

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 75/2022
(ns. rif. 0013/2023)

Promossa da BPER BANCA s.p.a.

Giudice delle Esecuzioni: Dott.ssa Camilla Sommariva

Esperto designato: geom. Luca Gasparini





1. SOMMARIO

1.	SOMMARIO	1
2.	RIASSUNTO E DATI GENERALI	2
3.	COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI.....	8
4.	DATI CATASTALI	8
4.1	commenti alla situazione catastale.....	13
5.	DESCRIZIONE DEI BENI.....	13
6.	LOTTE DI VENDITA	28
7.	STATO CIVILE DEL DEBITORE	30
8.	ALTRE NOTIZIE	30
9.	DEFINIZIONI	31
10.	DISCLAIMER	35
11.	ALLEGATI	36





2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura n° 75/2022

Esecutato: [REDACTED]

Procedente: BPER BANCA s.p.a. (Avv.to Giorgio Giusti)

Intervenuti: AGENZIA ENTRATE RISCOSSIONE

[REDACTED] (Avv.to Marzio Remus)

AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a. (Avv.to Giorgio Giusti) cessionaria di BPER BANCA s.p.a.

- **Data conferimento incarico a mezzo PEC:** 20/04/2023
- **Giuramento c/o Cancelleria Esecuzioni tramite PCT:** 26/04/2023
- **Richiesta proroga termine consegna relazione:** 19/08/2023
- **Concessione proroga termine consegna relazione:** 11/09/2023
- **Termine consegna della relazione:** 13/11/2023
- **Consegna della relazione tramite PCT:** 13/11/2023
- **Udienza:** 13/12/2023





LOTTO 1

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA																																		
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI	10/05/2022 – 10720/7698																																		
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1																																		
UBICAZIONE IMMOBILI	-	CASTELNOVO NE' MONTI (RE) – loc. Gombio Via Mulino Zannoni																																		
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMUNE</th> <th>FOGLIO</th> <th>MAPPALE</th> <th>SUB.</th> <th>CATEGORIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="7">Castelnovo né Monti</td> <td>4</td> <td>284</td> <td>1</td> <td>D/10</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>284</td> <td>3</td> <td>D/10</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>285</td> <td>--</td> <td>D/10</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>286</td> <td>--</td> <td>Bosco Ceduo</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>118</td> <td>--</td> <td>Bosco Ceduo</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>208</td> <td>--</td> <td>Bosco Ceduo</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>210</td> <td>--</td> <td>Bosco Ceduo</td> </tr> </tbody> </table>	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	Castelnovo né Monti	4	284	1	D/10	4	284	3	D/10	4	285	--	D/10	4	286	--	Bosco Ceduo	4	118	--	Bosco Ceduo	4	208	--	Bosco Ceduo	4	210	--	Bosco Ceduo
		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA																														
		Castelnovo né Monti	4	284	1	D/10																														
			4	284	3	D/10																														
			4	285	--	D/10																														
			4	286	--	Bosco Ceduo																														
			4	118	--	Bosco Ceduo																														
4	208		--	Bosco Ceduo																																
4	210		--	Bosco Ceduo																																
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	--																																		
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	OCCORRE PRESENTAZIONE DI PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ E OTTENIMENTO AGIBILITÀ																																		
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	IMPIANTO ELETTRICO DOTATO DI DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ; OCCORRE TUTTAVIA VERIFICARE LE ATTUALI CONDIZIONI DI FUNZIONAMENTO E CONFORMITÀ. MANCA DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ DI IMPIANTO IDRICO E GAS.																																		
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	APE INESISTENTE																																		
STATO OCCUPAZIONALE	SI	COMPLESSO CONCESSO IN LOCAZIONE CON CONTRATTO REGOLARMENTE REGISTRATO A REGGIO EMILIA IN DATA 29/03/2020 AL N. 3755 SERIE 3T CON SCADENZA AL 10/11/2029; TUTTAVIA, AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI GLI IMMOBILI SONO RISULTATI IN STATO DI ABBANDONO E NON UTILIZZATI.																																		
STATO DI ARREDAMENTO	-	--																																		
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO	PRESENZA DI ALCUNI PNEUMATICI NELLA TETTOIA IN METALLO FABBRICATO D DISPERSI NEL TERRENO;																																		
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO	PRESENZA DI MATERIALE VARIO QUALI BIDONI IN PLASTICA, LEGNAME, FERRO, VECCHI SERRAMENTI, PNEUMATICI FUORI USO, ECCETERA...																																		
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	€ -- (art. 63 Disp. Attuazione C.C.) – NON PERTINENTE																																		
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 272.000,00 - EURO DUECENTOSETTANTADUEMILA /00																																			
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 204.000,00 - EURO DUECENTOQUATTROMILA/00																																			
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	13/12/2023 - ore --																																			
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - Via Adua n° 97/d - Reggio Emilia																																			





LOTTO 2

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI	10/05/2022 – 10720/7698				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1 (per mp. 475 subb. 5-8-9) PROPRIETÀ – QUOTA 1/2 (per mp. 864 e 865)				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	CARPINETI (RE) – Via San Vitale n. 1				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
		Carpineti	35	475	5	A/2
			35	475	8	C/6
			35	475	9	C/2
			35	864	--	Seminativo Arborato
35	865		--	Seminativo Arborato		
CONFORMITÀ CATASTALE	SI					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	OCCORRE PRATICA EDILIZIA IN SANATORIA				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	IMPIANTI PRESUMIBILMENTE ADEGUATI ALLE NORMATIVE; TUTTAVIA NON SONO STATE REPERITE LE DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ, PERTANTO OCCORRERÀ EFFETTUARE LE OPPORTUNE VERIFICHE.				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	APE INESISTENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI	OCCUPATO DALLA MOGLIE DELL'ESECUTATO UNITAMENTE AI FIGLI MAGGIORENNI.				
STATO DI ARREDAMENTO	-	-				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	SI	NON PRESENTI				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	SI	NON PRESENTI				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	€ -- (art. 63 Disp. Attuazione C.C.) – NON VI È CONDOMINIO				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 176.000,00 - EURO CENTOSETTANTASEMILA /00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 132.000,00 - EURO CENTOTRENTADUEMILA/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.	13/12/2023 - ore --					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - Via Adua n° 97/d - Reggio Emilia					





LOTTO 3

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI	10/05/2022 – 10720/7698				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOBILI	-	CARPINETI (RE) – Via La Piazza nn. 7-9				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
		Carpineti	58	434	3	A/3
			58	434	4	F/2
			58	434	5	D/10
			58	434	6	F/2
			58	446-124-163-178-448	--	Seminativo
			58	129	--	Seminativo Arborato
			58	135	--	Seminativo e Bosco Misto
58	164		--	Prato e Incolto Produttivo		
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	OCCORRE AGGIORNAMENTO MAPPA CATASTALE E RELATIVE PLANIMETRIE				
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	OCCORRE PRATICA IN SANATORIA PER ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ				
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	IMPIANTI NON DOTATI DI DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ; IMPIANTI DELL'ABITAZIONE FUNZIONANTI, IMPIANTI DI STALLA E MUNGITURA DICHIARATI FUNZIONANTI. OCCORRERÀ TUTTAVIA EFFETTUARE LE OPPORTUNE VERIFICHE.				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	APE INESISTENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	SI	IMMOBILI OCCUPATI DALL'ESECUTATO.				
STATO DI ARREDAMENTO	-	IMMOBILI ARREDATI CON MOBILIO DI MODESTO VALORE				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	SI	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE ACCERTABILE)				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	SI	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE ACCERTABILE)				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	€ – (art. 63 Disp. Attuazione C.C.) – NON VI È CONDOMINIO				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 254.000,00 - EURO DUECENTOCINQUANTAQUATTROMILA /00					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 190.500,00 - EURO CENTONOVANTAMILACINQUECENTO/00					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	13/12/2023 - ore --					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - Via Adua n° 97/d - Reggio Emilia					



