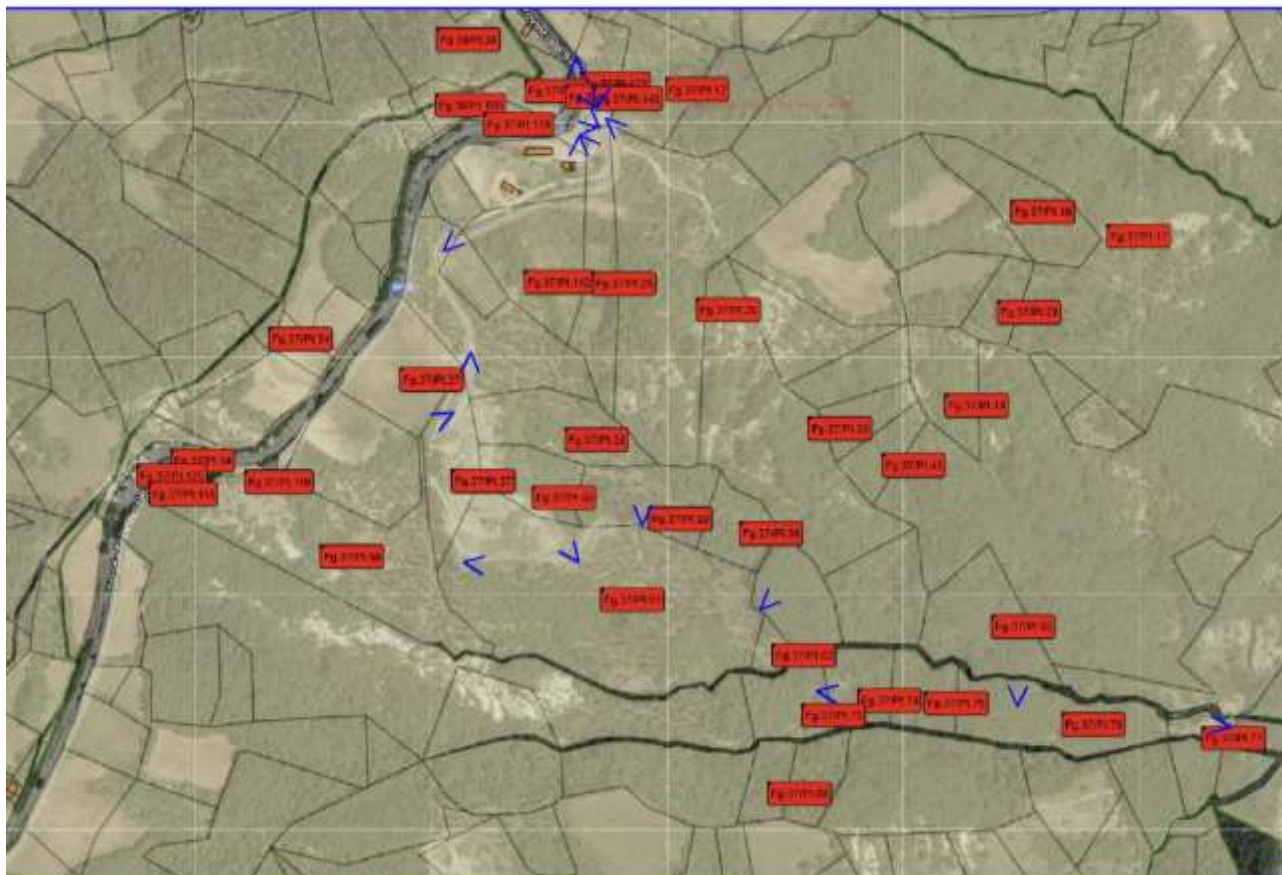


Figura 10 : Coni ottici relativi al Fig. 37



Figura 11 : Esterno 1 –SP 57 ai lati, i terreni oggetto di perizia identificati al Fig. 37, ad Ovest particelle 134, 11, 139 ad Est particella 140



Figura 12: Esterno 2 – ad Est della SP 57, terreni oggetto di perizia Fg. 37 particelle 123 e 140



Figura 13 : Esterno 3 – ad Est della SP 57 terreni oggetto di perizia Fg. 37 particelle 123 e 140



