



via monti urali n. 56
42122 reggio emilia
tel 0522 39.14.33
fax 0522 39.14.33
mail: drstudio@alice.it
p. iva 01873160350

Della Ragione geom. Roberto

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Esecuzione immobiliare n° 82 / 2021 R.G.

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

causa promossa da:

BNT PORTFOLIO SPV S.R.L. con Avv. Felicità Fenaroli

contro:



RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA
Esperto designato: *geometra Roberto Della Ragione*



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



IDENTIFICAZIONE INTERO COMPENDIO OGGETTO DELLA PROCEDURA

<u>DATO</u>	<u>CONFORME</u>	<u>SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA</u>					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORMENTO R.P. / R.G.</u>	SI		20/04/2021 – 6377 / 8606 * 27/02/2019 – 2991 / 4316 **				
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
<u>UBICAZIONE IMMOMILI</u>	-		CARPINETI (RE) via Casa Beretti n° 32 (abitazione) – n° SN fabbricati agricoli				
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>			<i>COMUNE</i>	<i>FOGLIO</i>	<i>MAPP</i>	<i>SUB.</i>	<i>CATEGORIA</i>
			CARPINETI (terreni)	34	122 123 125 126 127 128 129 130 173 174 178 179 242 429 430 431 438 439 749 502		
				46	127 149 150 154		
			CARPINETI (fabbricati)	34	503	/	D/10
			CARPINETI (fabbricati)	34	504	/	D/10
			CARPINETI (fabbricati)	34	269	3	C/2
			CARPINETI (fabbricati)	34	270 271 272	/ 1 1	A/3
			CARPINETI (fabbricati)	34	584	1	F/2
			CARPINETI (fabbricati)	34	750	/	D/10
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	SI		Vedi NOTE nei relativi capitoli				
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	SI		Vedi NOTE nei relativi capitoli				
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	VER.		APPARENTEMENTE FUNZIONANTI PER LO SCOPO – DA VERIFICARE CON TECNICO QUALIFICATO LA CONFORMITA'				
<u>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</u>	SI		PRESENTE PER ABITAZIONE				
<u>STATO OCCUPAZIONALE</u>	SI		OCCUPATO DALLA SOCIETA' AGRICOLA IN VIRTU' DI UN CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO				
<u>STATO DI ARREDAMENTO</u>	-		APPARTAMENTO ARREDATO CON MOBILIO DI SCARSA QUALITÀ'				



PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		ALL'APPARENZA NON PERICOLOSI, RISULTANO NELL'INTORNO DEI FABBRICATI AD USO AGRICOLO SITUAZIONI NON ORDINATE ANCHE CON PROBABILI ACCESSORI/ATTREZZATURE NON PIU' FUNZIONANTI E/O IN DISUSO.
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-		ALL'APPARENZA NON PERICOLOSI, RISULTANO NELL'INTORNO DEI FABBRICATI AD USO AGRICOLO SITUAZIONI NON ORDINATE ANCHE CON PROBABILI ACCESSORI/ATTREZZATURE NON PIU' FUNZIONANTI E/O IN DISUSO.
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		NON ESISTE CONDOMINIO
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA (lotto 1)	€. 478.000,00 - EURO QUATTROCENTOSETTANTOTTOMILA /00		
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA (lotto 1)	€. 358.500,00 - EURO TRECENTOCINQUANTOTTOMILACINQUECENTO /00		
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA (lotto 2)	€. 86.000,00 - EURO OTTANTASEIMILA /00		
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA (lotto 2)	€. 64.500,00 - EURO SESSANTAQUATTROMILACINQUECENTO /00		
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	28/06/2023		
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CASSA DI RISPARMIO DI RAVENNA - via Battaglione Toscano n° 1/a - RE		

[*riguarda i mapp.li:](#)

catasto terreni

fg. 34

mapp. 122-123-125-126-127-128-129-130-173-174-178-179-242-429-430-431-438-439-749-502

fg. 46

mapp. 127-149-150-154

catasto fabbricati

fg. 34

mapp. 503-504-750-(270-271/1-272/2 graffati)-269/3-584/1

[**riguarda i mapp.li:](#)

catasto fabbricati

fg. 34

mapp. 503-504-750-(270-271/1-272/2 graffati)-269/3-584/1



SOMMARIO

1 – RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2 – COMUNICAZIONI	5
3 – DATI CATASTALI	6
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANO DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA	9
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE	12
3.4 - CONFINI	14
4 – DESCRIZIONE DEI BENI	15
5 – LOTTI DI VENDITA	29
5.1 - LOTTO 1	29
5.1.1 - LOTTO 1: DATI CATASTALI	29
5.1.2 - LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE	32
5.1.3 - LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA	32
5.1.4 - LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	33
5.1.5 - LOTTO 1: ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE / CERTIFICAZIONE ENERGETICA	33
5.1.6 - LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	33
5.1.7 - LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	33
5.1.8 - LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	35
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	35
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	35
5.1.9 - LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE	35
5.1.10 - INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	35
5.1.11 - LOTTO 1: VALORI DEI BENI	36
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	36
VALORE LOTTO 1: VALORE FINALE DEI BENI	37
5.1.12 - LOTTO 1: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	38
5.2 - LOTTO 2	38
5.2.1 - LOTTO 2: DATI CATASTALI	38
5.2.2 - LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE	38
5.2.3 - LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA	39
5.2.4 - LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	39
5.2.5 - LOTTO 2: ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE / CERTIFICAZIONE ENERGETICA	39
5.2.6 - LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	39
5.2.7 - LOTTO 2: INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE	39
5.2.8 - LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	40
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	40
VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	41
5.2.9 - LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE	41
5.2.10 - INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE	41
5.2.11 - LOTTO 2: VALORE DEI BENI	41
VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	41
VALORE LOTTO 2: VALORE FINALE DEI BENI	42
5.2.12 - LOTTO 2: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	43
6 – STATO CIVILE DEL DEBITORE	43
7 – ALTRE NOTIZIE / NOTE	43
8 – ELENCO DEGLI ALLEGATI	43
1. VISTA AEREA	
2. ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE	
3. PLANIMETRIE CATASTALI – ELABORATO PLANIMETRICO	
4. VISURE CATASTALI	
5. ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE	
6. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	
7. ATTO UNILATERALE	
8. ATTO DI ASSERVIMENTO TERRENI	
9. DOCUMENTAZIONI / PRATICHE EDILIZIE	
10. CONTRATTO DI AFFITTO FONDO RUSTICO	
11. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	
12. CERTIFICATI ANAGRAFE	
13. CERTIFICATO ENERGETICO	
14. ALLEGATI A, B, D	



1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

Esecutato: ██████████
Procedente: BNT PORFOLIO SPV S.R.L. (Avv. Felicità Fenaroli)
Intervenuto: AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE (procuratore Sig. ██████████)
Data accettazione incarico: 13/01/2023
Udienza: 28/06/2023
Data trascrizione Pignoramento: 20/04/2021 e 27/02/2019

2 - COMUNICAZIONI

L'esperto ha provveduto ad informare le parti e gli avvocati da esse nominati in data 19 gennaio 2023, della sua nomina e delle data di inizio delle operazioni peritali.

Preliminarmente al sopralluogo presso i beni, è stata effettuata richiesta di accesso agli atti comunali in Comune di Carpineti, per visione e assunzione precedenti edilizi, oltre ad essere state prelevate le planimetrie/estratti catastali.

In data 15/03/2023, lo scrivente ha effettuato il regolare sopralluogo relativamente solo ad alcuni beni, quelli riguardanti i fabbricati ad uso agricolo.

In data 17/05/2023, lo scrivente ha effettuato l'accesso atti in Comune e un ulteriore un ulteriore sopralluogo a seguito delle recenti avverse condizioni metereologiche, per verificare gli eventuali danni arrecati.

In data 22/05/2023, lo scrivente ha effettuato un ulteriore sopralluogo per accesso alla parte abitativa, in quanto in tale data è stato concordato l'accesso con la presenza degli occupanti e del referente della società locataria.

Copia della perizia verrà depositata telematicamente, nonché verrà inviata copia di cortesia in forma semplice agli esecutati, per posta ordinaria o posta elettronica qualora comunicati indirizzi mail validi.



3 - DATI CATASTALI**3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO ¹****Ia – BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)**

– prop. 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ²	Consistenza (vani/mq)	Rendita
Deposito/cantina	Carpinetti Via Casa Beretti, 32 piano T	/	34	269	3	C/2 cl. U	43 mq	€. 102,16
Stalla	Carpinetti Via E. Ferrari, SN piano T	/	34	503	/	D/10	/	€4.054,00
Deposito/fienile	Carpinetti Via E Ferrari, SN piano T	/	34	504	/	D/10	/	€. 1.040,00
Abitazione	Carpinetti Via Casa Beretti, 32 piano S1-T-1	/	34	270 271 272	/ 1 1	A/3 cl. 1	10,5 vani	€. 509,74

¹ allegato al fascicolo della procedura

² Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – **A/3: abitazioni di tipo economico** – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – **C/2: magazzini e locali di deposito** – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – **D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola** – **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE**: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
Terreno	Carpineti	/	34	122	Bosco Ceduo 01	2528 mq	€. 1,83	€. 0,78
Terreno	Carpineti	/	34	123	Seminativo 02	7376 mq	€. 28,19	€. 19,05
Terreno	Carpineti	/	34	125	Seminativo 02 Bosco Ceduo 02	169 mq 3959 mq	€. 0,65 €. 1,84	€. 0,44 €. 1,02
Terreno	Carpineti	/	34	126	Seminativo 03	6236 mq	€. 15,78	€. 9,66
Terreno	Carpineti	/	34	127	Seminativo 02 Bosco Ceduo 01	36 mq 3924 mq	€. 0,14 €. 2,84	€. 0,09 €. 1,22
Terreno	Carpineti	/	34	128	Seminativo 02	19177 mq	€. 73,29	€. 49,52
Terreno	Carpineti	/	34	129	Seminativo 03	4384 mq	€. 11,09	€. 6,79
Terreno	Carpineti	/	34	130	Seminativo 02	6225 mq	€. 23,79	€. 16,07
Terreno	Carpineti	/	34	173	Seminativo 03	2274 mq	€. 5,75	€. 3,52
Terreno	Carpineti	/	34	174	Seminativo 02	9255 mq	€. 35,37	€. 23,90
Terreno	Carpineti	/	34	178	Semin Arbor 01	5246 mq	€. 29,53	€. 20,32
Terreno	Carpineti	/	34	179	Seminativo 01	6598 mq	€. 32,03	€. 27,26



Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
		Z.C.	Fg.	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
Terreno	Carpineti	/	34	242	Semin Arbor 02	2876 mq	€ 12,48	€ 7,43
Terreno	Carpineti	/	34	429	Seminativo 01	1770 mq	€ 8,59	€ 7,31
Terreno	Carpineti	/	34	430	Seminativo 01	234 mq	€ 1,14	€ 0,97
Terreno	Carpineti	/	34	431	Seminativo 01	25 mq	€ 0,12	€ 0,10
Terreno	Carpineti	/	34	438	Semin Arbor 01	66 mq	€ 0,37	€ 0,26
Terreno	Carpineti	/	34	439	Semin Arbor 01	1024 mq	€ 5,76	€ 3,97
Terreno	Carpineti	/	34	502	Semin Arbor 01	7629 mq	€ 42,95	€ 29,55
Terreno	Carpineti	/	46	127	Bosco Ceduo 02	615 mq	€ 0,29	€ 0,16
Terreno	Carpineti	/	46	149	Bosco Ceduo 02	2880 mq	€ 1,34	€ 0,74
Terreno	Carpineti	/	34	150	Bosco Ceduo 02	18413 mq	€ 8,56	€ 4,75
Terreno	Carpineti	/	34	154	Bosco Ceduo 01	36447 mq	€ 26,35	€ 11,29
Terreno	Carpineti	/	34	238	ORA SOPPRESSO			
Terreno	Carpineti	/	34	319	ORA SOPPRESSO			



3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DI PERIZIA

– prop. 1/1

LOTTO	Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
			Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ³	Consistenza (vani/mq)	Rendita
1	Fabbricato collabente	Carpineti Via Casa Beretti, SN piano T	/	34	584	1	F/2	/	/
2	Deposito/cantina	Carpineti Via Casa Beretti, 32 piano T	/	34	269	3	C/2 cl. U	43 mq	€. 102,16
1	Stalla	Carpineti Via E. Ferrari, SN piano T	/	34	503	/	D/10	/	€. 4.054,00
1	Deposito/fienile	Carpineti Via E. Ferrari, SN piano T	/	34	504	/	D/10	/	€. 1.040,00
2	Abitazione	Carpineti Via Casa Beretti, 32 piano S1-T-1	/	34	270 271 272	/ 1 1	A/3 cl. 1	10,5 vani	€. 509,74
1	Ricovero attrezzi / hangar	Carpineti Via E. Ferrari, SN piano T	/	34	750	/	D/10	/	€. 180,00

³ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – **A/3: abitazioni di tipo economico** – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – **C/2: magazzini e locali di deposito** – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – **IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE** D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – **D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola** – **IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE**: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) – **IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE**: F/1: area urbana – **F/2: unità collabenti** – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



LOTTO	Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
			Z.C.	Fg.	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
1	Terreno	Carpineti	/	34	122	Bosco Ceduo 01	2528 mq	€. 1,83	€. 0,78
1	Terreno	Carpineti	/	34	123	Seminativo 02	7376 mq	€. 28,19	€. 19,05
1	Terreno	Carpineti	/	34	125	Seminativo 02 Bosco Ceduo 02	169 mq 3959 mq	€. 0,65 €. 1,84	€. 0,44 €. 1,02
1	Terreno	Carpineti	/	34	126	Seminativo 03	6236 mq	€. 15,78	€. 9,66
1	Terreno	Carpineti	/	34	127	Seminativo 02 Bosco Ceduo 01	36 mq 3924 mq	€. 0,14 €. 2,84	€. 0,09 €. 1,22
1	Terreno	Carpineti	/	34	128	Seminativo 02	19177 mq	€. 73,29	€. 49,52
1	Terreno	Carpineti	/	34	129	Seminativo 03	4384 mq	€. 11,09	€. 6,79
1	Terreno	Carpineti	/	34	130	Seminativo 02	6225 mq	€. 23,79	€. 16,07
1	Terreno	Carpineti	/	34	173	Seminativo 03	2274 mq	€. 5,75	€. 3,52
1	Terreno	Carpineti	/	34	174	Seminativo 02	9255 mq	€. 35,37	€. 23,90
1	Terreno	Carpineti	/	34	178	Semin Arbor 01	5246 mq	€. 29,53	€. 20,32
1	Terreno	Carpineti	/	34	179	Seminativo 01	6598 mq	€. 32,03	€. 27,26



LOTTO	Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
			Z.C.	Fg.	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
1	Terreno	Carpineti	/	34	242	Semin Arbor 02	2876 mq	€. 12,48	€. 7,43
1	Terreno	Carpineti	/	34	429	Seminativo 01	1770 mq	€. 8,59	€. 7,31
1	Terreno	Carpineti	/	34	430	Seminativo 01	234 mq	€. 1,14	€. 0,97
1	Terreno	Carpineti	/	34	431	Seminativo 01	25 mq	€. 0,12	€. 0,10
1	Terreno	Carpineti	/	34	438	Semin Arbor 01	66 mq	€. 0,37	€. 0,26
1	Terreno	Carpineti	/	34	439	Semin Arbor 01	1024 mq	€. 5,76	€. 3,97
1	Terreno	Carpineti	/	34	749	Seminativo 02	12440 mq	€. 47,54	€. 32,12
1	Terreno	Carpineti	/	34	502	Semin Arbor 01	7629 mq	€. 42,95	€. 29,55
1	Terreno	Carpineti	/	46	127	Bosco Ceduo 02	615 mq	€. 0,29	€. 0,16
1	Terreno	Carpineti	/	46	149	Bosco Ceduo 02	2880 mq	€. 1,34	€. 0,74
1	Terreno	Carpineti	/	34	150	Bosco Ceduo 02	18413 mq	€. 8,56	€. 4,75
1	Terreno	Carpineti	/	34	154	Bosco Ceduo 01	36447 mq	€. 26,35	€. 11,29



3.3 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema **Ia**, sono quelli desunti dall'atto di pignoramento (allegato al fascicolo della procedura), corrispondenti a quelli della situazione catastale attuale per la quale si precisa che rispetto ai mappali 238 e 319 del fg. 34 (nel pignoramento ed ora soppressi) ora sono stati costituiti i mappali 584 sub.1 – 749 – 750, di cui il 584/1 (F/2 collabente ora solo in parte risulta riconoscibile e le restanti parti integralmente demolite).

Nel 2012, dalla soppressione del mappale dei mappali 238 e 319 sono stati originati i mappali 583 e 584.

Nel 2013, dalla soppressione del mappale 583 sono stati originati i mappali 749 e 750

Nel 2013, dalla soppressione del mappale 584 è stato originato il mappale 584 sub. 1

Tutti i nuovi mappali qui elencati erano già costituiti e agli atti in data anteriore al pignoramento, il quale è stato ugualmente trascritto sui pregressi mappali già all'epoca soppressi.

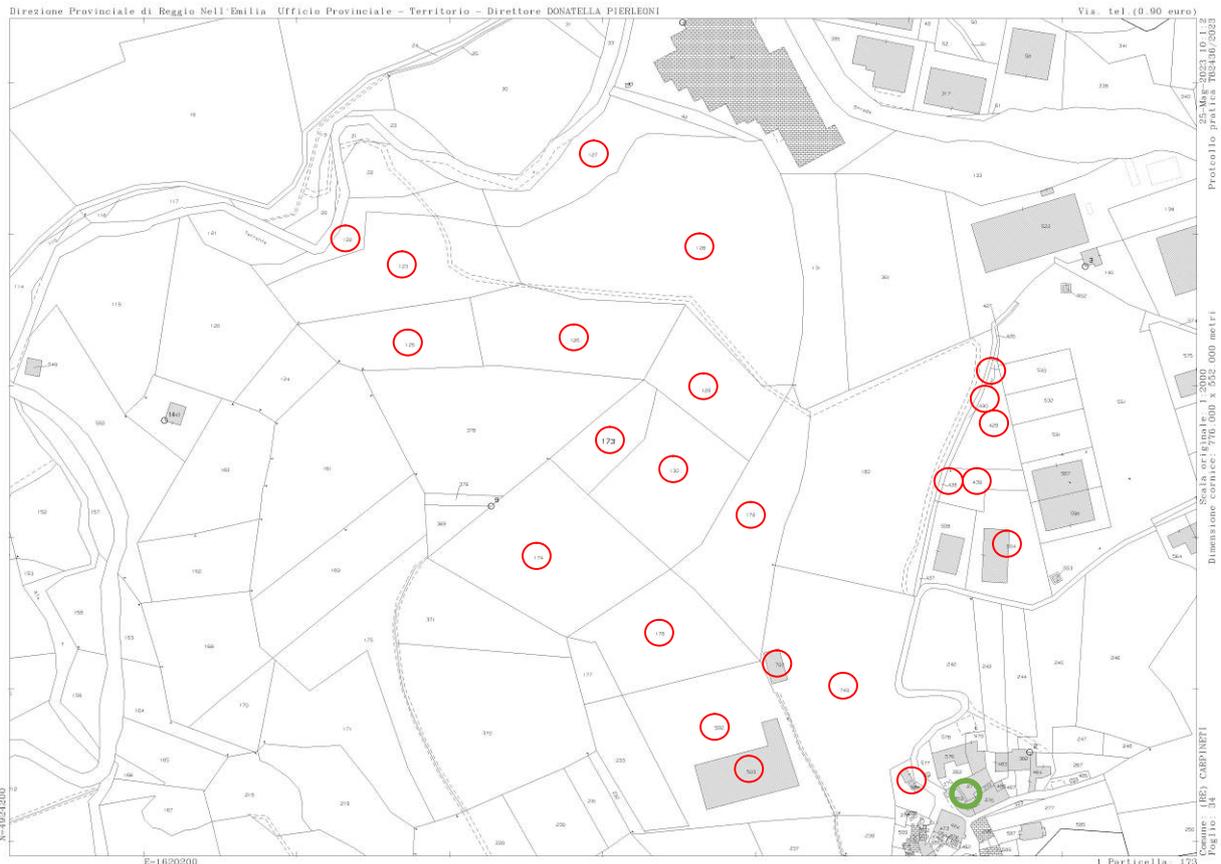


Foglio 34



Foglio 46





Foglio 34 – fuori scala solo per identificare i mappali



Foglio 46 – fuori scala solo per identificare i mappali



3.4 – CONFINI

Lotto 1 - compendio agricolo (fabbricati + terreni) “cerchio rosso”

compendio sul fg. 34 (nell'insieme mappali a ovest di Via Casa Beretti)

a nord con mapp.li 121, corso d'acqua, 22, 40;

a sud con i mapp.li 280, 278, 238, 237, 236;

a est con mapp.li 131, 180, strada;

a ovest con mapp.li 233, 177, 371, 175, 369, 379, 161, 124, 120.

compendio sul fg. 34 (nell'insieme – solo mapp. 242 – a est di Via Casa Beretti)

a nord con strada;

a sud con i mapp.li 576 e strada;

a est con mapp. 243;

a ovest con strada.

compendio sul fg. 34 (nell'insieme mappali a nord di Via Casa Beretti)

a nord con mapp.li 426, 427;

a sud con strada;

a est con mapp.li 551, 533, 532, 531, 567, 566;

a ovest con mapp.li 508, 437, 180.

compendio sul fg. 46 (nell'insieme)

a nord con i mapp.li 122, 125, 356, 130, 152, 153;

a sud con i mapp.li 189, corso d'acqua;

a est con i mapp.li 155, 156, 158, strada;

a ovest con i mapp.li 149, 151, 143, 327.

Lotto 2 – fabbricato abitativo “cerchio verde”

a nord con mapp. 262;

a sud con mapp. 275 e strada;

a est con altre u.i. mapp. 271;

a ovest con strada.