LOTTO 4

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA																																																														
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI	10/05/2022 – 10720/7698																																																														
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1																																																														
UBICAZIONE IMMOBILI	-	CARPINETI (RE) – loc. Cà Mino Via Velucciana n. 6																																																														
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	<table border="1"> <thead> <tr> <th>COMUNE</th> <th>FOGLIO</th> <th>MAPPALE</th> <th>SUB.</th> <th>CATEGORIA</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="8">Carpineti</td> <td>69</td> <td>94</td> <td>--</td> <td>Fabbricato RURale</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>95</td> <td>--</td> <td>Fabbricato RURale</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>303</td> <td>--</td> <td>Fabbricato RURale</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>38</td> <td>--</td> <td>Fabbricato RURale Demolito</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>62-12-27-29-30-31-50-51-55-56-57-61-86-89-92-96-99-32-35-34-90-91-11-45-81-87-93-100-114-115-116-127-</td> <td>--</td> <td>Seminativo</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>33-59-60-98-118-125-58-97-88-47-48-117</td> <td>--</td> <td>Seminativo Arborato</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>49-10-46-80-113</td> <td>--</td> <td>Incolto Produzz.</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>52</td> <td>--</td> <td>Bosco Ceduo</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>346-39</td> <td>--</td> <td>Area Fabbricato Demolito</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>84</td> <td>--</td> <td>Bosco Misto</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>85</td> <td>--</td> <td>Seminativo e Incolto Produzz.</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>124-101-128</td> <td>--</td> <td>Seminativo e Bosco Misto</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>345</td> <td>--</td> <td>Area Fabbricato Demolito e Seminativo</td> </tr> <tr> <td>69</td> <td>2-119</td> <td>--</td> <td>Prato e Bosco Misto</td> </tr> </tbody> </table>	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	Carpineti	69	94	--	Fabbricato RURale	69	95	--	Fabbricato RURale	69	303	--	Fabbricato RURale	69	38	--	Fabbricato RURale Demolito	69	62-12-27-29-30-31-50-51-55-56-57-61-86-89-92-96-99-32-35-34-90-91-11-45-81-87-93-100-114-115-116-127-	--	Seminativo	69	33-59-60-98-118-125-58-97-88-47-48-117	--	Seminativo Arborato	69	49-10-46-80-113	--	Incolto Produzz.	69	52	--	Bosco Ceduo	69	346-39	--	Area Fabbricato Demolito	69	84	--	Bosco Misto	69	85	--	Seminativo e Incolto Produzz.	69	124-101-128	--	Seminativo e Bosco Misto	69	345	--	Area Fabbricato Demolito e Seminativo	69	2-119	--	Prato e Bosco Misto
		COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA																																																										
		Carpineti	69	94	--	Fabbricato RURale																																																										
			69	95	--	Fabbricato RURale																																																										
			69	303	--	Fabbricato RURale																																																										
			69	38	--	Fabbricato RURale Demolito																																																										
			69	62-12-27-29-30-31-50-51-55-56-57-61-86-89-92-96-99-32-35-34-90-91-11-45-81-87-93-100-114-115-116-127-	--	Seminativo																																																										
			69	33-59-60-98-118-125-58-97-88-47-48-117	--	Seminativo Arborato																																																										
			69	49-10-46-80-113	--	Incolto Produzz.																																																										
			69	52	--	Bosco Ceduo																																																										
69	346-39	--	Area Fabbricato Demolito																																																													
69	84	--	Bosco Misto																																																													
69	85	--	Seminativo e Incolto Produzz.																																																													
69	124-101-128	--	Seminativo e Bosco Misto																																																													
69	345	--	Area Fabbricato Demolito e Seminativo																																																													
69	2-119	--	Prato e Bosco Misto																																																													
CONFORMITÀ CATASTALE	NO	GLI EDIFICI NON RISULTANO ANCORA CENSITI AL CATASTO DEI FABBRICATI, PERTANTO OCCORRERÀ TIPO MAPPALE E PRESENTAZIONE PLANIMETRIE; IL MP. 38 CHE RISULTA FABBRICATO RURALE IN REALTÀ È DEMOLITO QUINDI OCCORRE AGGIORNARE LA MAPPA E LA QUALITÀ IN VISURA AL CATASTO TERRENI																																																														
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI	LIEVI DIFFORMITÀ CHE LO SCRIVENTE RITIENE RICONDUCCIBILI ALLE “TOLLERANZE DI CANTIERE” DI CUI ALL’ART. 19 BIS COMMA 1 BIS L.R. 23/2004 NONCHÉ QUALI “TOLLERANZE ESECUTIVE” EX ART. 34 BIS COMMA 2 DPR 380/2001																																																														
CONFORMITÀ IMPIANTI	NO	IMPIANTI NON DOTATI DI DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ; IMPIANTI DICHIARATI FUNZIONANTI, TUTTAVIA NON È STATO POSSIBILE VERIFICARNE IL FUNZIONAMENTO. OCCORRERÀ EFFETTUARE LE OPPORTUNE VERIFICHE ED EVENTUALI ADEGUAMENTI																																																														
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	APE INESISTENTE																																																														
STATO OCCUPAZIONALE	SI	COMPLESSO CONCESSO IN LOCAZIONE CON CONTRATTO REGOLARMENTE REGISTRATO A REGGIO EMILIA IN DATA 29/03/2020 AL N. 3755 SERIE 3T CON SCADENZA AL 10/11/2029; TUTTAVIA, AL MOMENTO DEI SOPRALLUOGHI GLI IMMOBILI SONO RISULTATI LIBERI E NON UTILIZZATI.																																																														
STATO DI ARREDAMENTO	-	ARREDATO CON MOBILIO DI SCARSO VALORE																																																														





PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO	SONO PRESENTI ALCUNE LASTRE ONDULATE DI CEMENTO-AMIANTO SUL TERRENO IN MEZZO ALLA VEGETAZIONE SPONTANEA A LATO DEL FIENILE MP. 303 A CAUSA DEL CROLLO PARZIALE DELLA TETTOIA (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE); PER I TERRENI NON È VERIFICABILE DATA LA LORO ESTENSIONE
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	SI	NON PRESENTI (PER QUANTO VISIVAMENTE VERIFICABILE)
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	€ -- (art. 63 Disp. Attuazione C.C.) – NON VI È CONDOMINIO
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 126.000,00 - EURO CENTOVENTISEIMILA/00	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 94.500,00 - EURO NOVANTAQUATTROMILACINQUECENTO/00	
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.	13/12/2023 - ore --	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - Via Adua n° 97/d - Reggio Emilia	

LOTTO 5

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO – RG / RP.	SI	10/05/2022 – 10720/7698					
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1					
UBICAZIONE IMMOBILI	-	CARPINETI (RE) – loc. Villaprara					
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	Carpinetti	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA
				45	448	--	Bosco Ceduo
				45	449	--	Bosco Misto
				46	266	--	Bosco Ceduo
				56	53-57	--	Bosco Ceduo
				70	31-93-95-97	--	Bosco Ceduo
				59	266-270-344	--	Incolto Productt.
				59	265	--	Seminativo
	59	227-282	--	Bosco Ceduo			
CONFORMITÀ CATASTALE	SI	--					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	SI	--					
CONFORMITÀ IMPIANTI	-	--					
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	--	NON PERTINENTE IN QUANTO TRATTASI DI TERRENI					
STATO OCCUPAZIONALE	SI	COMPLESSO DI TERRENI CONCESSI IN LOCAZIONE CON CONTRATTO REGOLARMENTE REGISTRATO A REGGIO EMILIA IN DATA 29/03/2020 AL N. 3755 SERIE 3T CON SCADENZA AL 10/11/2029.					
STATO DI ARREDAMENTO	-	--					
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	--	NON VERIFICABILE DATA L'ESTENSIONE DEI TERRENI					
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	--	NON VERIFICABILE DATA L'ESTENSIONE DEI TERRENI					
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	€ -- (art. 63 Disp. Attuazione C.C.) – NON PERTINENTE					
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 30.000,00 - EURO TRENTAMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 22.500,00 - EURO VENTIDUEMILACINQUECENTO/00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c.	13/12/2023 - ore --						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	EMILBANCA - Via Adua n° 97/d - Reggio Emilia						



3. COMUNICAZIONI E OPERAZIONI PERITALI

L'esperto ha provveduto ad informare i legali delle parti interessate della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali a mezzo PEC. Successivamente, si è provveduto ad effettuare un primo accesso agli immobili per la presa visione generale in data 12/06/2023 unitamente al collaboratore IVG Dott. Andrea Bendinelli e ancora per i rilievi di dettaglio in data 30/10/2023 per gli immobili siti in Comune di Carpineti e in data 01/11/2023 per gli immobili siti in Comune di Castelnovo né Monti.

4. DATI CATASTALI

Tabella 1: dati catastali come risultanti dall'atto di pignoramento.