Figura 14 : Esterno 4 – ad Est della SP 57 si prende la carraia, che consente l'accesso ai terreni oggetto di perizia Fg. 37 particelle 123 e 140 (visibili nella foto)



Figura 15 : Esterno 5 – Fg 37 particelle 12



Figura 16: Esterno 6 – la freccia indica l’area con le particelle relative all’Ex Cava ed aree limitrofe- Fg 37 particelle 38-57-58-59-60-61, in distanza si vedono altre particelle oggetto di perizia, che conducono fino al torrente



Figura 17 : Esterno 7 particelle relative all’Ex Cava ed aree limitrofe- Fg 37 particelle 38-57-58-61



Figura 18 : Esterno 8 terreni oggetto di perizia Fg 37 particelle 37- 56 – 119 - 118



Figura 19 : Esterno 9 terreni oggetto di perizia zona Ex Cava , con presenza di rifiuti di varia natura



Figura 20 : Esterno 10 terreni oggetto di perizia zona interposta tra il fosso Bora Marco e Fosso di Tamberiolla Fg. 73 particelle 73-74-75-76-77



Figura 21 : Esterno 11 terreni oggetto di perizia confinanti con il fosso Bora Marco, identificati al Fg. 37 particelle 76 e 65



Figura 22 : Esterno 12 terreni oggetto di perizia confinanti con il fosso Bora Marco, identificati al Fig. 37 particelle 77 e 76



Figura23: Esterno 13 terreni oggetto di perizia posti "sotto le abitazioni" identificate al Fig. 37 con le particelle 59, 38, 142, 25 e 26



Figura24 : Esterno 14 terreni oggetto di perizia identificati al Fg. 37 con le particelle 39, 43, 44 e 29



Figura25 : Esterno 15 terreno oggetto di perizia identificato al Fg. 37 con la particella 61



Figura26 : Esterno 16 strada crollata che consentiva l'accesso carraio alla cava

6.8.2 Terreni identificati al Foglio 36



Figura 27: Coni ottici relativi al Fg. 36, ove la particella 1 rientra in parte in ambito SIC



Figura28 : Esterno 17 terreno oggetto di perizia identificato al Fg. 36 con la particella 89



Figura29 : Esterno 18 terreno oggetto di perizia identificato al Fg. 36 con la particella 89



Figura30 : Esterno 19 terreno oggetto di perizia identificato al Fg. 36 con la particella 1 e 12



Figura31 : Esterno 20 terreno oggetto di perizia identificato al Fg. 36 con la particella 1, 2 e 12



Figura31 : Esterno32 terreno oggetto di perizia identificato al Fg. 36 con la particella 1, e fg 35 particella 86