4 - DESCRIZIONE DEI BENI ⁴

Trattasi di compendio immobiliare (fabbricati e terreni) di cui azienda agricola con il corpo principale ad uso stalla per bovini e altri locali accessori per le attività connesse, in corpo staccato hangar ad uso deposito attrezzi agricoli e ulteriore deposito in distacco ad uso fienile/deposito, oltre a vari terreni circostanti (lotto 1). Trattasi inoltre di ulteriore unità immobiliare abitativa, sita in più ampio contesto residenziale nel borgo storico (Casa Beretti), situato nell'omonima Via al civ. 32 poco più a monte rispetto all'insediamento agricolo (lotto 2).



⁴ Le metrature indicate (sia quelle nette, sia quelle lorde) sono da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza.

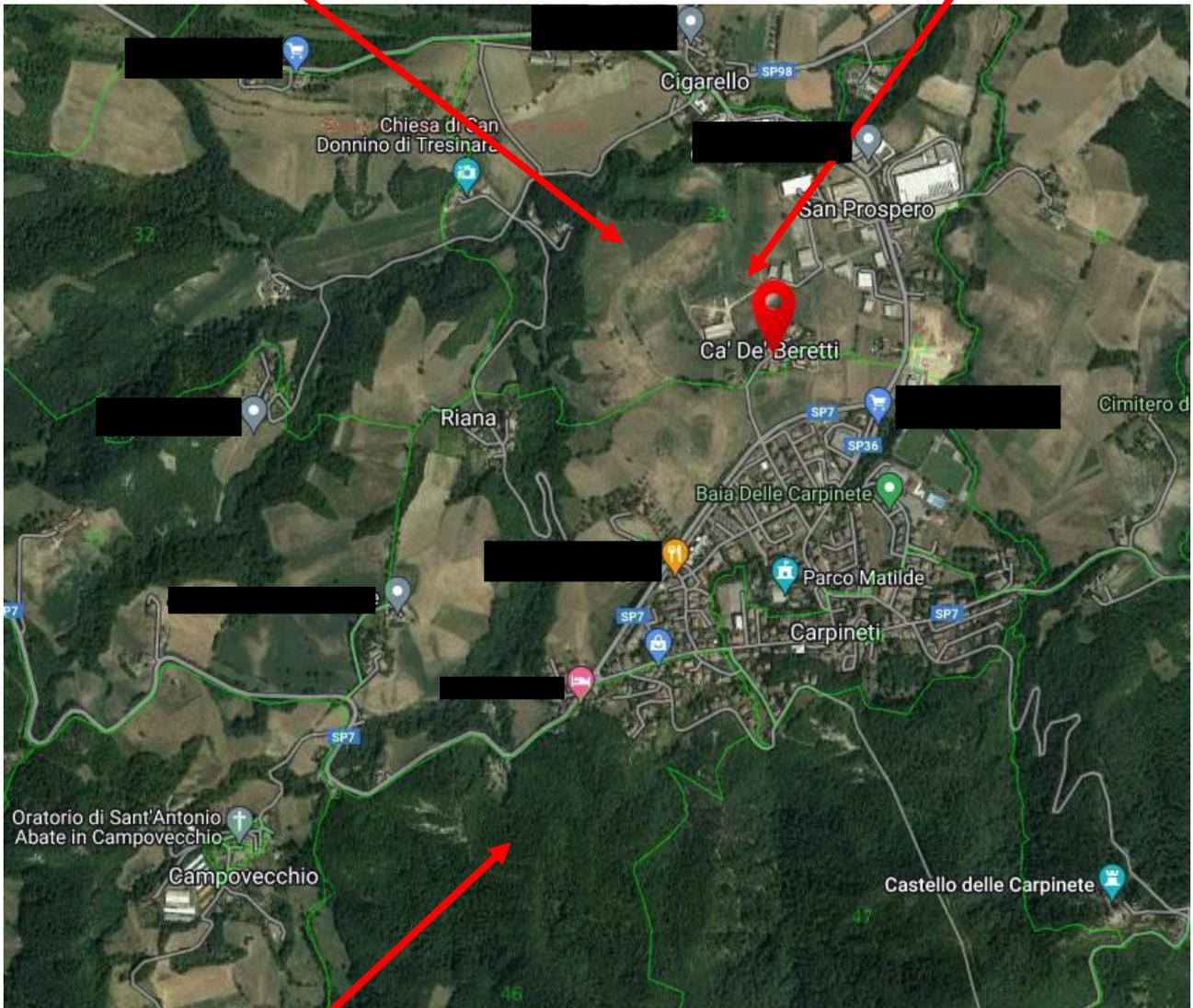
La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- 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 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



Terreni agricoli (Seminativo Arborato / Seminativo) – fg. 34

Fabbricati – fg. 34



Terreni agricoli (Bosco Ceduo) – fg. 46



L'azienda agricola è accessibile con i mezzi da Via Ferrari, strada che si imbecca a valle dalla Via S. Prospero e che attraversa il quartiere artigianale e dista circa 2 Km dal centro del Paese, l'abitazione è accessibile sia dalle suddetta Via Ferrari che dalla Via Casa Beretti strada principale per l'accesso alle costruzioni del borgo e con la minore distanza, circa 1 Km, rispetto al centro del Paese.

Relativamente all'edificazione del capannone in struttura metallica ad uso attrezzi agricoli (hangar) è stato registrato il 11/04/2012 al n. 4954 serie 1T (Notaio G. Beccari) un vincolo di asservimento di terreni computati per l'intervento edilizio e per la conservazione della destinazione d'uso rurale.

I terreni vincolati sono i seguenti:

fg. 34 mapp. 123-126-128 (per la sola superficie di 14588 mq) – complessivamente 28200 mq.

Il vincolo ha durata di 10 anni dalla data del rilascio di conformità edilizia, per le caratteristiche del vincolo si rimanda alla lettura del documento in allegato.

Il certificato di agibilità è stato rilasciato in data 26/06/2013, quindi il vincolo decade il 26/06/2023.

Relativamente alla edificazione della stalla è stato registrato il 22/03/2002 un atto unilaterale d'obbligo (Notaio G. Manzini) con vincolo decennale dalla data di ultimazione lavori, questa dichiarata il 15/05/2005. La presente precisazione solo per completezza di informazione – documento allegato.

Relativamente al mapp. 269 sub. 3 (cantina/ripostiglio), si segnala che esso è gravato da servitù di passaggio, in favore di altra ditta, consistente nella scaletta interna esistente per accedere al piano superiore. (Notaio G. Beccati atto rep. 48586 del 23/12/1987).

Nei pregressi atti di compravendita (Notaio V. Casotti – rep. 24838 del 11/04/1980) e di divisione (Notaio G. Beccari – rep. 198099 del 17/02/2002), sono state riportate tutte le servitù e i diritti di accesso/passaggio dei beni oggetto delle stipule – si rimanda alla lettura dei documenti menzionati, in allegato.

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento del LOTTO 1 sono composte dagli edifici produttivi dell'azienda agricola ed identificati nell'elenco dei beni con il n° 1 (lotto) e nell'estratto di mappa catastale con cerchio in colore rosso.

Gli edifici/fabbricati ricompresi nel compendio del lotto 1 sono:

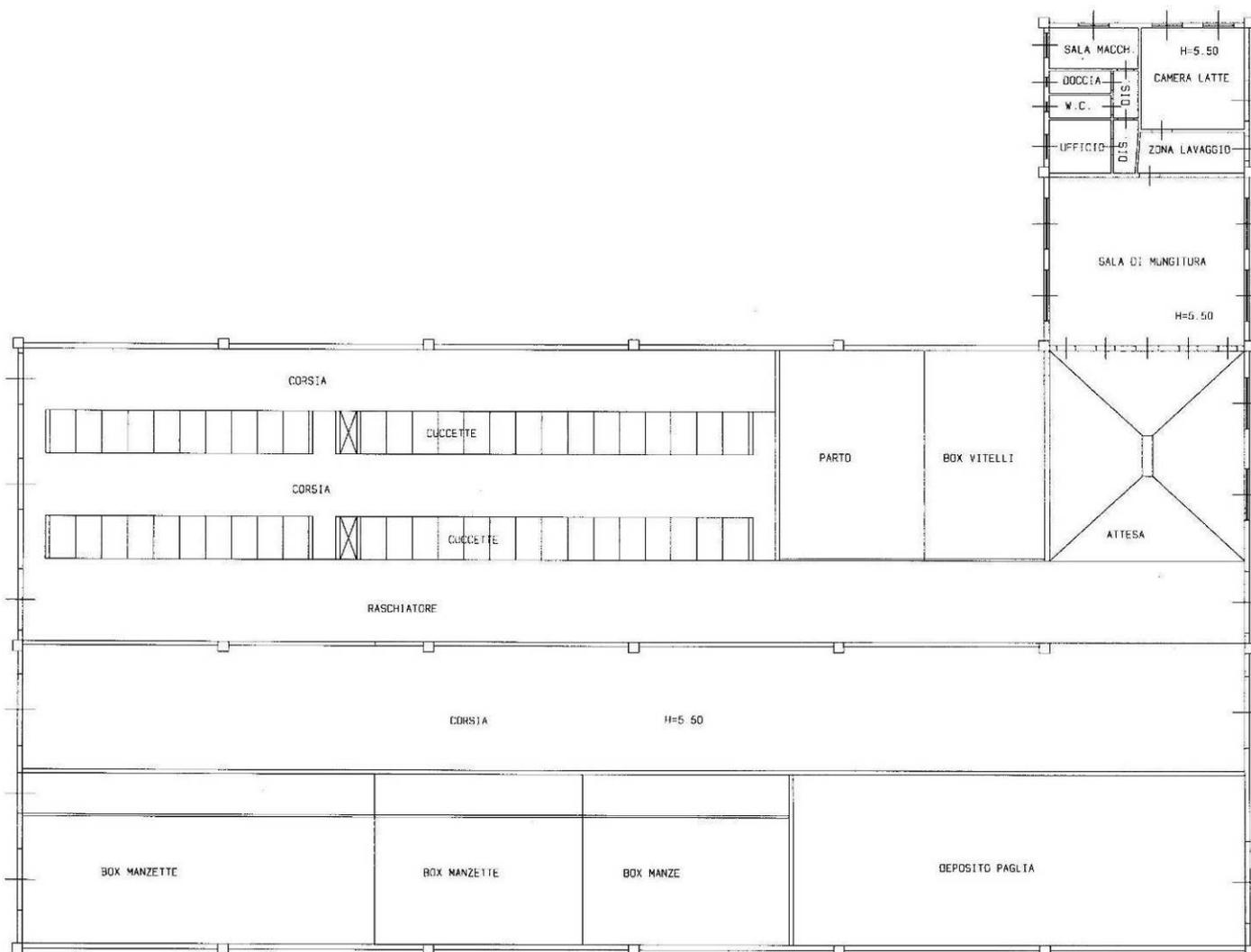
- edificio principale (stalla/sala mungitura/locali accessori)
- deposito attrezzi / fienile
- deposito attrezzi con struttura metallica (hangar)
- edificio collabente (all'attualità crollato in stato non riconoscibile nelle originarie dimensioni dichiarate)
- terreni agricoli



- terreni edificabili con destinazione d'uso APC(i)-P

edificio principale (stalla/sala mungitura/locali accessori)





PIANO TERRA – fuori scala solo per individuazione della consistenza dell’unità immobiliare

Stalla con n. 84 catture (circa) per vacche da latte, box per vacche da rimonta e per vitelli, corsie di alimentazione, attesa, sala mungitura, camera del latte, piccolo ufficio, spogliatoio e servizi per il personale, oltre a locale c.t.