1) piena proprietà per l'intero:

1.1) beni immobili siti in **Castelnovo ne' Monti (RE)** e identificati al **Catasto Fabbricati** del predetto Comune al **foglio 4:**

mappale 284 sub. 1 cat. D/10, mappale 285 cat. D/10, mappale 284 sub. 3 cat. D/10;

1.2) beni immobili siti in **Castelnovo ne' Monti (RE)** e identificati al **Catasto Terreni** del predetto Comune al **foglio 4:**

mappale 118 cat. T, mappale 208 cat. T, mappale 210 cat. T, mappale 286 cat. T (*già mappale 90*), mappale 284 cat. EU (*già mappali 84, 87, 89, 209*), mappale 285 cat. EU (*già mappale 90*);

1.3) beni immobili siti in **Carpineti (RE)** e identificati al **Catasto Fabbricati** del predetto Comune al **foglio 35:**

mappale 475 sub. 5 cat. A/2, mappale 475 sub. 8 cat. C/6, mappale 475 sub. 9 cat. C/2;

nonché al **foglio 58:**

mappale 434 sub. 3 cat. A/3, mappale 434 sub. 4 cat. F/2, mappale 434 sub. 5 cat. D/10, mappale 434 sub. 6 cat. F/2;

1.4) beni immobili siti in **Carpineti (RE)** e identificati al **Catasto Terreni** del predetto Comune al **foglio 69:**

mappale 87 cat. T, mappale 101/AA cat. T, mappale 101/AB cat. T, mappale 119/AA cat. T, mappale 119/AB cat. T, mappale 32 cat. T, mappale 34 cat. T, mappale 35 cat. T, mappale 58 cat. T, mappale 62 cat. T, mappale 88 cat. T, mappale 90 cat. T, mappale 91 cat. T, mappale 97 cat. T, mappale 303 cat. R, mappale 84 cat. T, mappale 93 cat. T, mappale 94 cat. R, mappale 95 cat. R, mappale 100 cat. T, mappale 113 cat. T, mappale 114 cat. T, mappale 115 cat. T (*già mappale 115/AA cat. T e mappale 115/AB cat. T*), mappale 116 cat. T, mappale 117 cat. T,



mappale 127 cat. T, mappale 128/AA cat. T, mappale 128/AB cat. T, mappale 55 cat. T, mappale 52 cat. T, mappale 99 cat. T, mappale 124/AA cat. T, mappale 124/AB cat. T, mappale 125 cat. T, mappale 27 cat. T, mappale 29 cat. T, mappale 31 cat. T, mappale 33 cat. T, mappale 39 cat. Ente Urbano, mappale 56 cat. T, mappale 59 cat. T, mappale 89 cat. T, mappale 96 cat. T, mappale 98 cat. T, mappale 12 cat. T, mappale 38 cat. R, mappale 49 cat. T, mappale 50 cat. T, mappale 61 cat. T, mappale 118 cat. T, mappale 30 cat. T, mappale 57 cat. T, mappale 60 cat. T, mappale 92 cat. T, mappale 85/AA cat. T, mappale 85/AB cat. T, mappale 86 cat. T, mappale 10 cat. T, mappale 11 cat. T, mappale 45 cat. T, mappale 46 cat. T, mappale 47 cat. T, mappale 48 cat. T, mappale 80 cat. T, mappale 81 cat. T, mappale 51 cat. T, mappale 2/AA cat. T, mappale 2/AB cat. T, mappale 345/AA cat. Ente Urbano, mappale 345/AB cat. T, mappale 346 cat. Ente Urbano;

nonché al **foglio 45:**

mappale 448 cat. T, mappale 449 cat. T;

nonché al **foglio 46** mappale 266 cat. T;

nonché al **foglio 56:**

mappale 53 cat. T, mappale 57 cat. T;

nonché al **foglio 58:**

mappale 124 cat. T, mappale 129 cat. T, mappale 135/AA cat. T, mappale 135/AB cat. T, mappale 163 cat. T, mappale 164/AA cat. T, mappale 164/AB cat. T, mappale 178 cat. T, mappale 446 cat. T (*già mappale 130*), mappale 448 cat. T (*già mappale 128*), mappale 434 cat. EU (*già mappali 125 e 126, nonché 449, a sua volta già mappale 128, nonché 447, a sua volta già mappale 130*);

nonché al **foglio 70:**

mappale 31 cat. T, mappale 93 cat. T, mappale 97 cat. T, mappale 95 cat. T;

nonché al **foglio 59:**

mappale 227 cat. T, mappale 282 cat. T, mappale 265 cat. T, mappale 266 cat. T, mappale 270 cat. T, mappale 344 cat. T;

2) piena proprietà per la quota di 1/2:

beni immobili siti in **Carpinetti (RE)** e identificati al **Catasto Terreni** del predetto Comune al **foglio 35:**

mappale 864 cat. T, mappale 865 cat. T;



CATASTO: TERRENI

INTESTATI:

proprietà per 7/18 in regime di separazione dei beni
 proprietà per 1/9
 proprietà per 7/18 in regime di separazione dei beni
 proprietà per 1/9

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali								
			Fg	Mappale	Subalterno	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
										Dominicale	Agrario
1	Area verde - Giardino	Comune di Carpineti, Via Francesco Crispi n. 16	35	864	-	Seminativo Arborato	1	1452	mq	€ 8,17	€ 5,62
2	Area verde - Giardino	Comune di Carpineti, Via Francesco Crispi n. 16	35	865	-	Seminativo Arborato	1	73	mq	€ 0,41	€ 0,28

TOT. Mq 1525

CATASTO: TERRENI

INTESTATI:

proprietà per 8/9 in regime di separazione dei beni
 proprietà per 1/9

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali									
			Fg	Mappale	Sub	Porzione	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
											Dominicale	Agrario
1	Terreno agricolo	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	446	-	-	Seminativo	2	50898	mq	€ 194,52	€ 131,43
2	Terreno agricolo	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	124	-	-	Seminativo	2	1529	mq	€ 5,84	€ 3,95
3	Terreno agricolo	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	129	-	-	Seminativo Arborato	2	6289	mq	€ 27,28	€ 16,24
4	Terreno agricolo	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	135	-	AA	Seminativo	2	24	mq	€ 0,09	€ 0,06
					-	AB	Bosco Misto	U	1346	mq	€ 0,63	€ 0,42
5	Terreno agricolo	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	163	-	-	Seminativo	2	4115	mq	€ 15,73	€ 10,63
6	Terreno agricolo	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	164	-	AA	Prato	U	1500	mq	€ 3,02	€ 3,10
					-	AB	Incolto Produttivo	U	63678	mq	€ 3,29	€ 3,29
7	Terreno agricolo	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	178	-	-	Seminativo	2	24417	mq	€ 93,32	€ 63,05
8	Terreno agricolo	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	448	-	-	Seminativo	2	2624	mq	€ 10,03	€ 6,78
9	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	84	-	-	Bosco Misto	U	13655	mq	€ 6,35	€ 4,23
10	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	87	-	-	Seminativo	2	4919	mq	€ 18,80	€ 12,70
11	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	93	-	-	Seminativo	2	6560	mq	€ 25,07	€ 16,94
12	Fabbricato Rurale	Comune di Carpineti	69	94	-	-	Fabbricato Rurale	-	1685	mq	€ -	€ -
13	Fabbricato Rurale	Comune di Carpineti	69	95	-	-	Fabbricato Rurale	-	16	mq	€ -	€ -
14	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	100	-	-	Seminativo	2	6487	mq	€ 24,79	€ 16,75
15	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	101	-	AA	Seminativo	3	7	mq	€ 0,02	€ 0,01
					-	AB	Bosco Misto	U	8423	mq	€ 3,92	€ 2,61
16	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	113	-	-	Incolto Produttivo	U	18505	mq	€ 0,96	€ 0,96
17	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	114	-	-	Seminativo	3	4533	mq	€ 11,47	€ 7,02
18	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	115	-	-	Seminativo	3	3431	mq	€ 8,68	€ 5,32
19	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	116	-	-	Seminativo	2	40312	mq	€ 154,06	€ 104,10
20	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	117	-	-	Seminativo Arborato	2	2857	mq	€ 12,39	€ 7,38
21	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	119	-	AA	Prato	U	603	mq	€ 1,21	€ 1,25
					-	AB	Bosco Misto	U	4023	mq	€ 1,87	€ 1,25
22	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	127	-	-	Seminativo	2	6744	mq	€ 25,77	€ 17,41
23	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	128	-	AA	Seminativo	3	96	mq	€ 0,24	€ 0,15
					-	AB	Bosco Misto	U	1984	mq	€ 0,92	€ 0,61
24	Fabbricato Rurale	Comune di Carpineti	69	303	-	-	Fabbricato Rurale	-	95	mq	€ -	€ -
25	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	45	448	-	-	Bosco Ceduo	2	3623	mq	€ 1,68	€ 0,94
26	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	45	449	-	-	Bosco Misto	U	2415	mq	€ 1,12	€ 0,75
27	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	46	266	-	-	Bosco Ceduo	1	20086	mq	€ 14,52	€ 6,22
28	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	56	53	-	-	Bosco Ceduo	1	3871	mq	€ 2,80	€ 1,20
29	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	56	57	-	-	Bosco Ceduo	1	2220	mq	€ 1,61	€ 0,69
30	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	70	31	-	-	Bosco Ceduo	1	4398	mq	€ 3,18	€ 1,36
31	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	70	93	-	-	Bosco Ceduo	2	13206	mq	€ 6,14	€ 3,41