6.8.3 Terreni identificati al Foglio 35

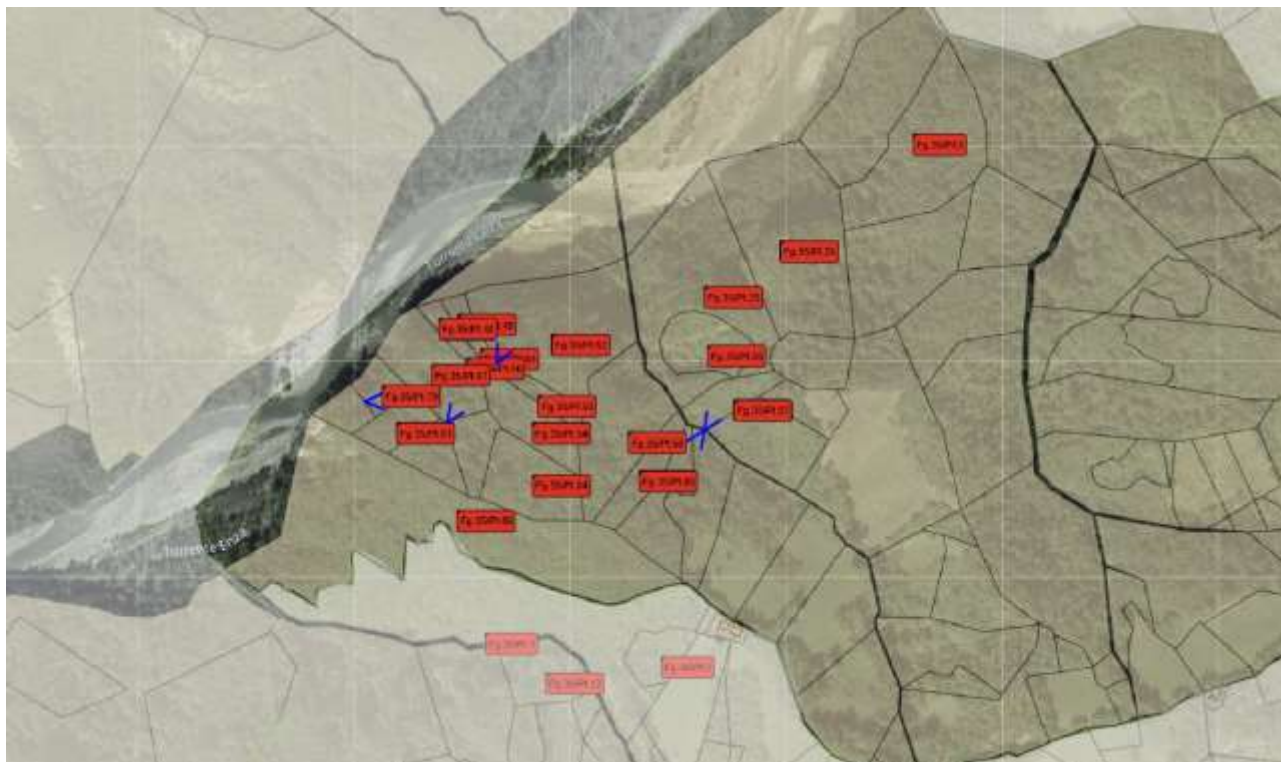


Figura 33: Coni ottici relativi al Fg. 35 – ove le particelle 3, 25, 26, 47,48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 79, 81, 84 ed 86 rientrano totalmente o in parte nell'area SIC



Figura34 : Esterno 22 terreno oggetto di perizia identificato al Fig. 35 con la particelle 79 e 47



Figura35 : Esterno 23 terreno oggetto di perizia identificato al Fig. 35 con la particelle 81, 47 e 50



Figura36 : Esterno 24 terreno oggetto di perizia identificato al Fg. 35 con la particelle 49, 50, 51 e 52



Figura37: Esterno 25 terreno oggetto di perizia identificato al Fg. 35 con la particelle 25,26,57,57



Figura 38: Esterno 26 terreno oggetto di perizia identificato al Fig. 35 con la particelle 55,85

7 LOTTO UNICO: VALORE DEL BENE

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

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

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito Estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti Estimativi adottati per quanto riguarda l'edificato esistente avviene con riferimento alle seguenti caratteristiche:

- Ubicazione geografica dei terreni;
- Presenza di Ex cava;
- Presenza di linee elettriche;
- Assenza di dotazione dei servizi primari e secondari;
- Stato di uso del bosco e del sottobosco;
- Classificazione della zona secondo normative Comunali;
- Vincoli particolari (come aree SIC)
- Stato delle strade e delle carraie che consentono il raggiungimento delle particelle catastali

- Comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche :
1. alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI (zona R1 - zona extraurbana: agricola e frazioni suburbane),
 2. ai Valori Agricoli Medi del 2017¹⁴ contestualizzati all'ubicazione ed alla data odierna
 3. alle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con riferimento alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché riparametrando 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 fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

Si precisa:

- che per far fronte all'incremento della siccità, potrebbe essere realizzato il progetto della diga di Vetto; in tal caso, sarà importante reperire inerti in zona, incrementando così il valore dei terreni che in parte o totalmente sono censiti come ambiti per attività estrattive e per attività ad esse connesse;
- in prossimità dei terreni sopraccitati, vi sono aree che potrebbero essere idonee per la realizzazione di piccoli impianti fotovoltaici, in base alla carta unica dei criteri generali di localizzazione di tali impianti;
- tali fattori incrementano in valore economico di certe particelle catastali, ma viene bilanciato dal deprezzamento dei mappali che a titolo esemplificativo e non esaustivo rientrano in zone con frane attive o quiescenti.