FINITURE:

Le finiture interne, sia i pavimenti che i rivestimenti, risultano in sufficiente stato di conservazione/manutenzione, l'esterno non in condizioni ottimali con aree di manovra non pavimentate e di difficile utilizzo ogni qualvolta al manifestarsi di condizioni climatiche intense/avverse. La copertura, non ispezionabile, parrebbe non in materiale nocivo (per quanto desumibile da documentazione fotografica scattata in distanza dall'alto e in assenza di verifiche specifiche nulla di più preciso è possibile sostenere al riguardo), così come la concimaia parrebbe all'attualità (probabilmente anche in funzione delle recenti intense piogge) riempita oltre misura massima di capienza e non in idonea condizione di sicurezza (vedasi reti/pannelli metallici posizionati a protezione).



IMPIANTI:

Gli impianti, elettrico e idraulico risultano per quanto è stato possibile allo scrivente verificare, funzionanti per lo scopo e nelle normali condizioni di conservazione/manutenzione per tali tipologie di strutture, non sono state rinvenute le certificazioni di conformità.

La superficie sviluppata di massimo ingombro del corpo con struttura prefabbricata rettangolare a due campate (uso stalla) è di 1.800,00 mq (circa), le dimensioni interne risultano 29,00 m (circa) x 57,00 m (circa), con altezza sotto trave monolitica 5,25 m (circa).

Il corpo rettangolare in aderenza al principale che ricomprende il resto delle destinazioni come precedentemente elencate (sala mungitura/c. latte/rip./ufficio e servizi), sviluppa una superficie a piano terra di massimo ingombro di 170,00 mq (circa), risulta un piano primo con dimensioni di circa il 50% del piano terra, non accessibile in assenza di scala, questa non esistente, ma eventualmente da appoggiarsi a parete per l'accesso al piano. Come anche riferito dell'affittuario tali ambienti, parrebbero, solamente sottotetti al grezzo mai visionati nemmeno da lui.

deposito attrezzi / fienile



PIANO TERRA – fuori scala solo per individuazione della consistenza dell'unità immobiliare

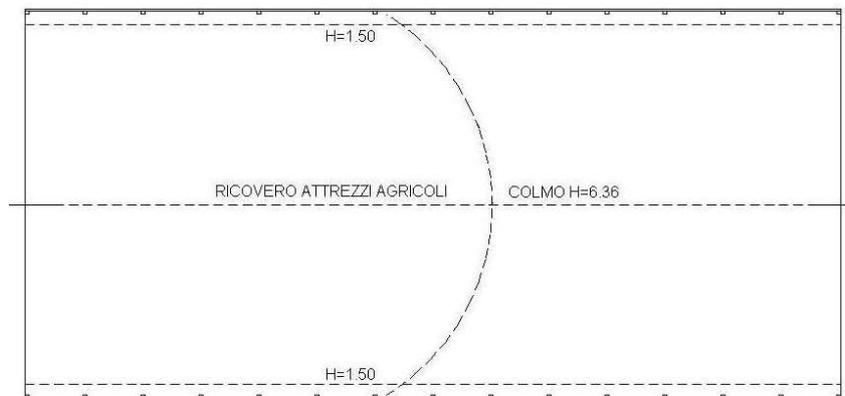


FINITURE:

Le finiture interne, sia i pavimenti che le pareti e le finestrate perimetrali, risultano in sufficiente stato di conservazione/manutenzione, le sistemazioni esterne non in condizioni ottimali con vistosa vegetazione cresciuta a ridosso del fabbricato. La possibilità di accesso al fabbricato è attualmente solamente dal portone laterale posto sul lato di maggiore estensione (est), pur avendo ulteriore accesso a nord e a sud.

La superficie sviluppata dalla struttura è 560,00 mq (circa), le dimensioni interne risultano 34,50 m (circa) x 15,50 m (circa), con altezza sotto trave monolitica 5,50 m (circa).

deposito attrezzi con struttura metallica (hangar)



PIANO TERRA – fuori scala solo per individuazione della consistenza dell’unità immobiliare

FINITURE:

Struttura metallica con sovrastante telone di protezione, fissata al suolo nei due lati di maggiore estensione, la pavimentazione all’attualità non è riconoscibile per movimentazione terreno e materiali stoccati, presumibilmente sottofondo in ghiaia con ulteriore strato di compattato. Presenza di strutture precarie intorno all’oggetto documentato.

La superficie sviluppata dalla struttura è 215,00 mq (circa), le dimensioni di massimo ingombro risultano 21,10 m (circa) x 10,20 m (circa), con altezza massima interna 6,35 m (circa).

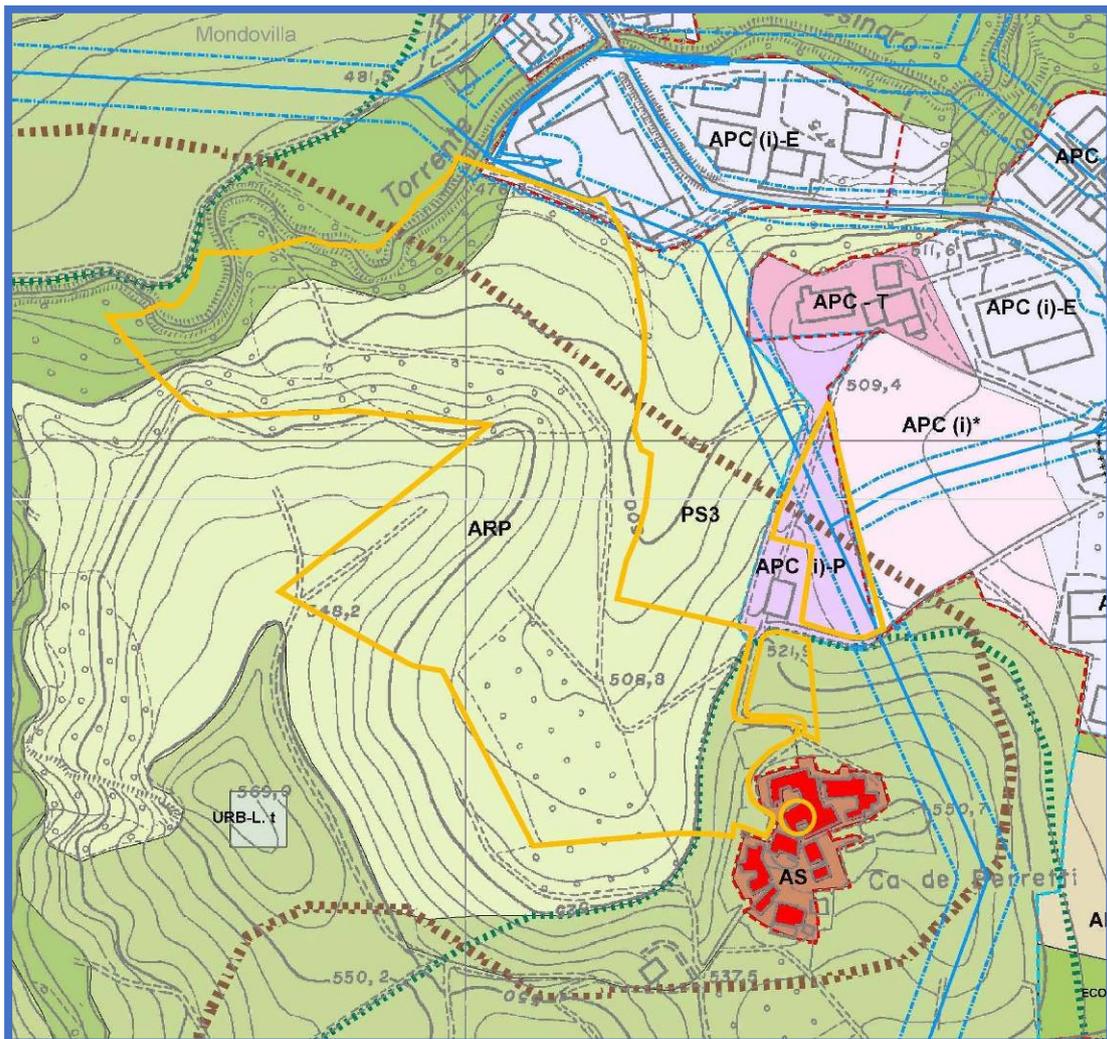


edificio collabente (all'attualità in stato non riconoscibile nelle dimensioni)



terreni

si rimanda alle foto aeree di pagina 12, per l'individuazione delle colture dei beni e per le superfici dei terreni con destinazione agricola si prende a riferimento quanto desumibile dalle visure catastali, per quelli con destinazione APC(i)-P, come da CDU allegato, le superfici catastali degli stessi verranno valutate separatamente in funzione della possibile potenzialità.



ESTRATTO R.U.E. – Tav. 9 – 13 (fuori scala)



LEGENDA

- Confini comunali
- Limite del territorio urbanizzato TU
- Limite tra territorio urbanizzabile TUZ e territorio rurale TRU

SISTEMA INSEDIATIVO STORICO (Capo 3 A)

	AS	Centri storici (art. 26)
	IS	Insedimenti e infrastrutture storiche del territorio rurale (art. 26)
	ES	Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (art.26)
		Edifici vincolati ai sensi del D.L.42/2004 ed edifici di particolare pregio (art. 27)

TERRITORIO URBANO (TU) E TERRITORIO URBANIZZABILE (TUZ) (Capo 3 B)

	AC	Ambiti urbani consolidati (artt.31-37)
	AC.a	Ambiti urbani consolidati del Capoluogo (art. 31)
	AC.c	Ambiti consolidati dei nuclei minori (art.31)
	AC.r	Ambiti consolidati del territorio rurale (art. 36)
	AC.r (*)	
	AC.s	Ambiti urbani consolidati a destinazione specifica (art. 31)
	AC.v	Ambiti urbani consolidati di verde urbano (art. 31)
	AR	Ambiti da riqualificare (artt.38-41)
	AR.1	Ambiti di riqualificazione previsti dal PSC
	AR.2	Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione
	AN	Ambiti per i nuovi insediamenti (artt.42 e 44)
	AN.1	Nuovi ambiti previsti dal PSC
	AN.2	Ambiti costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione
	APC	Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale (artt.47-48)
	APC (i)	Prevalenza di attività industriali <ul style="list-style-type: none"> E esistenti P ampliamento di ambiti esistenti Pp nuovi insediamenti di progetto
	APC (t)	Prevalenza di attività terziario-direzionali <ul style="list-style-type: none"> E esistenti P ampliamento di ambiti esistenti
	APC (a)	Prevalenza di attività artigianali esistenti composti da una sola unita' locale
	APC (i) *	Ambiti per attività produttive costituiti da PUA approvati all'atto dell'adozione
	APC T	Ambiti specializzati per attività produttive da trasformare
	APC (i)-S	Ambiti specializzati per attività produttive esistenti soggetti a limitazione del tipo di attività