TOT. Mq 33174





CATASTO: TERRENI

INTESTATI: [redacted] proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali									
			Fg	Mappale	Sub	Porzione	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
											Dominicale	Agrario
1	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	62	-	-	Seminativo	3	1685	mq	€ 4,26	€ 2,61
2	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	12	-	-	Seminativo	3	2130	mq	€ 5,39	€ 3,30
3	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	27	-	-	Seminativo	3	3800	mq	€ 9,62	€ 5,89
4	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	29	-	-	Seminativo	3	913	mq	€ 2,31	€ 1,41
5	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	30	-	-	Seminativo	3	1798	mq	€ 4,55	€ 2,79
6	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	31	-	-	Seminativo	2	1613	mq	€ 6,16	€ 4,17
7	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	33	-	-	Seminativo Arborato	2	1885	mq	€ 8,18	€ 4,87
8	Fabbricato demolito	Rurale Comune di Carpineti	69	38	-	-	Fabbricato Rurale	-	141	mq	€ -	€ -
9	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	49	-	-	Incolto Produttivo	U	2520	mq	€ 0,13	€ 0,13
10	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	50	-	-	Seminativo	3	4636	mq	€ 11,73	€ 7,18
11	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	51	-	-	Seminativo	3	1755	mq	€ 4,44	€ 2,72
12	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	52	-	-	Bosco Ceduo	2	532	mq	€ 0,25	€ 0,14
13	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	55	-	-	Seminativo	3	501	mq	€ 1,27	€ 0,78
14	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	56	-	-	Seminativo	3	830	mq	€ 2,10	€ 1,29
15	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	57	-	-	Seminativo	3	1426	mq	€ 3,61	€ 2,21
16	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	59	-	-	Seminativo Arborato	2	1430	mq	€ 6,20	€ 3,69
17	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	60	-	-	Seminativo Arborato	2	1375	mq	€ 5,97	€ 3,55
18	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	61	-	-	Seminativo	3	1665	mq	€ 4,21	€ 2,58
19	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	85	-	AA	Seminativo	3	1000	mq	€ 2,53	€ 1,55
20	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	86	-	-	Incolto Produttivo	U	3797	mq	€ 0,20	€ 0,20
21	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	86	-	-	Seminativo	2	2590	mq	€ 9,90	€ 6,69
22	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	89	-	-	Seminativo	2	780	mq	€ 2,98	€ 2,01
23	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	92	-	-	Seminativo	2	862	mq	€ 3,29	€ 2,23
24	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	96	-	-	Seminativo	2	4523	mq	€ 17,29	€ 11,68
25	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	98	-	-	Seminativo Arborato	2	1770	mq	€ 7,68	€ 4,57
26	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	99	-	-	Seminativo	2	3674	mq	€ 14,04	€ 9,49
27	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	118	-	-	Seminativo Arborato	2	3328	mq	€ 14,44	€ 8,59
28	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	124	-	AA	Seminativo	3	52	mq	€ 0,13	€ 0,08
29	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	124	-	AB	Bosco Misto	U	7671	mq	€ 3,57	€ 2,38
30	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	125	-	-	Seminativo Arborato	2	3367	mq	€ 14,61	€ 8,69
31	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	32	-	-	Seminativo	2	858	mq	€ 3,28	€ 2,22
32	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	35	-	-	Seminativo	3	68	mq	€ 0,17	€ 0,11
33	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	58	-	-	Seminativo Arborato	2	1417	mq	€ 6,15	€ 3,66
34	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	345	-	AA	Area Fabbr. Demolito	-	11	mq	€ -	€ -
35	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	345	-	AB	Seminativo	3	29	mq	€ 0,07	€ 0,04
36	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	34	-	-	Seminativo	2	696	mq	€ 2,66	€ 1,80
37	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	97	-	-	Seminativo Arborato	2	1434	mq	€ 6,22	€ 3,70
38	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	346	-	-	Area Fabbr. Demolito	-	28	mq	€ -	€ -
39	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	88	-	-	Seminativo Arborato	2	175	mq	€ 0,76	€ 0,45
40	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	90	-	-	Seminativo	2	402	mq	€ 1,54	€ 1,04
41	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	91	-	-	Seminativo	2	190	mq	€ 0,73	€ 0,49
42	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	2	-	AA	Prato	U	104	mq	€ 0,21	€ 0,21
43	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	2	-	AB	Bosco Misto	U	936	mq	€ 0,44	€ 0,29
44	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	59	266	-	-	Incolto Produttivo	U	4486	mq	€ 0,23	€ 0,23
45	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	59	270	-	-	Incolto Produttivo	U	3328	mq	€ 0,17	€ 0,17
46	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	59	344	-	-	Incolto Produttivo	U	25454	mq	€ 1,31	€ 1,31
47	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	59	265	-	-	Seminativo	2	535	mq	€ 2,04	€ 1,38
48	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	59	227	-	-	Bosco Ceduo	2	4267	mq	€ 1,98	€ 1,10
49	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	59	282	-	-	Bosco Ceduo	2	15280	mq	€ 7,10	€ 3,95
50	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	70	95	-	-	Bosco Ceduo	2	2751	mq	€ 1,28	€ 0,71

TOT. Mq 126498



CATASTO: TERRENI

INTESTATI: [REDACTED] proprietà per 1/1

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali									
			Fg	Mappale	Sub	Porzione	Qualità	Classe	Superficie	Reddito		
										Dominicale	Agrario	
1	Terreno agricolo	Comune di Carpineti	69	39	-	-	Area Fabbr. Demolito	-	158	mq	€ -	€ -
TOT. Mq									158			

4.1 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nella tabella 1 sono quelli desunti dall'atto di pignoramento, mentre quelli della tabella 2 sono quelli della situazione catastale attuale. **Tutte le proprietà risultano regolarmente censite e vi è piena corrispondenza tra i beni pignorati e quelli accatastati.**
- Si segnala che l'indirizzo corretto del fabbricato censito al foglio 35 mappale 475 è Via San Vitale n. 1 – Carpineti.
- Si segnala che l'indirizzo corretto del fabbricato censito al foglio 58 mappale 434 Sub. 3 è Via La Piazza n. 9 – Villaprara di Carpineti.
- Si segnala che l'indirizzo corretto del fabbricato censito al foglio 58 mappale 434 Sub. 4 è Via La Piazza n. 7 – Villaprara di Carpineti.
- Per la descrizione di eventuali difformità di planimetrie e mappe si rimanda alle relazioni dei singoli lotti.

5. DESCRIZIONE DEI BENI

1. **COMPLESSO ZOOTECNICO GOMBIO:** In comune di **Castelnovo né Monti (RE)**, località Gombio, via Mulino Zannoni, **piena proprietà** di complesso zootecnico per allevamento bovini da latte, identificato al Catasto Fabbricati al fg. 4 mappale 284 subb. 1-3 e mapp. 285 e al Catasto Terreni al fg. 4 mappali 286-118-208-210. Il complesso composto da cinque corpi di fabbrica principali con area cortiliva, quattro vasche per liquami, una concimaia e terreni agricoli, è situato in zona prettamente agricola nell'appennino reggiano a circa 16 km da Castelnovo né Monti e a circa 38 km da Reggio Emilia. Il complesso zootecnico è così suddiviso:



Fabbricato 1A: Stalla per bovini a stabulazione libera sviluppata su un unico piano fuori terra costituita da una corsia di foraggiamento, una corsia di alimentazione, zona di stabulazione con 96 cuccette disposte groppa a groppa e paddok esterno scoperto. L'altezza della stalla va da un minimo di 2,20 mt ad un massimo di 4,47 mt. La pavimentazione delle corsie e delle cuccette è in battuto di cemento con apposite rigature atte a limitare lo scivolamento del bestiame che tuttavia sono un po' usurate e necessitano di sistemazione. La stalla risulta aperta su tutti i lati e priva di serramenti, è dotata di impianto di illuminazione elettrica mentre mancano l'impianto idrico, gli abbeveratoi, i battifianchi e le barriere autocatturanti. L'impianto elettrico dichiarato funzionante, tuttavia non verificabile dato l'attuale distacco di energia nel complesso, è dotato di certificazione di conformità del 2011; tuttavia, occorrerà effettuare le opportune verifiche in caso di messa in funzione. La superficie lorda della stalla è pari a circa 998 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in acciaio su fondazioni in cemento armato e copertura ad una falda con lastre autoportanti in fibrocemento contenenti amianto.