VALORE LOTTO

Stima del bene descritto:

La valutazione di mercato - effettuata a corpo non a misura - si precisa che la destinazione d'ell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

RICERCA DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE¹⁵

¹⁴ Allegato 10.12 Valori agricoli medi 2017 RE_2017

Procedura esecutiva n. 1/2022

Dati catastali								
Fg.	Mappale e subalterno	Porz.	Consistenza e superficie	Ettari	Qualità Classe		Valore Agricolo €/Ha	complessivo della particella
37	11		00.24.90	0,25	semin arbor	3	8 000,00 €	1 992,00 €
37	12		00.78.72	0,79	bosco ceduo	2	4 300,00 €	3 384,96 €
37	16		00.79.53	0,80	bosco ceduo	3	4 300,00 €	3 419,79 €
37	17		09.51.85	9,52	bosco ceduo	3	4 300,00 €	40 929,55 €
37	25		00.75.01	0,75	bosco ceduo	4	4 300,00 €	3 225,43 €
37	26		02.79.90	2,80	incolt prod	U	2 600,00 €	7 277,40 €
37	29		00.30.80	0,31	bosco ceduo	3	4 300,00 €	1 324,40 €
37	34		00.06.23	0,06	seminativo	3	7 100,00 €	442,33 €
37	37		00.76.60	0,77	semin arbor	3	8 000,00 €	6 128,00 €
37	38		00.78.51	0,79	bosco ceduo	2	4 300,00 €	3 375,93 €
37	39		02.28.93	2,29	incolt prod	U	2 600,00 €	5 952,18 €
37	43		00.31.51	0,32	bosco ceduo	4	4 300,00 €	1 354,93 €
37	44		00.59.10	0,59	bosco ceduo	4	4 300,00 €	2 541,30 €
37	54		00.15.80	0,16	bosco ceduo	4	4 300,00 €	679,40 €
37	56		02.13.57	2,14	bosco ceduo	4	4 300,00 €	9 183,51 €
37	57		00.59.49	0,59	bosco ceduo	2	4 300,00 €	2 558,07 €
37	58		00.49.63	0,50	bosco ceduo	2	4 300,00 €	2 134,09 €
37	59		00.73.80	0,74	bosco ceduo	2	4 300,00 €	3 173,40 €
37	60		00.40.44	0,40	seminativo	3	7 100,00 €	2 871,24 €
37	61		03.74.03	3,74	bosco ceduo	2	4 300,00 €	16 083,29 €
37	62		00.12.24	0,12	bosco ceduo	3	4 300,00 €	526,32 €
37	65		00.91.95	0,92	bosco ceduo	4	4 300,00 €	3 953,85 €
37	73		00.49.17	0,49	bosco ceduo	3	4 300,00 €	2 114,31 €
37	74		00.42.21	0,42	bosco ceduo	2	4 300,00 €	1 815,03 €
37	75		00.39.62	0,40	bosco ceduo	2	4 300,00 €	1 703,66 €
37	76		00.97.19	0,97	bosco ceduo	2	4 300,00 €	4 179,17 €
37	77		00.12.21	0,12	incolt prod	U	2 600,00 €	317,46 €
37	89		00.27.69	0,28	bosco ceduo	2	4 300,00 €	1 190,67 €
37	118		00.00.30	0,00	bosco ceduo	4	4 300,00 €	12,90 €
37	119		00.03.60	0,04	bosco ceduo	4	4 300,00 €	154,80 €
37	123		00.00.40	0,00	semin arbor	3	8 000,00 €	32,00 €
37	125		00.01.00	0,01	bosco ceduo	4	4 300,00 €	43,00 €
37	134		00.01.80	0,02	semin arbor	3	8 000,00 €	144,00 €
37	139		00.21.73	0,22	bosco ceduo	4	4 300,00 €	934,39 €
37	140		00.41.11	0,41	semin arbor	3	8 000,00 €	3 288,80 €
37	142		00.94.77	0,95	semin arbor	3	8 000,00 €	7 581,60 €