TERRITORIO RURALE (Capo 3 C) (art.49)

	AVA	Aree di valore naturale e ambientale (art. 50)
	ARP	Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art. 51)
	ARP pe	Ambiti agricoli di pertinenza percettiva del paesaggio e degli insediamenti storici (art. 52)
	ARP pe*	Ambiti di tutela di insediamenti storici di rilievo paesaggistico (art. 52)
	AED	Aree per attività estrattive dismesse, sedi di progetti speciali di riqualificazione ambientale e/o di sviluppo di un sistema integrato di attività economiche compatibili e di servizi per il tempo libero (art.64)
	AE	Ambiti per attività estrattive soggette a PAE



Stalcio RUE - norme

Art. 50. APC(i)-P e APC(t)-P (Ambiti specializzati per attività produttive di rilievo comunale, di ampliamento di ambiti APC esistenti)

1. Negli ambiti urbanistici APC-P sono previsti in generale i seguenti tipi d'uso:

U 8 Magazzini, depositi, attività commerciali all'ingrosso

U 10 Pubblici esercizi

U 13 Artigianato dei servizi agli automezzi

U 24 Attività di svago, riposo, esercizio sportivo

U 26 Attività manifatturiere industriali o artigianali

U 27 Attività manifatturiere industriali o artigianali del settore agroalimentare e conserviero

U 31 Attività di trasporto, magazzinaggio, logistica

U 35 Attività di prima lavorazione, conservazione condizionata e alienazione dei prodotti agricoli

U 38 Esercizio e noleggio di macchine agricole

U 44 Impianti per l'ambiente

U 45 Impianti di trasmissione (via etere)

U 47 Mobilità veicolare

U 49 Parcheggi pubblici in sede propria Sono considerati inoltre compatibili i seguenti ulteriori usi, solo nelle Unità Edilizie ove siano già legittimamente in essere alla data di adozione delle presenti norme, oppure a seguito di stipula di accordo con privati a sensi dell'art. 18 della L.R. 20/2000.

U 9 Distribuzione carburanti per uso autotrazione

U 21 Attività di interesse comune di tipo civile

U 30 Attività di recupero e preparazione per il riciclaggio di cascami e rottami

U 52 Pubblica Amministrazione, sicurezza, ordine pubblico, protezione civile

E' inoltre ammesso l'uso U 1 (residenza) con i seguenti limiti per ciascun lotto (ovvero unità edilizia): SC non superiore al 20 % della SC edificata e comunque non superiore a 200 mq. L'utilizzo della possibilità edificatoria per residenza comporta l'apposizione del vincolo pertinenziale della superficie destinata a residenza all'attività produttiva. Tale vincolo, registrato e trascritto, a cura e spese dei richiedenti, presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari, viene allegato agli atti successivi di frazionamento, compravendita e locazione.



2. I parametri per gli interventi edilizi sono i seguenti, salvo diversa indicazione del presente RUE:

- UF max = 0,65 mq./mq.
- IP min = 35% della SF
- H max =H max = 9,50 ml. - esclusi gli impianti tecnologici per i quali appare opportuno la realizzazione di cortine vegetali atte a mitigare l'impatto visivo

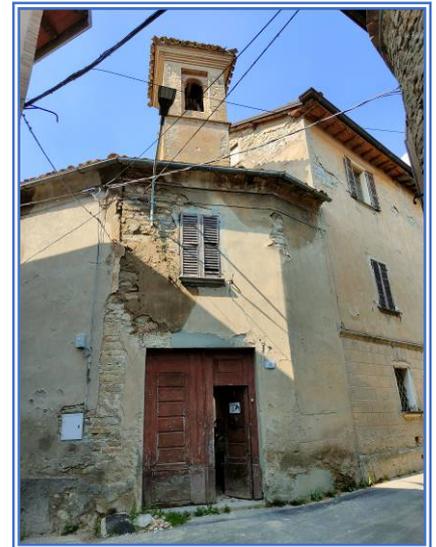
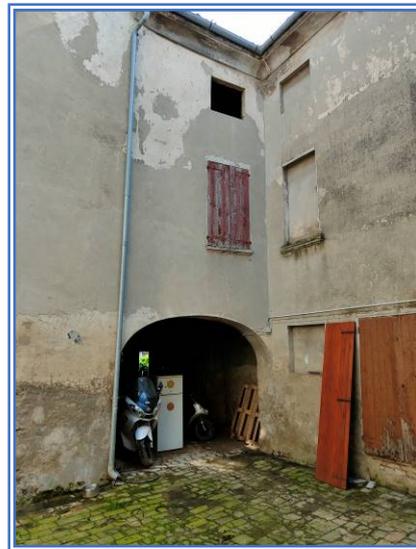
3. Negli ambiti individuati con le sigle APC(i)-P e APC(t)-P, di ampliamento di ambiti esistenti, gli interventi sono attuati per intervento edilizio diretto, subordinato alla presentazione di uno schema di organizzazione urbanistica e alla stipula di una convenzione che stabilisca:

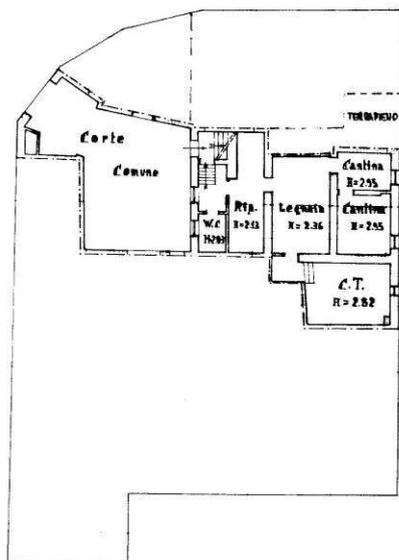
- contenuti del progetto
- modalità dell'intervento;
- tempo di attuazione;
- dotazione territoriali da realizzare in accordo con l'Amministrazione; - garanzie finanziarie a copertura obblighi convenzionali.

secondo i parametri indicati al comma 2 che precede. In caso di ampliamento di un'unità aziendale già insediata è possibile accorpere i due lotti (già edificato e di progetto) ma i parametri di intervento sono calcolati sulla SF del solo lotto di progetto. Nel caso che il lotto precedente, secondo gli indici fissati al precedente articolo 49, detenga una residua capacità edificatoria, questa può essere utilizzata nel nuovo intervento solo se riferito ad un'unica unità aziendale. L'insediamento o l'ampliamento di industrie classificabili come insalubri di 1° classe, D.M. 05/09/94 e sue successive modificazioni, ai sensi del Testo unico delle leggi sanitarie, viene autorizzato dal Sindaco previo parere di compatibilità sotto il profilo igienico sanitario e di tutela dell'ambiente, da parte dei servizi competenti dell'AUS e dell'ARPA, in ragione delle lavorazioni svolte, delle materie prime lavorate, degli orari di funzionamento dell'attività, delle movimentazioni delle merci e del traffico indotto.

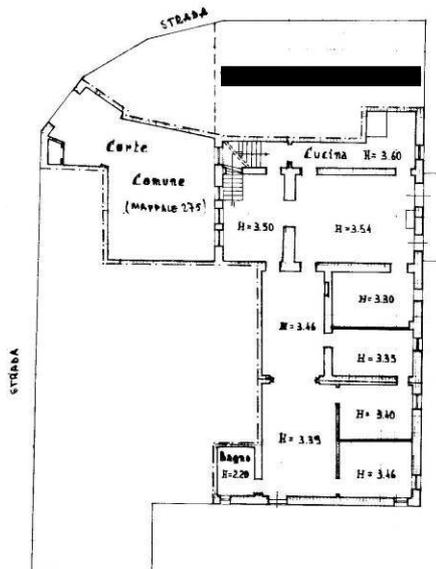


Le unità immobiliari oggetto di pignoramento del LOTTO 2 sono composte da abitazione al piano seminterrato, terra e primo (soffitta) e da un ripostiglio al piano terra/rialzato accessibili dal cortile interno comune, da una cantina al piano seminterrato, sottostante al suddetto ripostiglio, questa accessibile dalla strada esterna (Via Casa Beretti).

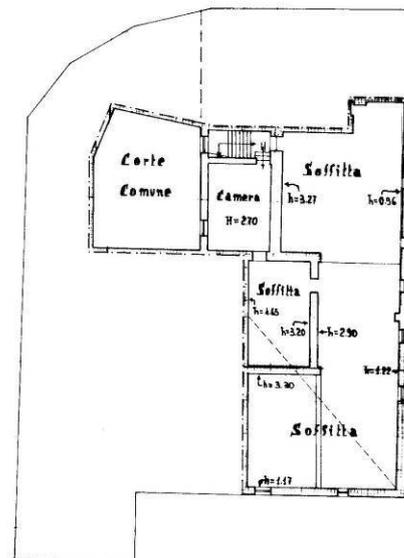




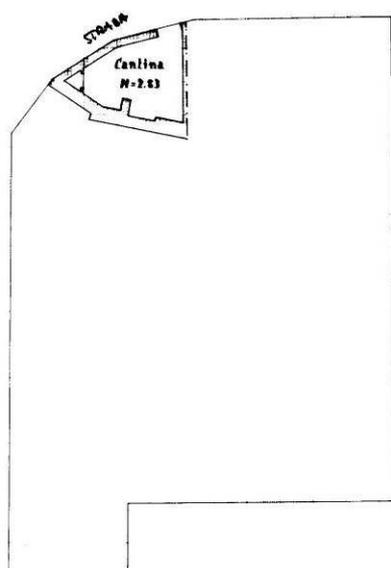
Piano Seminterrato



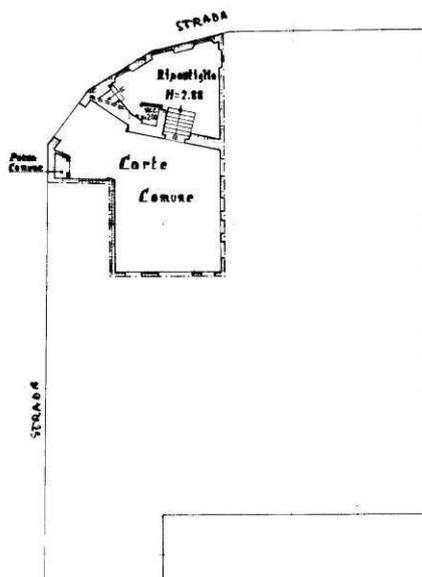
Piano Rialzato



Sottotetto



Piano Seminterrato



Piano Rialzato

fuori scala solo per individuazione della consistenza dell'unità immobiliare

L'abitazione per ciò che riguarda gli ambienti utili si sviluppa al piano terra/rialzato, come si evince dalla rappresentazione grafica della stessa, per una superficie calpestabile di 195,00 mq (circa) comprensiva della superficie della scala ragguagliata, le altezze interne sono varie principalmente oltre i 3,00 m, il balcone è di circa 6,00 mq.