Fabbricato 1B: Stalla per bovini a stabulazione libera sviluppata su un unico piano fuori terra costituita da una zona fienile, una corsia di foraggiamento, una corsia di alimentazione, zona di stabulazione con 96 cuccette disposte groppa a groppa e paddok esterno scoperto. L'altezza della stalla va da un minimo di 2,20 mt ad un massimo di 4,56 mt mentre la zona fienile va da un minimo di 4,29 mt ad un massimo di 4,56 mt. La pavimentazione delle corsie e delle cuccette è in battuto di cemento con apposite rigature atte a limitare lo scivolamento del bestiame che tuttavia sono un po' usurate e necessitano di sistemazione. La stalla risulta aperta su tutti i lati, ad eccezione del lato nord che risulta tamponato con muratura in blocchi di cemento a vista, e priva di serramenti, è dotata di impianto di illuminazione elettrica mentre mancano l'impianto idrico, gli abbeveratoi, i battifianchi e le barriere autocatturanti. L'impianto elettrico dichiarato funzionante, tuttavia non verificabile dato l'attuale distacco di energia nel complesso, è dotato di certificazione di conformità del 2011; tuttavia, occorrerà effettuare le opportune verifiche in caso di messa in funzione. La superficie lorda della stalla è pari a circa 1.322 mq.



Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in acciaio su fondazioni in cemento armato, tamponamento parziale in muratura di blocchi in cemento a vista e copertura a due falde con lastre autoportanti in fibrocemento contenenti amianto.

Fabbricato 2: Zona di mungitura sviluppata su un unico piano fuori terra costituita da una zona di presosta, una sala di mungitura per 24 capi in contemporanea disposti a spina di pesce in due file da 12+12, una sala del latte con tank frigorifero, un ripostiglio con caldaia e serbatoio di accumulo e uno spogliatoio con servizio igienico. Tutte le pavimentazioni sono in battuto di cemento ad eccezione della zona spogliatoi e servizio igienico pavimentato in ceramica con relativi rivestimenti alle pareti presenti anche nella sala del latte. La zona di presosta risulta aperta su tutti i lati, mentre la sala di mungitura e la sala del latte con servizi è tamponata con muratura portante in blocchi di cemento intonacati, con serramenti a vetri in alluminio verniciato bianco. E' presente l'impianto di illuminazione elettrica, l'impianto idrico con acqua calda e fredda e l'impianto di riscaldamento per spogliatoi e servizio igienico garantiti da caldaia a gas GPL alimentata da un bombolone fuori terra. L'impianto elettrico dichiarato funzionante, tuttavia non verificabile dato l'attuale distacco di energia nel complesso, è dotato di certificazione di conformità del 2011, l'impianto idrico-riscaldamento-gas, anch'esso dichiarato funzionante, non è invece dotato di certificazione di conformità; occorrerà pertanto effettuare le opportune verifiche in caso di messa in funzione degli stessi. La superficie lorda della zona di mungitura è pari a circa 222 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura con blocchi di cemento su fondazioni in cemento armato e copertura ad una falda con travi prefabbricate in cemento armato e interposti tavelloni in laterizio con sovrastante manto in lamiera verniciata. Sulla copertura del fabbricato è presente un impianto fotovoltaico da 37,62 KWp di proprietà di terzi i quali godono di servitù di passaggio sulle aree del complesso zootecnico per l'accesso alla copertura in caso di manutenzioni.

Fabbricato 3: Trattasi di un piccolo corpo di fabbrica sviluppato su un unico piano fuori terra, composto da un unico ambiente adibito a ripostiglio-centrale idrica e realizzato con struttura portante in muratura con blocchi di cemento a vista e copertura ad una falda con travi prefabbricate di cemento armato e interposti tavelloni in laterizio. A causa della folta



vegetazione cresciuta spontaneamente che ne impediva il raggiungimento e l'accesso non è stato possibile verificarne le dimensioni.

Fabbricato 6: Stalla per bovini sviluppata su un piano fuori terra ed uno seminterrato, costituita al piano terra da un porticato di accesso e una zona di stabulazione con cuccette disposte groppa a groppa, al piano seminterrato è costituito da due porticati di accesso laterali contrapposti, una ex sala del latte utilizzata come ripostiglio, una corsia di foraggiamento e una zona di stabulazione a lettiera permanente. L'altezza della stalla al piano terra va da un minimo di 3,19 mt ad un massimo di 4,20 mt mentre al piano seminterrato vi è un'altezza di 3,78 mt. Tutte le pavimentazioni sono in battuto di cemento, i serramenti sono solo in parte presenti e realizzati con vecchi telai in ferro e vetro, è presente l'impianto di illuminazione elettrica dichiarato funzionante, tuttavia non verificabile dato l'attuale distacco di energia nel complesso, dotato di certificazione di conformità del 2011; tuttavia, occorrerà effettuare le opportune verifiche in caso di messa in funzione. La superficie lorda della stalla è pari a circa 626 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura con blocchi di cemento a vista su fondazioni in cemento armato, solai di piano in parte in latero-cemento in opera e in parte con travi prefabbricate in cemento armato e interposti tavelloni in laterizio e copertura ad una falda con lastre autoportanti in fibrocemento contenenti amianto.

Fabbricato 7: Fienile sviluppato su un unico piano fuori terra, realizzato con struttura portante a travi, pilastri e travi reticolari in acciaio con sovrastante manto di copertura in lastre ondulate di fibrocemento contenenti amianto, aperto su tutti i lati e privo di pavimento. L'altezza del fienile va da un minimo di 6,43 mt sotto trave ad un massimo di 6,88 mt. La superficie lorda del fienile è pari a circa 245 mq.

Si segnala la presenza di alcuni pneumatici dispersi nel terreno e invasi dalla vegetazione; si veda documentazione fotografica nella relazione del Lotto 1.

Fabbricato 8: Trattasi di un fienile sviluppato su un unico piano fuori terra, realizzato con struttura portante a travi e pilastri in legno attualmente priva di copertura, aperto su tutti i lati e privo di pavimento. A causa della folta vegetazione cresciuta spontaneamente che ne impediva il raggiungimento e l'accesso non è stato possibile verificarne le dimensioni.



Vasche liquami 5A - 5B: trattasi di due vasche per contenimento liquami interrate, con struttura portante in muratura con blocchi di cemento a vista di forma pressoché regolare, volumi di progetto pari a 405 mc e 472 mc e altezza di progetto pari a 2,00 mt.

Vasche liquami 5E – 5F: trattasi di due vasche circolari interrate di recente costruzione per contenimento liquami, con struttura portante in cemento armato del diametro di 12 mt e altezza di progetto pari a 5,00 mt.

Concimaia 5C – 5D: concimaia con struttura in cemento armato di altezza utile pari a 2,50 mt con vasca di separazione e pozzo nero con altezza utile di progetto pari a 2,00 mt e volume di progetto pari a 80,00 mc.

Fabbricato mp. 285: Trattasi di una piccola e vetusta tettoia con struttura in legno e copertura con lastre di fibrocemento contenenti amianto, aperto su tutti i lati e privo di pavimento. A causa della folta vegetazione cresciuta spontaneamente che ne impediva il raggiungimento e l'accesso non è stato possibile verificarne le dimensioni.

Terreni: i terreni si estendono nei dintorni del complesso zootecnico per una superficie catastale di 4.369 mq con qualità Bosco Ceduo, hanno giacitura in pendenza e forme pressoché irregolari. I mappali 208 e 210 costituiscono la riva nord a lato della strada Via Mulino Zannoni di fronte al complesso zootecnico, il mappale 286 risulta accessibile mediante la strada sterrata da Via Mulino Zannoni che dà accesso anche al fienile fabbricato 7, mentre il mappale 118 risulta distaccato dal complesso zootecnico e raggiungibile attraverso terreni di terzi per i quali non si ha traccia di servitù di passaggio nell'atto di provenienza.