Totale Superficie Foglio 37 33.65.34

¹⁵ Allegato 10.10 Valori agricoli medi 2017 RE_2017

Procedura esecutiva n. 1/2022

Dati catastali								
Fg.	Mappale e subalterno	Porz.	Consistenza e superficie	Ettari	Qualità Classe		Valore	
							€/Ha	complessivo della particella
36	1	A	02.50.90	2,51	bosco ceduo	3	4 300,00 €	10 788,70 €
		B	00.35.02	0,35	seminativo		7 100,00 €	2 486,42 €
36	2		00.28.96	0,29	seminativo	3	7 100,00 €	2 056,16 €
36	12		00.47.63	0,48	bosco ceduo	3	4 300,00 €	2 048,09 €
36	38		01.11.19	1,11	bosco ceduo	3	4 300,00 €	4 781,17 €
36	82		00.43.00	0,43	seminativo	3	7 100,00 €	3 053,00 €
36	89		01.95.54	1,96	seminativo	4	7 100,00 €	13 883,34 €
36	190		00.06.73	0,07	bosco ceduo	3	4 300,00 €	289,39 €

Totale Superficie Foglio 36 07.18.97

Dati catastali								
Fg.	Mappale e subalterno	Porz.	Consistenza e superficie	Ettari	Qualità Classe		Valore	
							€/Ha	complessivo della particella
35	3		01.42.19	1,42	bosco ceduo	3	4 300,00 €	6 114,17 €
35	25		01.82.55	1,83	bosco ceduo	3	4 300,00 €	7 849,65 €
35	26		01.93.82	1,94	bosco ceduo	3	4 300,00 €	8 334,26 €
35	47		00.68.36	0,68	bosco ceduo	3	4 300,00 €	2 939,48 €
35	48		00.07.90	0,08	incolt prod	U	2 600,00 €	205,40 €
35	49		00.08.12	0,08	incolt prod	U	2 600,00 €	211,12 €
35	50		00.07.53	0,08	bosco ceduo	3	4 300,00 €	323,79 €
35	51		00.06.08	0,06	bosco ceduo	3	4 300,00 €	261,44 €
35	52		01.56.97	1,57	bosco ceduo	3	4 300,00 €	6 749,71 €
35	53		00.18.52	0,19	bosco ceduo	3	4 300,00 €	796,36 €
35	54		00.44.73	0,45	bosco ceduo	3	4 300,00 €	1 923,39 €
35	55		00.99.21	0,99	bosco ceduo	3	4 300,00 €	4 266,03 €
35	56		00.46.32	0,46	seminativo	4	7 100,00 €	3 288,72 €
35	57		00.28.25	0,28	bosco ceduo	3	4 300,00 €	1 214,75 €
35	79		00.19.73	0,20	bosco ceduo	3	4 300,00 €	848,39 €
35	81		00.26.95	0,27	bosco ceduo	3	4 300,00 €	1 158,85 €
35	84		00.63.61	0,64	bosco ceduo	3	4 300,00 €	2 735,23 €
35	85		00.33.45	0,33	bosco ceduo	3	4 300,00 €	1 438,35 €
35	86		03.51.39	3,51	bosco ceduo	3	4 300,00 €	15 109,77 €

Totale Superficie Foglio 35 15.05.68

Totale Superficie Commerciale : 558.999,00 mq / 191,29 biolche reggiane¹⁶

Importo complessivo : 251.178,29 €

Pari a :

¹⁶ Una biolca reggiana è pari a 2.922,25 mq

- 0,449 €/mq
- 1.313,076 €/biolca reggiana

Nelle unità immobiliari oggetto di perizia sono previsti costi di bonifica, smaltimento dei rifiuti presenti nell'area come indicato nel capitolo 6.4

251.178,29 € - 26.178,29 € = 225.000,00 €

La presente valutazione è intesa su immobile disponibile posto sul libero mercato:

Trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, ivi compresi i disagi e le spese di ripristino di quanto descritto in precedenza, la valutazione in caso d'asta viene ridotta di circa il 20% risultando pertanto come segue:

225.000,00 € - 20% = 180.000,00 €

(Euro centottantamila/00), individuando con tale cifra il valore di base d'asta.