Al piano sottostante, accessibile da scala interna, i locali di servizio sviluppano una superficie calpestabile di 80,00 mq (circa) e altezze varie con media 2,50 m (circa), i locali al piano primo (soffitte) a falda inclinata con altezze in gronda di 1,00 m (circa) e in colmo di 3,00 (circa), sviluppano una superficie calpestabile di 198,00 mq (circa).

Accessibile dal cortile interno comune, il ripostiglio sviluppa una superficie calpestabile di circa 25,00 mq (circa) con altezza interna di 2,85 m (circa).

Accessibile dalla strada (Via Casa Beretti) la cantina sottostante il ripostiglio sviluppa una superficie calpestabile di circa 25,00 mq (circa) con altezza interna non rilevabile non essendo accessibile.

Commercialmente opportunamente ragguagliata e conguagliata la superficie complessiva commerciale del compendio comprensivo dell'unità immobiliare abitativa con relative pertinenze e dell'altra unità pertinenziale (ripostiglio+cantina), sviluppa una superficie pari a 360,00 mq.

Le misurazioni, per modeste diversità distributive interne tra stato dei luoghi e grafica, solo con lo scopo di identificare una verosimile consistenza dei beni, sono da intendersi indicative e assunte per lo scopo, confrontando il rilievo speditivo in loco e la rappresentazione catastale delle unità stesse.

FINITURE:

Le finiture interne, sia i pavimenti che i rivestimenti, risultano in sufficiente stato di conservazione/manutenzione, l'angolo cottura presenta rivestimento in ceramica dietro parete attrezzata, così come in ceramica è il rivestimento dei bagni.

Gli infissi sono in legno così come gli scuretti esterni "ammalorati", la porta di ingresso e le porte interne sono in legno. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati, in scarso stato manutentivo.

Il piano seminterrato e il piano primo (soffitta), risultano in scarso stato manutentivo e di salubrità.

IMPIANTI:

Gli impianti, elettrico e idraulico risultano presenti ma probabilmente quest'ultimo parzialmente distaccato, non dato sapere la funzionalità e la conformità degli stessi – l'attuale occupante dichiara di utilizzare per il riscaldamento una stufa a pellet e per la produzione di acqua calda boiler elettrico. Non sono state rinvenute certificazioni relative agli impianti.

Alla data del sopralluogo, non è stato possibile verificare l'integrale e corretto funzionamento dell'impiantistica.



5 – LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, destinazione e ubicazione dei beni pignorati, la vendita può avvenire in **due lotti**, composti ciascuno da: 1) fabbricati ad uso agricolo e terreni, 2) abitazione e pertinenze.

5.1 – LOTTO 1

5.1.1 – LOTTO 1: DATI CATASTALI

LOTTO	Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
			Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ⁵	Consistenza (vani/mq)	Rendita
1	Fabbricato collabente	Carpineti Via Casa Beretti, SN piano T	/	34	584	1	F/2	/	/
1	Stalla	Carpineti Via E. Ferrari, SN piano T	/	34	503	/	D/10	/	€ 4.054,00
1	Deposito/fienile	Carpineti Via E. Ferrari, SN piano T	/	34	504	/	D/10	/	€ 1.040,00
1	Ricovero attrezzi / hangar	Carpineti Via E. Ferrari, SN piano T	/	34	750	/	D/10	/	€ 180,00

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

⁵ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: Abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigioni e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate – C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte – IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – **D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola** – IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditività) – IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana – **F/2: unità collabenti** – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare.



LOTTO	Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
			Z.C.	Fg.	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
1	Terreno	Carpineti	/	34	122	Bosco Ceduo 01	2528 mq	€. 1,83	€. 0,78
1	Terreno	Carpineti	/	34	123	Seminativo 02	7376 mq	€. 28,19	€. 19,05
1	Terreno	Carpineti	/	34	125	Seminativo 02 Bosco Ceduo 02	169 mq 3959 mq	€. 0,65 €. 1,84	€. 0,44 €. 1,02
1	Terreno	Carpineti	/	34	126	Seminativo 03	6236 mq	€. 15,78	€. 9,66
1	Terreno	Carpineti	/	34	127	Seminativo 02 Bosco Ceduo 01	36 mq 3924 mq	€. 0,14 €. 2,84	€. 0,09 €. 1,22
1	Terreno	Carpineti	/	34	128	Seminativo 02	19177 mq	€. 73,29	€. 49,52
1	Terreno	Carpineti	/	34	129	Seminativo 03	4384 mq	€. 11,09	€. 6,79
1	Terreno	Carpineti	/	34	130	Seminativo 02	6225 mq	€. 23,79	€. 16,07
1	Terreno	Carpineti	/	34	173	Seminativo 03	2274 mq	€. 5,75	€. 3,52
1	Terreno	Carpineti	/	34	174	Seminativo 02	9255 mq	€. 35,37	€. 23,90
1	Terreno	Carpineti	/	34	178	Semin Arbor 01	5246 mq	€. 29,53	€. 20,32
1	Terreno	Carpineti	/	34	179	Seminativo 01	6598 mq	€. 32,03	€. 27,26

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)



LOTTO	Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
			Z.C.	Fg.	Particella	Qualità Classe	Superficie (mq)	R.D.	R.A.
1	Terreno	Carpineti	/	34	242	Semin Arbor 02	2876 mq	€. 12,48	€. 7,43
1	Terreno	Carpineti	/	34	429	Seminativo 01	1770 mq	€. 8,59	€. 7,31
1	Terreno	Carpineti	/	34	430	Seminativo 01	234 mq	€. 1,14	€. 0,97
1	Terreno	Carpineti	/	34	431	Seminativo 01	25 mq	€. 0,12	€. 0,10
1	Terreno	Carpineti	/	34	438	Semin Arbor 01	66 mq	€. 0,37	€. 0,26
1	Terreno	Carpineti	/	34	439	Semin Arbor 01	1024 mq	€. 5,76	€. 3,97
1	Terreno	Carpineti	/	34	749	Seminativo 02	12440 mq	€. 47,54	€. 32,12
1	Terreno	Carpineti	/	34	502	Semin Arbor 01	7629 mq	€. 42,95	€. 29,55
1	Terreno	Carpineti	/	46	127	Bosco Ceduo 02	615 mq	€. 0,29	€. 0,16
1	Terreno	Carpineti	/	46	149	Bosco Ceduo 02	2880 mq	€. 1,34	€. 0,74
1	Terreno	Carpineti	/	34	150	Bosco Ceduo 02	18413 mq	€. 8,56	€. 4,75
1	Terreno	Carpineti	/	34	154	Bosco Ceduo 01	36447 mq	€. 26,35	€. 11,29

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)



5.1.2 – LOTTO 1: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di compendio agricolo formato da di terreni non pianeggianti se non quelli prossimi ai fabbricati, con estensione complessiva di 161.806 mq (in visura le colture assegnate risultano Seminativo Arborato, Bosco Ceduo, Seminativo), dei quali, per una superficie (da visura) di 3.119 mq risultano terreni con potenzialità edificatorie $APC(i) - P$, e fabbricati strumentali (stalla di complessivi 1.970 mq circa, deposito/fienile di complessivi 560 mq circa e deposito/hangar di complessivi 215 mq circa) comprensivi delle loro aree pertinenziali in Via E. Ferrari a Carpineti (RE).

5.1.3 – LOTTO 1: REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla richiesta di accesso agli atti per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, risultano:

EDIFICIO 3775 (deposito / hangar)

- Permesso di Costruire n. 5207 del 02/05/2012
- S.C.I.A. in variante n. 376 del 28/01/2013
- Agibilità n. 5853 rilasciata il 26/06/2013

EDIFICIO 2145 (stalla)

- C.E. n. 4521/01 del 13/07/2001
- Variante n. 4521 / V / 02 del 24/08/2002
- Agibilità n. 5119 del 27/06/2007 (data di presentazione richiesta)

EDIFICIO 1858 (deposito/fienile)

- C.E. n. 4177/97 del 13/03/1998
- Variante alla C.E. n. 4177 / V / 00 del 30/03/2000
- Agibilità n. 5118 del 27/06/2007 (data di presentazione richiesta)

L'edificio n. 3775 risulta conforme nelle normali tolleranze ammissibili per normativa.

L'edificio n. 2145 non risulta conforme, presenta difformità prospettiche e distributive interne – soffitta non rappresentata, le dimensioni di massimo ingombro possono ritenersi pressoché conformi, risulta per quanto visibile (non misurabile) un utilizzo eccessivo della vasca liquami/concimaia – non è dato sapere se le reali dimensioni entro terra (non visibili) siano conformi a quanto presente agli atti.

L'edificio n.1858 non risulta conforme, presenta difformità prospettiche, le dimensioni esterne di massimo ingombro possono ritenersi pressoché conformi.



5.1.4 – LOTTO 1: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Relativamente alle difformità riscontrate, esse potranno venire sanate mediante la presentazione di pratica edilizia e conseguente aggiornamento catastale. Per lo scopo e solo valido ai fini della qui presente, si ritiene più significativo abbattere il valore finale di un importo percentuale comprensivo delle della pratiche tecniche necessarie e/o come e se necessari, degli eventuali adeguamenti normativi.

Non essendo possibile l'istruttoria tecnica da parte del tecnico comunale, se non a fronte di un puntuale rilievo plano-altimetrico dello stato attuale con successiva sovrapposizione tra il concessionato e il realizzato – attività non prevista con tali dettagli per lo scopo dell'incarico – si adotterà un abbattimento prudenziale a compensazione delle difformità riscontrate.

5.1.5 – LOTTO 1: ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA ⁶

Non necessario.

5.1.6 – LOTTO 1: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ⁷

Alla data del sopralluogo terreni e fabbricati risultavano occupati e utilizzati dalla società agricola intestataria del contratto di locazione del fondo rustico.

5.1.7 – LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE ⁸

Risulta registrato in data 11/09/2020 un contratto di affitto di fondo rustico n. 9311 – serie 3T, con durata dal 11/09/2020 al 10/11/2032 per un canone totale pari a €. 130.000,00 (di cui per la 1 annualità €. 20.000,00, dalla 2 annualità alla scadenza €. 10.000,00 / anno)

Nel contratto sono compresi i seguenti beni:

Fg. 34 mapp. 122-123-125-126-127-128-129-130-173-174-178-179-242-429-430-431-438-439-749-502 (terreni).

Fg. 46 mapp. 127-149-150-154 (terreni).

Fg. 34 mapp. 503, 504, 750, 270-271/1-272/2*, 269/3 (fabbricati).

*272/1 identificativo corretto (errato nel contratto).

⁶ Vedi Allegato 12

⁷ In riferimento allo stato di possesso, il bene può risultare:
-Libero;
-Libero al decreto di trasferimento, nel caso sia occupato dal debitore o da suoi familiari;
-Occupato da terzi (con o senza titolo).