Per quanto riguarda le coperture in cemento-amianto, si segnala che la proprietà aveva fatto redigere in data 16/03/2020 una relazione tecnica sullo stato delle coperture nella quale veniva riportato un giudizio dello stato di conservazione della copertura “discreto” che non necessitava di interventi bensì di una valutazione ogni 3 anni adottando specifiche procedure operative per eventuali operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.



Ad oggi, le lastre mostrano evidenti crepe longitudinali in diversi punti nonché evidenti forature e rotture con pezzi mancanti. Necessiterà pertanto un'attenta valutazione da parte di un'azienda specializzata.

Le condizioni manutentive generali si ritengono mediocri.

Il complesso zootecnico non è dotato di Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica mentre è dotato della dichiarazione di conformità del solo impianto elettrico depositato nei titoli edilizi.

Confini del mapp. 284:

a Nord altre ragioni mapp. 83 e Via Mulino Zannoni, a Est mapp. 286 e altre ragioni mapp. 126, a Sud altre ragioni mapp. 114, 112, 108 e 105, a Ovest altre ragioni mapp. 105 e 82.

Confini dei mapp. 285 e 286:

a Nord Via Mulino Zannoni, a Est altre ragioni mapp. 91 e 92, a Sud altre ragioni mapp. 126, a Ovest mapp. 284.

Confini dei mapp. 208 e 210:

a Nord strada, a Est strada e Via Mulino Zannoni, a Sud Via Mulino Zannoni, a Ovest strada.

Confini del mapp. 118:

a Nord altre ragioni mapp. 126, a Est altre ragioni mapp. 119, a Sud altre ragioni mapp. 114, a Ovest mapp. 114.

2. **A) APPARTAMENTO:** In comune di **Carpineti (RE)**, via San Vitale n. 1, **piena proprietà** di appartamento al piano primo, secondo e sottotetto con annessa cantina e autorimessa al piano seminterrato, il tutto meglio identificato al Catasto Fabbricati al fg. 35 mappale 475 sub. 5 (abitazione), sub. 8 (autorimessa) e sub. 9 (Cantina e ripostiglio). L'appartamento fa parte di un fabbricato edificato in data ante '67 che si sviluppa su quattro piani fuori terra ed uno seminterrato ed è situato nel centro del paese in zona residenziale con buona dotazione di parcheggi e servizi, a circa 37 km da Reggio Emilia e a circa 13 km da Castelnovo né Monti. L'appartamento è composto al piano primo da corridoio con balconcino, cucina, disimpegno, wc, pranzo-soggiorno e tinello utilizzato come studio, al piano secondo corridoio, disimpegno, bagno e tre camere da letto, al piano terzo-



sottotetto tre locali ad uso soffitta. L'altezza degli ambienti è di 2,75-2,76 mt al piano primo ad eccezione della cucina che ha altezza di 2,79 mt sotto travetto e 2,88 sotto tavola, al piano secondo 2,58 mt nel corridoio e 2,68-2,69-2,70 mt nelle camere, mentre al piano terzo-sottotetto vi è un'altezza minima di 0,72 mt circa e un'altezza massima di 2,35 mt circa sotto travetto. I pavimenti sono in parte in marmette di graniglia, in parte in ceramica e in parte in legno massello a lisca di pesce, i rivestimenti di bagni e cucina sono in materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono costituiti da finestre con telaio in legno e vetrocamera di recente sostituzione con scuri in legno e le porte interne sono in legno verniciato dell'epoca di costruzione del fabbricato. L'impianto di riscaldamento e acqua calda è di tipo autonomo con caldaia alimentata a gas metano ubicata nella cantina sub. 7 al piano seminterrato di proprietà di terzi ed elementi radianti in ghisa; l'impianto elettrico apparentemente a norma e funzionante, per quanto accertabile visivamente, è comune con l'abitazione sub. 6 e cantina sub. 7 così come l'impianto idrico dell'acqua fredda. Gli impianti non sono dotati di certificazione di conformità, pertanto occorrerà effettuare le opportune verifiche. Il wc al piano primo è dotato di water e lavandino, il bagno al piano secondo è dotato di water, bidet, lavabo, doccia e vasca. L'autorimessa al piano seminterrato, con accesso dall'area cortiliva comune, è pavimentata in parte con battuto di cemento e in parte con tavelle in cotto, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, il portone è di tipo basculante in lamiera zincata, i serramenti esterni sono in legno con vetro semplice dell'epoca di costruzione del fabbricato e l'altezza è di circa 3,30 mt. La cantina e il ripostiglio al piano seminterrato, con accesso dall'area cortiliva comune e dall'autorimessa, sono pavimentati con mattoni in cotto, le pareti sono intonacate al civile, la porta d'ingresso è in legno massello, il soffitto della cantina è in voltini di laterizio su travette in ferro e le altezze sono di circa 3,26 mt nel ripostiglio e 2,96 mt nella cantina. La superficie commerciale dell'appartamento con cantina e ripostiglio è pari a circa 223 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura, in parte in sasso e in parte in mattoni, intonacata e tinteggiata, solai d'interpiano in parte in latero-cemento, in parte in legno e in parte in voltini di laterizio con travette in ferro e solaio di copertura in legno con tavelle in laterizio e sovrastante manto in coppi.



A contorno del fabbricato, vi è un'area cortiliva comune in parte a verde e in parte asfaltata delimitata con rete metallica su paline e muretto in calcestruzzo, con cancello pedonale su Via San Vitale e cancello carraio su Via Crispi.

Le condizioni manutentive dell'appartamento e del fabbricato in generale sono buone; si segnalano alcune lievi lesioni alle pareti divisorie a causa dei movimenti dei solai in legno su cui appoggiano. Fanno parte dell'appartamento i proporzionali diritti di comproprietà (art. 1117 e seguenti CC) sulle parti comuni dell'edificio comuni per legge e per destinazione.

L'unità immobiliare abitativa non è dotata di Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica né delle dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici.

Confini del sub. 5:

al piano primo, secondo e sottotetto: su tutti i 4 lati prospetto su area cortiliva comune.

Confini del sub. 8:

a Nord area cortiliva comune sub. 10, a Est area cortiliva comune sub. 10, a Sud sub. 9, a Ovest sub. 9.

Confini del sub. 9:

a Nord sub. 8 e area cortiliva comune sub. 10, a Est sub. 8 e area cortiliva comune sub. 10, a Sud ripostiglio comune sub. 12 e terrapieno, a Ovest altre ragioni sub. 7 e vano scala comune sub. 11.

B) AREA CORTILIVA PERTINENZIALE: In comune di **Carpineti (RE)**, via San Vitale n. 1, **proprietà per la quota indivisa di 1/2** di area cortiliva di pertinenza del fabbricato di cui alla lettera A, identificata al Catasto Terreni al fg. 35 mappali 864 e 865. L'area adibita a giardino e piantumata con arbusti e piante ad alto fusto ha un'estensione di 1.525 mq catastali con giacitura in leggera pendenza, forma ad L pressochè irregolare e unico accesso attraverso l'area cortiliva sub. 10 del mapp. 475 e posta ad una quota inferiore di circa 3,50 mt rispetto a Via San Vitale a sud del lotto. L'area risulta in parte edificabile per una Superficie Complessiva di circa 346 mq.





Confini dei mapp. 864 e 865:

a Nord altre ragioni mapp. 784, 785 e 786, a Est altre ragioni mapp. 480, a Sud Via San Vitale e mapp. 475, a Ovest mapp. 475 e altre ragioni mapp. 470 e 473.

3. **COMPLESSO AGRICOLO VILLAPRARA:** In comune di **Carpineti (RE)**, località Villaprara, via La Piazza nn. 7-9, **piena proprietà** di complesso agricolo per allevamento bovini da latte, identificato al Catasto Fabbricati al fg. 58 mappale 434 subb. 3-4-5-6 e al Catasto Terreni al fg. 58 mappali 446-124-163-178-448-129-135-164. Il complesso su un lotto di 7.175 mq composto da cinque corpi di fabbrica con area cortiliva, due concimaie e terreni agricoli, è situato in zona prettamente agricola nell'appennino reggiano a circa 14 km da Castelnovo né Monti e a circa 42 km da Reggio Emilia. Il complesso agricolo è così suddiviso:

Fabbricato A: Ex casello per la produzione del formaggio che si sviluppa su un piano fuori terra ed uno seminterrato realizzato con struttura in muratura in parte in sasso e in parte in laterizio, solaio di piano in latero-cemento e copertura in parte con travi prefabbricate in cemento e interposti tavelloni e in parte in legno, quest'ultima completamente crollata. Il fabbricato risulta ad oggi completamente inagibile.