Pari a :

- 0,322 €/mq
- 940,98 €/biolca reggiana

Valore a corpo - base d'asta – 180.000,00 €

(Euro Centottantamila/00)

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

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 135.000,00 €

(Euro Centotrentacinquemila/00)

7.2 LOTTO UNICO: ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE¹⁷

Il bene in esame è pervenuto all'attuale proprietaria come segue:

MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE - VOLTURE SOCIETARIE

¹⁷ Allegato 10.4 Atto di pignoramento, visure ipotecarie (con allegato prospetto riassuntivo dell'elenco delle formalità) e note di trascrizione

Allegato 10.6 Atto di provenienza del bene

ATTI DI COMPRAVENDITA

7.2.1 Fg 37 Particella 38

7.2.2 Fg 37 Particelle 37 e 89

7.2.3 Fg 37 Particelle 37 e 43

7.2.4 Fg 36 Particella 38, 82 e 89

Fg 37 Particelle 1, 11, 24 (in seguito a frazionamento ha generato le particelle 140,141 e 142),
39, 54, 56, 118, 119, 123, 125 e 134

7.2.5 Omesse le particelle del Fg 5 e 22

Fg 35 Particelle 47, 55, 57, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87 e 88

Fg 36 Particelle 1, 2, 3, 12, 18, 115

Fg 37 Particelle 8, 12, 13, 14, 15, 16, 17,18, 25, 26, 27, 28, 29, 34, 39, 40, 44, 45, 46, 61, 69

7.2.6 Fg 37 Particelle 62, 73, 74, 75, 76 e 77

7.2.7 Fg 35 Particella 3, 25, 26, 48, 49, 50, 51, 52, 54, 56 e 79 (si precisa che nell'atto di provenienza sono indicati solo i "vecchi mappali" pertanto si sono verificate tutte le particelle con visura storica)

ATTI DI PERMUTA

7.2.8 Fg 36 Particella 190
Fg 37 Particella 12, 25, 44, 57, 58, 65, 139,

7.2.9 Fg 37 Particelle 1, 59 e 60
Si omettono le particelle appartenenti a fogli non oggetto di perizia

ALTRI ATTI

7.2.10 Fg 37 Particella 38

7.2.11 Fg 37 Particella 65

7.2.12 Fg 37 Particella 74

8 VISURA CAMERALE¹⁸

- Numero REA:
- Data Atto Di Costituzione:
- Data iscrizione al Registro Imprese Reggio Emilia:
 - Data cancellazione al Registro Imprese Reggio Emilia:
- Data iscrizione al Registro Imprese Modena:
- Iscritta nella sezione: Ordinaria
- Amministratore Unico:
- Bilancio: non presente
- Capitale sociale in Euro (deliberato, sottoscritto e versato):
- Partita Iva attiva

9 ALTRE NOTIZIE

9.1 RIFIUTI

Presenza di rifiuti a carico dell'acquirente, di diversa natura da conferire a pubblica discarica.

9.2 VARIAZIONE DELLA SEDE DELLA DITTA DEBITRICE ESECUTATA

¹⁸ Allegato 10.9 Visura camerale (cessata ed attiva)

10 ALLEGATI

- 10.1 Documentazione catastale: Visura catastale di tutta la proprietà pignorata - Estratto di mappa: fogli interi 35 -36 37 – Stralci di mappa catastale –**

- 10.2 Pratiche edilizie: autorizzazione comunale all' attività estrattiva – convenzione comunale per attività estrattiva – denuncia inizio attività estrattiva**

- 10.3 Certificato di Destinazione Urbanistica**

- 10.4 Atto di pignoramento, visure ipotecarie (con allegato prospetto riassuntivo dell'elenco delle formalità) e note di trascrizione**

- 10.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati**

- 10.6 Atto di provenienza del bene**

- 10.7 Verbale**

- 10.8 Stralcio Tav 218SO**

- 10.9 Visura camerale (cessata ed attiva)**

- 10.10 Valori agricoli medi 2017 RE_2017**

ALLEGATI A, B (D non compilato in quanto le unità immobiliari non risultavano occupate)

Confidando d'aver operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto. Tanto doveva la sottoscritta ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio nell'Emilia, 23/04/2023

l'esperto Estimatore designato

Moscatelli Ing. Annalisa