⁸ Vedi Allegato 10



Si segnala che i pignoramenti trascritti risultano:

1) R.G. 4316 R.P. 2991 del 27/02/2019, riguardante i seguenti beni (solo fabbricati):

Carpineti: Fg. 34 mapp. 271 sub. 1 – Fg. 34 mapp. 269 sub. 3 – Fg. 34 mapp. 503 – Fg. 34 mapp. 504 – Fg. 34 mapp. 584 sub. 1

2) R.G. 8606 R.P. 6377 del 20/04/2021, riguardante i seguenti beni (fabbricati e terreni):

Carpineti: Fg. 34 mapp. 271 sub. 1 – Fg. 34 mapp. 269 sub. 3 – Fg. 34 mapp. 503 – Fg. 34 mapp. 504 – Fg. 34 mapp. 502 – Fg. 34 mapp. 122 n- Fg. 34 mapp. 123 – Fg. 34 mapp. 125 – Fg. 34 mapp. 126 – Fg. 34 mapp. 127 – Fg. 34 mapp. 128 – Fg. 34 mapp. 129 – Fg. 34 mapp. 130 – Fg. 34 mapp. 173 – Fg. 34 mapp. 174 – Fg. 34 mapp. 178 – Fg. 34 mapp. 179 – Fg. 34 mapp. 238 (ora mapp. 584 sub. 1) – Fg. 34 mapp. 242 – Fg. 34 mapp. 319 (ora mapp.li 749 e 750) – Fg. 34 mapp. 429 – Fg. 34 mapp. 430 – Fg. 34 mapp. 431 – Fg. 34 mapp. 438 – Fg. 34 mapp. 439 – Fg. 46 mapp. 127 – Fg. 46 mapp. 149 – Fg. 46 mapp. 150 – Fg. 46 mapp. 154.

Relativamente ai soli fabbricati risulta trascritto un pignoramento (2019), ante contratto di affitto.

Nel 2021 (post contratto) l'ulteriore pignoramento comprende tutti i mappali oggetto della procedura sia terreni che fabbricati.

Nel succitato contratto di affitto, viene resa edotta la parte affittuaria che gli immobili oggetto del contratto risultavano gravati da trascrizioni pregiudizievoli e iscrizioni ipotecarie.

Viene inoltre specificato che*“la riduzione del canone così pattuita, viene giustificata dalle parti e riconosciuta a parte affittuaria, in virtù delle spese e costi che la stessa si accollerà, in merito a opere di ristrutturazione e manutenzione straordinaria, ovvero ordinaria, già concordate e autorizzate, riguardanti i fabbricati strumentali locali”**“si precisa a tale proposito che di quanto dichiarato in premessa in merito alla idoneità degli stessi, si è tenuto nel conteggio del corrispettivo pattuito”*.

In virtù di quanto riportato nel contratto di affitto a parere dello scrivente è evidente che i fabbricati necessitassero fin dall'epoca di manutenzioni, ma non avendo reperito documentazione in tal proposito e non avendo visionato lo stato dei luoghi ante contratto, non è possibile determinare se l'importo pattuito possa realmente essere idoneo e compensativo delle opere di manutenzione necessarie, non descritte.

Il canone pattuito si ritiene non congruo per fabbricati in efficienza e idonei all'uso, caratteristiche che alla data di sopralluogo non può dirsi di quanto visionato in loco, verosimilmente con ancora non realizzate o non completamente realizzate le manutenzioni previste all'epoca.



5.1.8 – LOTTO 1: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano domande giudiziali;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei capitoli.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti, da cancellarsi a cura della procedura, gravanti sul bene. Per i dettagli si veda la relazione notarile allegata alla procedura.

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2010 - Registro Particolare 5027 Registro Generale 22055 Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Repertorio 11563/4060 del 15/10/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2010 - Registro Particolare 5028 Registro Generale 22055 Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Repertorio 11563/4060 del 15/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2019 - Registro Particolare 2991 Registro Generale 4316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 93/2019 del 23/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2021 - Registro Particolare 6377 Registro Generale 8606 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 987 del 26/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La documentazione relativa alle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti da cancellarsi a cura della procedura è inserita agli atti ⁹.

5.1.9 – LOTTO 1: DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto si è potuto constatare non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

5.1.10 – LOTTO 1: INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste amministratore.

⁹ Vedi Allegato 5



5.1.11 – LOTTO 1: VALORE DEI BENI

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 dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Il valore di mercato è definito come il punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli Standard Internazionali di Valutazione, definisce come valore di mercato....*"l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", tale valore inoltre non deve essere comprensivo delle spese di transazione (notaio, imposte, ecc...) e di quelle di trascrizione.*

Trattandosi di stima mono parametrica, ai fini della vendita forzata, per lo scopo i concetti estimativi adottati si riferiscono alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, all'epoca di costruzione, allo stato di conservazione/manutenzione, alla salubrità dei locali e del contesto, alle caratteristiche strutturali e tipologie materiali impiegati, alla razionalità distributiva dei locali, al grado di finiture interne, nonché all'ubicazione e alle dotazioni /distanze dai servizi primari.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, a corpo e non a misura, in considerazione di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi, già evidenziate nei precedenti capitoli; inoltre la stessa viene effettuata per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e per comparazione a beni (se esistenti e per quanto comparabili) compravenduti in zona in tempi recenti, nonché parametrandola con le quotazioni degli osservatori immobiliari consultabili, della zona.

Oltre alle caratteristiche proprie dei beni, la valutazione viene espressa con riferimento all'attuale pregiudizievole situazione in cui versa il mercato immobiliare per tipologia e specificità dei beni oggetto della procedura.

Per quel che riguarda i beni immobili strumentali, in assenza di valori presenti negli elenchi degli osservatori immobiliari comparabili, anche consultando le annualità pregresse, verranno parametrati a tipologie di costruzione analoghe se e come esistenti anche in comuni limitrofi e per comparazione opportunamente ricondotta alla tipologia di specie in oggetto, di altri immobili presenti in loco.

I terreni vengono valutati per coltura riportata in visura catastale e parametrati ai Valori Agricoli Medi pubblicati per la Provincia di Reggio Emilia.



VALORE LOTTO 1: VALORE FINALE DEI BENI ¹⁰

Stalla + deposito/hangar + deposito/fienile + fabbricato collabente (solo area)

compreso le superfici dei terreni pertinenziali così come rappresentati nelle planimetrie agli atti.

1.970 mq x 225,00 €/mq	€.	443.250,00
215 mq x 100,00 €/mq	€.	21.500,00
560 mq x 200,00 €/mq	€.	112.000,00
Fabbricato collabente – solo area 619 mq “a corpo”	€.	<u>1.000,00</u>
	€	577.750,00

Terreni con Potenzialità edificatoria (APC (i) -P, vedi CDU)

mapp. 438-439-429-430-431 = 3.119mq – a corpo

(in considerazione delle linee elettriche presenti, della collocazione, nonché difficoltoso accesso e dislivelli terreno)

€.

25.000,00

Terreni agricoli = tot. 158.687 mq

Semin Arbor = 15.751 mq x 8.000,00 €/Ha =

€.

13.000,00

Seminativo = 74.170 mq x 7.100,00 €/Ha =

€.

53.000,00

Bosco Ceduo = 68.766 mq x 2.200,00 €/Ha =

€.

15.000,00

€.

81.000,00

€. 683.750,00

a dedurre

- | | | |
|--|------|------------|
| a) 10% abbattimento forfettario per difformità calcolato solamente sul valore dei fabbricati (v. capitoli) | - €. | 68.375,00 |
| b) 20% abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti | - €. | 136.750,00 |

per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, in considerazione dell'ipotesi che gli oneri/opere di regolarizzazione, vengano lasciati interamente a carico dell'acquirente, si determina il

VALORE BASE D'ASTA = €. 478.000,00

(euro quattrocentosettantottomila/00)

in applicazione del comma 2 dell'art.571 c.p.c., si determina quale

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = €. 358.500,00

(euro trecentocinquantottomilacinquecento/00)

¹⁰ Al netto delle decurtazioni e correzioni si prefigurano tre diverse ipotesi:

a) eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per bonifica da eventuali rifiuti siano assunti della procedura;
 b) siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale;
 c) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.



5.1.12 - LOTTO 1: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI ¹¹

I beni hanno la seguente provenienza, (come elencato nel certificato sostitutivo del Dott.ssa Elena Peperoni, allegato agli atti dell'esecuzione), che di seguito si riassume brevemente:

- Atto a ministero Dott.ssa Emanuela Lo Buono del 15/10/2010 rep. 11562/4059, trascritto in data 19/10/2010 ai nn. 22054/13396.

5.2 – LOTTO 2

5.2.1 – LOTTO 2: DATI CATASTALI

LOTTO	Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI						
			Z.C.	Fg.	Particella	Sub.	Categoria e classe ¹²	Consistenza (vani/mq)	Rendita
2	Deposito/cantina	Carpinetti Via Casa Beretti, 32 piano T	/	34	269	3	C/2 cl. U	43 mq	€. 102,16
2	Abitazione	Carpinetti Via Casa Beretti, 32 piano S1-T-1	/	34	270 271 272	/ 1 1	A/3 cl. 1	10,5 vani	€. 509,74

oltre alla quota proporzionale sui beni comuni ai sensi dell'art. 1117 del c.c.

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

5.2.2 – LOTTO 2: DESCRIZIONE COMMERCIALE

Piena proprietà di appartamento vetusto al piano rialzato, seminterrato e soffitta, in un gruppo di fabbricati facenti parte del borgo in località Casa Beretti, per complessivi opportunamente ragguagliati 360,00 mq commerciali, comprensivi della superficie, anch'essa ragguagliata, del ripostiglio e della sottostante cantina aventi entrambi accesso indipendente, il primo dal cortile comune e la seconda dalla strada.

¹¹ Vedi Allegato 6

¹² Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 A1: abitazione di tipo signorile - A/2: abitazioni di tipo civile - **A/3: abitazioni di tipo economico** - A/4: abitazioni di tipo popolare - A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare - A/6: Abitazioni di tipo rurale - A/7: abitazioni in villini - A/8: abitazioni in ville - A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici - A/10: uffici e studi privati - A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi. B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme - B/2: case di cura e ospedali - B/3: prigioni e riformatori - B/4: uffici pubblici - B/5: scuole, laboratori scientifici - B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria A/9 - B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto - B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate - C/1: negozi e botteghe - **C/2: magazzini e locali di deposito** - C/3: laboratori per arti e mestieri - C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi - C/5: stabilimenti balneari e di acque curative - C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse - C/7: tettoie chiuse o aperte - IMMOBILI A DESTINAZIONE SPECIALE D/1: opifici - D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni - D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili - D/4: case di cura e ospedali - D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione - D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi - D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione - D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) - D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio - D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola - IMMOBILI A DESTINAZIONE PARTICOLARE: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei - E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio - E/3: costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche - E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) - E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze - E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale - E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti - E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia - E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche RSU gestite senza redditualità) - IMMOBILI SENZA RENDITA CATASTALE: F/1: area urbana - F/2: unità collabenti - F/3: unità in corso di costruzione - F/4: unità in corso di definizione - F/5: lastrico solare.