Fabbricato B: abitazione sviluppata su un unico piano composta da portico d'ingresso/deposito, pranzo-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, ripostiglio e due camere da letto. L'altezza degli ambienti è di 2,90 mt nella zona giorno e servizi e 2,70 mt nelle camere da letto. I pavimenti sono in parte in legno e in parte in ceramica, i rivestimenti di bagno e cucina sono in materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono costituiti da finestre con telaio in legno e vetrocamera con scuri in legno e le porte interne sono in legno massello. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con singole stufette indipendenti per ogni ambiente alimentate a gas GPL mediante bombole installate nell'area cortiliva oltre a stufa in legno nel soggiorno, l'acqua è prodotta mediante un piccolo scaldabagno elettrico ubicato nel ripostiglio, mentre il boiler a gas presente è stato dichiarato non funzionante; l'impianto elettrico risulta apparentemente a norma e funzionante, per quanto accertabile visivamente. Gli impianti non sono dotati di certificazione di conformità, pertanto occorrerà effettuare le opportune verifiche. Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo e doccia. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a circa 136 mq.



Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura intonacata e tinteggiata, solai d'interpiano in latero-cemento e solaio di copertura in legno con sovrastante manto in coppi.

Fabbricato C: Stalla per bovini a stabulazione libera sviluppata su un unico piano seminterrato costituita da una corsia di foraggiamento, una corsia di alimentazione e una zona di stabulazione con 56 cuccette disposte testa a testa. L'altezza della stalla da una parte va da un minimo di 2,60 mt ad un massimo di 3,00 mt e dall'altra va da un minimo di 3,30 ad un massimo di 4,00 mt. La pavimentazione delle corsie e delle cuccette è in battuto di cemento con apposite rigature atte a limitare lo scivolamento del bestiame. La stalla risulta aperta su tutti i lati e priva di serramenti, è dotata di impianto di illuminazione elettrica, impianto idrico per beveraggio, abbeveratoi, battifianchi e barriere autocatturanti. Completano la stalla una sala di presosta, una sala di mungitura per 12 capi in contemporanea disposti a spina di pesce in due file da 6+6 con impiantistica completa e una sala del latte ubicati al piano sottostante l'abitazione; l'altezza è pari a 2,17 mt, i pavimenti sono in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate. A completamento, vi è una concimaia con pozzo nero avente una cubatura di progetto pari a 324 mc.

Tutti gli impianti sono stati dichiarati funzionanti, tuttavia non sono state reperite le certificazioni di conformità, pertanto occorrerà effettuare le opportune verifiche in caso di messa in funzione. La superficie lorda della stalla e sala di mungitura è pari a circa 569 mq.

La zona della stalla è stata costruita con struttura portante in acciaio su fondazioni in cemento armato e copertura a due falde con lastre ondulate in fibrocemento presumibilmente non contenenti amianto data la costruzione nel 2000¹, mentre la zona della mungitura è stata realizzata con muratura presumibilmente in sasso intonacata e tinteggiata con solaio in latero-cemento.

Fabbricato D: abitazione in disuso sviluppata su due piani fuori terra ed uno seminterrato composta al piano seminterrato da rimessa, due depositi e acquaio, al piano terra da cucinotto, bagno, stanza e soggiorno, al piano primo disimpegno, stanza, locale precedentemente adibito a camere ed ex granaio. Esternamente al piano terra è presente

¹ Il divieto di commercializzazione e installazione dell'eternit è stata vietata dal 1992.



un piccolo manufatto ad uso officina. L'altezza degli ambienti al piano seminterrato è variabile da 2,06 mt a 2,67 mt, al piano terra è variabile da 2,22 mt a 2,63 mt. I pavimenti sono principalmente in tavelle di cotto e in minima parte in materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono costituiti da vecchie finestre con telaio in legno e vetro semplice con scuri in legno. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento, mentre è allacciato all'acquedotto e all'energia elettrica anche se al momento risultano distaccati. Ad oggi il fabbricato non risulta abitabile e necessita di una completa ristrutturazione. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a circa 275 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura di sasso ad eccezione di una minima parte in sopraelevazione realizzata con muratura in laterizio doppio UNI, solai d'interpiano in legno e solaio di copertura con travi prefabbricate in cemento armato e interposti tavelloni con sovrastante manto in coppi.

Fabbricato E: fabbricato rurale ad uso ex stalla e fienile sviluppato su un piano fuori terra ed uno seminterrato composto al piano seminterrato da ex stallino ristrutturato e utilizzato come deposito ed ex stalla utilizzata come deposito, al piano terra fienile utilizzato come deposito. L'altezza degli ambienti al piano seminterrato è pari a 2,45-2,67 mt nell'ex stallino e 2,91-3,10 mt nell'ex stalla, mentre al piano terra nel portico va da una minima di 3,81 mt ad una massima di 5,14 mt e nel fienile va da una minima di 5,65 mt ad una massima di 7,16 mt. Il pavimento nell'ex stallino è stato realizzato in ceramica finto legno, nell'ex stalla è in tavelle di cotto e nel fienile è in battuto di cemento, le pareti sono in sasso a vista, i serramenti esterni dell'ex stallino sono nuovi e realizzati con telai in legno e vetrocamera. Il fabbricato è privo di impianto di riscaldamento. La superficie commerciale dell'ex stalla e fienile è pari a circa 451 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura di sasso e mattoni, solai d'interpiano in volte di laterizio e travette in ferro e solaio di copertura in legno con sovrastante manto in coppi.

Terreni: i terreni si estendono nei dintorni del complesso agricolo per una superficie catastale di 156.420 mq con qualità Seminativo per 83.607 mq, Seminativo Arborato per



6.289 mq, Incolto Produttivo per 63.678 mq, Bosco Misto per 1.346 mq e Prato per 1.500 mq, hanno giacitura in pendenza e forme pressoché irregolari.

Le condizioni manutentive nel complesso sono mediocri.

L'unità immobiliare abitativa non è dotata di Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica né delle dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici.

Confini dell'intero:

a Nord altre ragioni mapp. 123, 122, 121, 303, 132, 133 e 134, a Est altre ragioni mapp. 132, 136, 137, 166, 165, 191, 184 e Rio Pezzuola, a Sud altre ragioni mapp. 181, 180 e 313, a Ovest altre ragioni mapp. 158, 159, 160, 161, 162, 157, 156 e Via La Piazza.

4. **COMPLESSO AGRICOLO CA' MINO:** In comune di **Carpinetti (RE)**, località Cà Mino di Villaprara, via Velucciana n. 6, **piena proprietà** di complesso agricolo, identificato al Catasto Terreni al fg. 69 mappali 94-95-303 (fabbricati rurali) oltre a diversi terreni nel medesimo foglio 69. Il complesso su un lotto di 1.796 mq composto da tre corpi di fabbrica con area cortiliva e terreni agricoli, è situato in zona prettamente agricola nell'appennino reggiano a circa 17 km da Castelnovo né Monti e a circa 43 km da Reggio Emilia accessibile mediante strada sterrata in discreta pendenza che in caso di piogge risulta poco praticabile con le normali vetture. Il complesso agricolo è così suddiviso:

Fabbricato mp. 94: Edificio costituito da una parte abitativa sviluppata su tre piani fuori terra ed uno seminterrato e una parte rurale sviluppata su un piano fuori terra ed uno seminterrato.