5.2.3 – LOTTO 2: REGOLARITA' EDILIZIA

Dalla richiesta di accesso agli atti per le unità immobiliari oggetto di pignoramento, non risultano pratiche edilizie depositate, trattandosi di edificio ante 01 settembre 1967 (inizio secolo '900), se non una pratica per manutenzione alla copertura. Pertanto anche la regolarità dei beni viene riferita all'accatastamento degli stessi.

EDIFICIO 2541 - Comunicazione di manutenzione straordinaria n. 8902 del 17/10/2011

Rispetto alle planimetrie catastali agli atti, prive di misure lineari, le unità immobiliari così come all'attualità non risultano pienamente corrispondenti alle rappresentazioni grafiche, rispetto alle quali seppur sommariamente ricomprendenti quanto oggetto della procedura, si rilevano in loco modeste modifiche distributive interne e modeste puntualizzazioni da apportare nelle altezze dei vari livelli di piano.

5.2.4 – LOTTO 2: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO e COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Relativamente alle opere interne difformi, è possibile la regolarizzazione mediante pratica edilizia in sanatoria e nuovo aggiornamento catastale, il costo delle operazioni (competenze e oneri/sanzioni) verrà detratto, seppur approssimativamente e valido solo per lo scopo/finalità della presente relazione, dal valore finale del bene.

5.2.5 – LOTTO 2: ATTESTATO DI QUALIFICAZIONE/CERTIFICAZIONE ENERGETICA ¹³

Risulta agli atti l'attestato di certificazione energetica (A.P.E.) n. 180913/2021

Eptot = 619,81 kWh/mq/anno

5.2.6 – LOTTO 2: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE ¹⁴

Alla data del sopralluogo le unità immobiliari risultavano occupate da dipendenti della società agricola intestataria del contratto di locazione.

5.2.7 – LOTTO 2: INFORMAZIONI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE ¹⁵

Risulta registrato in data 11/09/2020 un contratto di affitto di fondo rustico n. 9311 – serie 3T, con durata dal 11/09/2020 al 10/11/2032 per un canone totale pari a €. 130.000,00

(di cui per la 1 annualità €. 20.000,00, dalla 2 annualità alla scadenza €. 10.000,00 / anno)

¹³ Vedi Allegato 12

¹⁴ In riferimento allo stato di possesso, il bene può risultare:
-Libero;
-Libero al decreto di trasferimento, nel caso sia occupato dal debitore o da suoi familiari;
-Occupato da terzi (con o senza titolo).

¹⁵ Vedi Allegato 10



Nel contratto sono compresi i seguenti beni:

Fg. 34 mapp. 122-123-125-126-127-128-129-130-173-174-178-179-242-429-430-431-438-439-749-502 (terreni).

Fg. 46 mapp. 127-149-150-154 (terreni).

Fg. 34 mapp. 503, 504, 750, 270-271/1-272/2*, 269/3 (fabbricati).

*272/1 identificativo corretto.

Si segnala che i pignoramenti trascritti risultano:

3) R.G. 4316 R.P. 2991 del 27/02/2019, riguardante i seguenti beni (solo fabbricati):

Carpineti: Fg. 34 mapp. 271 sub. 1 – Fg. 34 mapp. 269 sub. 3 – Fg. 34 mapp. 503 – Fg. 34 mapp. 504 – Fg. 34 mapp. 584 sub. 1

4) R.G. 8606 R.P. 6377 del 20/04/2021, riguardante i seguenti beni (fabbricati e terreni):

Carpineti: Fg. 34 mapp. 271 sub. 1 – Fg. 34 mapp. 269 sub. 3 – Fg. 34 mapp. 503 – Fg. 34 mapp. 504 – Fg. 34 mapp. 502 – Fg. 34 mapp. 122 n- Fg. 34 mapp. 123 – Fg. 34 mapp. 125 – Fg. 34 mapp. 126 – Fg. 34 mapp. 127 – Fg. 34 mapp. 128 – Fg. 34 mapp. 129 – Fg. 34 mapp. 130 – Fg. 34 mapp. 173 – Fg. 34 mapp. 174 – Fg. 34 mapp. 178 – Fg. 34 mapp. 179 – Fg. 34 mapp. 238 (ora mapp. 584 sub. 1) – Fg. 34 mapp. 242 – Fg. 34 mapp. 319 (ora mapp.li 749 e 750) – Fg. 34 mapp. 429 – Fg. 34 mapp. 430 – Fg. 34 mapp. 431 – Fg. 34 mapp. 438 – Fg. 34 mapp. 439 – Fg. 46 mapp. 127 – Fg. 46 mapp. 149 – Fg. 46 mapp. 150 – Fg. 46 mapp. 154.

Relativamente ai soli fabbricati risulta trascritto un pignoramento (2019), ante contratto di affitto.

Nel 2021 (post contratto) l'ulteriore pignoramento comprende tutti i mappali oggetto della procedura sia terreni che fabbricati.

Trattandosi di contratto di affitto comprensivo anche dei beni strumentali, in esso non essendo stata precisata la quota parte imputabile all'abitazione, non è possibile determinarne la congruità del contratto stesso (solo per la quota abitativa) non avendo dati esaminabili. Per le ulteriori precisazioni relative al suddetto contratto si rimanda al relativo capitolo del lotto 1.

5.2.8 – LOTTO 2: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura trascritte;
- Non risultano domande giudiziali;
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei capitoli.



VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti, da cancellarsi a cura della procedura, gravanti sul bene. Per i dettagli si veda la relazione notarile allegata alla procedura.

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2010 - Registro Particolare 5027 Registro Generale 22055 Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Repertorio 11563/4060 del 15/10/2010 - IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- ISCRIZIONE CONTRO del 19/10/2010 - Registro Particolare 5028 Registro Generale 22055 Pubblico ufficiale LO BUONO EMANUELA Repertorio 11563/4060 del 15/10/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 27/02/2019 - Registro Particolare 2991 Registro Generale 4316 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 93/2019 del 23/01/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/04/2021 - Registro Particolare 6377 Registro Generale 8606 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 987 del 26/03/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La documentazione relativa alle iscrizioni, trascrizioni e pignoramenti da cancellarsi a cura della procedura è inserita agli atti ¹⁶.

5.2.9 – LOTTO 2: DIRITTO DI PRELAZIONE

Per quanto si è potuto constatare non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

5.2.10 – LOTTO 2: INFORMAZIONI PRESSO L'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE

Non esiste condominio.

5.2.11 – LOTTO 2: VALORE DEI BENI

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 dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

Il valore di mercato è definito come il punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

¹⁶ Vedi Allegato 5



La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli Standard Internazionali di Valutazione, definisce come valore di mercato...."l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in una operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione", tale valore inoltre non deve essere comprensivo delle spese di transazione (notaio, imposte, ecc...) e di quelle di trascrizione.

Trattandosi di stima mono parametrica, ai fini della vendita forzata, per lo scopo i concetti estimativi adottati si riferiscono alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, all'epoca di costruzione, allo stato di conservazione/manutenzione, alla salubrità dei locali e del contesto, alle caratteristiche strutturali e tipologie materiali impiegati, alla razionalità distributiva dei locali, al grado di finiture interne, nonché all'ubicazione e alle dotazioni /distanze dai servizi primari.

L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto, determinando il più probabile valore di mercato dei beni, a corpo e non a misura, in considerazione di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi, già evidenziate nei precedenti capitoli; inoltre la stessa viene effettuata per valori tipici in raffronto ad altri beni simili e/o assimilabili in zone analoghe con le stesse caratteristiche, tipologia, consistenza, vetustà e per comparazione a beni (se esistenti) compravenduti in zona in tempi recenti, nonché parametrandola con le quotazione degli osservatori immobiliari consultabili, della zona.

Oltre alle caratteristiche proprie dei beni, la valutazione viene espressa con riferimento all'attuale pregiudizievole situazione in cui versa il mercato immobiliare per collazione e tipologia del bene stesso.

VALORE LOTTO 2:VALORE FINALE DEI BENI ¹⁷

Abitazione (mapp. 270-271/1-272/1)

360,00 mq x 300,00 €/mq €. 108.000,00

Ripostiglio + Cantina (mapp. 269 sub.3)

52,00 mq - a corpo €. 4.000,00

€. 112.000,00

a dedurre

a) pratiche tecniche e oneri per sanatoria edilizia e agg. catastale - €. 3.600,00

b) 20% abbattimento forfettario per assenza di garanzie per vizi occulti - €. 22.400,00

¹⁷ Al netto delle decurtazioni e correzioni si prefigurano tre diverse ipotesi:

a) eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per bonifica da eventuali rifiuti siano assunti della procedura;
 b) siano assunti dalla procedura limitatamente agli oneri di regolarizzazione urbanistico - catastale;
 c) siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.



per quanto sopra, apportati gli opportuni arrotondamenti, in considerazione dell'ipotesi che gli oneri/opere di regolarizzazione, vengano lasciati interamente a carico dell'acquirente, si determina il

VALORE BASE D'ASTA = €. 86.000,00
(euro ottantaseimila/00)

in applicazione del comma 2 dell'art.571 c.p.c., si determina quale

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA = €. 64.500,00
(euro sessaquattromilacinquecento/00)

5.2.12 - LOTTO 2: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI ¹⁸

I beni hanno la seguente provenienza, (come elencato nel certificato sostitutivo del Dott.ssa Elena Peperoni, allegato agli atti dell'esecuzione), che di seguito si riassume brevemente:

- Atto a ministero Dott.ssa Emanuela Lo Buono del 15/10/2010 rep. 11562/4059, trascritto in data 19/10/2010 ai nn. 22054/13396.

6 – STATO CIVILE DEL DEBITORE ¹⁹

_____ risulta separato giudizialmente dal 26/01/2017, come da certificato anagrafico rilasciato dallo Stato Civile del Comune di Carpineti.

7 – ALTRE NOTIZIE / NOTE

I cespiti presenti internamente ai beni stimati risultano in non ottimale stato di manutenzione per quanto riguarda i fabbricati strumentali e in scarso stato di manutenzione per quanto riguarda la parte abitativa (non è dato sapere allo scrivente se alcuni ed eventualmente quali cespiti siano di proprietà della società locataria).

8 – ELENCO ALLEGATI

1. VISTA AEREA
2. ESTRATTI DI MAPPA CATASTALE
3. PLANIMETRIE CATASTALI – ELABORATO PLANIMETRICO
4. VISURE CATASTALI
5. ELENCO ISPEZIONI IPOTECARIE
6. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI
7. ATTO UNILATERALE
8. ATTO DI ASSERVIMENTO TERRENI
9. DOCUMENTAZIONI / PRATICHE EDILIZIE
10. CONTRATTO DI AFFITTO FONDO RUSTICO
11. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
12. CERTIFICATO ENERGETICO
13. CERTIFICATI ANAGRAFE
14. ALLEGATI A,B,D

¹⁸ Vedi Allegato 6

¹⁹ Vedi Allegato 13



Confidando di avere operato al meglio della mia professionalità ed esperienza per quanto relazionato riferito alla data indicata di perizia, rimango a disposizione per qualsiasi spiegazione e/o richiesta di integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia, 27 maggio 2023

L'esperto stimatore

Della Ragione Geom. Roberto
(documento firmato digitalmente)