L'abitazione è composta al piano seminterrato da rimessa e cantina, al piano terra da ingresso-corridoio, cucina-pranzo e soggiorno, al piano primo disimpegno, bagno, e quattro camere da letto, al piano secondo-sottotetto tre locali ad uso soffitta. L'altezza degli ambienti è di circa 2,70 mt al piano seminterrato, 2,50 mt al piano terra, 2,47 mt al piano primo, mentre nel sottotetto l'altezza minima è pari a 0,83 mt e la massima è pari a 2,27 mt. I pavimenti sono in parte in graniglia di marmo, in parte in cotto e in parte in ceramica, i rivestimenti di bagno e cucina sono in materiale ceramico, le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate, i serramenti esterni sono costituiti da finestre con telaio in legno e vetrocamera di recente sostituzione con scuri in legno e le porte interne sono in



legno verniciato risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con singole stufette indipendenti per ogni ambiente alimentate a gas GPL mediante bombolone esterno ad oggi rimosso, mentre l'acqua calda è prodotta mediante uno scaldabagno elettrico ubicato in cucina; l'impianto elettrico risulta apparentemente a norma e funzionante, per quanto accertabile visivamente. Gli impianti non sono dotati di certificazione di conformità, pertanto occorrerà effettuare le opportune verifiche. Il bagno è dotato di water, bidet, lavabo e vasca. La superficie commerciale dell'abitazione è pari a circa 201 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura di sasso al piano seminterrato, mentre ai piani soprastanti è in muratura di laterizio ad oggi solo parzialmente intonacata esternamente in quanto si sono verificati alcuni distacchi, solai d'interpiano in latero-cemento e solaio di copertura in legno con sovrastante manto in coppi. Si notano diverse lesioni nella muratura portante sul lato est, che dovranno essere oggetto di attenta valutazione, dovuta probabilmente al cedimento del terreno prossimo alla zona di frana attiva.

La parte rurale è composta al piano seminterrato da ex stalla e tettoia e al piano terrazzato da fienile. L'altezza al piano seminterrato è variabile da 2,29 mt a 2,62 mt nella stalla e la tettoia ha un'altezza minima di 3,03 mt e una massima di 4,17 mt; al piano primo non è stato possibile accedere per la pericolosità della copertura. Il pavimento nell'ex stalla è in tavelle di cotto mentre la tettoia è priva di pavimento, le pareti sono in sasso a vista e i soffitti sono in parte a volti in laterizio e travette in ferro e in parte in latero-cemento. Detta porzione è priva di impianti. La superficie commerciale dell'ex stalla e fienile è pari a circa 269 mq.

Il fabbricato è stato costruito con struttura portante in muratura di sasso e mattoni, solai d'interpiano in parte in volte di laterizio e travette in ferro e in parte in latero-cemento e solaio di copertura in legno con sovrastante manto in coppi. Si nota qualche cedimento nella copertura che dovrà essere oggetto di attenta valutazione.



Fabbricato mp. 95: Piccolo manufatto ad uso deposito in muratura di pietrame con copertura in legno e sovrastante manto in lastre ondulate di fibrocemento contenenti amianto attualmente coperto dalla vegetazione spontanea. Superficie Commerciale 8 mq circa.

Fabbricato mp. 303: Fabbricato accessorio costituito da tre porzioni di cui quella centrale ad uso fienile realizzata in muratura di laterizio esternamente intonacata con copertura in travi di cemento prefabbricate e interposti tavelloni con sovrastante manto in tegole, una porzione ad uso deposito attrezzi agricoli con struttura portante in legno e sovrastante copertura in lastre ondulate di fibrocemento contenenti amianto perlopiù crollata e una terza porzione ad uso garage, attualmente coperto dalla vegetazione spontanea, realizzato in muratura di laterizio intonacata con manto di copertura in legno e manto in lastre ondulate di fibrocemento contenenti amianto. Oltre al crollo della tettoia-deposito sul lato est si notano lesioni anche alla muratura del fienile centrale. Si segnala la presenza di alcune lastre di eternit sul terreno in mezzo alla vegetazione per quanto visivamente verificabile. Superficie Commerciale 56 mq circa.

Terreni: i terreni si estendono nei dintorni del complesso agricolo per una superficie catastale di 232.030 mq con qualità Seminativo per 122.186 mq, Seminativo Arborato per 21.393 mq, Incolto Produttivo per 50.323 mq, Bosco Ceduo per 532 mq, Bosco Misto per 36.692 mq, Prato per 707 mq e aree di fabbricati demoliti 197, hanno giacitura in pendenza e forme pressoché irregolari e in buona parte ricadono in aree di frana attiva.

L'unità immobiliare abitativa non è dotata di Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica né delle dichiarazioni di conformità degli impianti idraulici ed elettrici.

Confini dell'intero (esclusi i mapp. 2-10-11-12):

a Nord altre ragioni mapp. 23, 24, 25, 26, 28 e 15, a Est altre ragioni mapp. 16, strada (Via Veluzziana), 63, 42, 315, 43, 314, 64, Rio di Piolla, e mapp. 129, a Sud Rio di Piolla e altre ragioni mapp. 140 e 126, a Ovest Rio di Piolla e altre ragioni mapp. 325 e 21.

Confini dei mapp. 10-11-12:

a Nord altre ragioni mapp. 343, 344, 271 e 272 del foglio 59, a Est altre ragioni mapp. 14, 13 e 28, a Sud altre ragioni mapp. 22, 23, 24, 25 e 26, a Ovest altre ragioni mapp. 8 e 9.





Confini del mapp. 2:

a Nord Via Velucciana, a Est altre ragioni mapp. 24 del foglio 70, a Sud altre ragioni mapp. 6, a Ovest altre ragioni mapp. 1.

5. **TERRENI AGRICOLI SPARSI:** In comune di **Carpineti (RE)**, località Villaprara, **piena proprietà** di terreni agricoli identificati al Catasto Terreni al fg. 45 mapp. 448-449, al fg. 46 mapp. 266, al fg. 56 mapp. 53-57, al fg. 70 mapp. 31-93-95-97 e al fg. 59 mapp. 266-270-344-265-227-282. I terreni si estendono nei dintorni della frazione di Villaprara nel raggio di 2,6 km circa per una superficie catastale di 109.150 mq suddivisi in Seminativo per 535 mq, Incolto Produttivo per 33.268 mq, Bosco Misto per 2.415 mq e in maggior parte Bosco Ceduo per 72.932 mq, hanno giacitura in pendenza e forme pressoché irregolari. L'accesso ai terreni per quanto è stato possibile visionare, avviene per lo più attraverso strade sterrate, tuttavia non vi sono riferimenti a servitù di passaggio negli atti di provenienza.

Trattandosi di terreno, l'immobile in oggetto è escluso dalla predisposizione dell'Attestato di Certificazione o Prestazione Energetica e dalla predisposizione delle dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

Confini dei mapp. 448 e 449 del foglio 45:

a Nord strada, a Est strada, a Sud strada, a Ovest altre ragioni mapp. 439, 440 e 441.

Confini del mapp. 266 del foglio 46:

a Nord altre ragioni mapp. 250, 265, 227, 228 e strada vicinale, a Est altre ragioni mapp. 229, 230, 267, 268 e 269, a Sud altre ragioni mapp. 270, a Ovest altre ragioni mapp. 260, 254, 252 e 250.

Confini del mapp. 53 del foglio 56:

a Nord altre ragioni mapp. 52, a Est strada vicinale Villaprara, a Sud altre ragioni mapp. 103 e 104 e strada vicinale Fosola, a Ovest altre ragioni mapp. 48.

Confini del mapp. 57 del foglio 56:

a Nord strada vicinale Villaprara, a Est altre ragioni mapp. 58, a Sud strada vicinale Fosola, a Ovest altre ragioni mapp. 113.



Confini nell'intero dei mapp. 265-266-270-344 del foglio 59:

a Nord altre ragioni mapp. 262, a Est altre ragioni mapp. 271, a Sud altre ragioni mapp. 10 del foglio 69, a Ovest altre ragioni mapp. 343, 267, 264 e strada.

Confini del mapp. 227 del foglio 59:

a Nord altre ragioni mapp. 304, a Est altre ragioni mapp. 228, a Sud strada, a Ovest altre ragioni mapp. 273.

Confini del mapp. 282 del foglio 59:

a Nord strada, a Est altre ragioni mapp. 229 e 236, a Sud altre ragioni mapp. 283, 284 e Via Velucciana, a Ovest altre ragioni mapp. 281.

Confini nell'intero dei mapp. 93-95-97 del foglio 70:

a Nord altre ragioni mapp. 91 e 94, a Est altre ragioni mapp. 96, 98, 102 e 103, a Sud altre ragioni mapp. 164, 162, 263 e 165, a Ovest altre ragioni mapp. 91.

Confini del mapp. 31 del foglio 70:

a Nord altre ragioni mapp. 26, a Est altre ragioni mapp. 27, a Sud altre ragioni mapp. 94, a Ovest altre ragioni mapp. 91.

6. LOTTI DI VENDITA

Data la conformazione dei beni oggetto di pignoramento, della loro ubicazione e disposizione sul territorio, della funzionalità dei terreni rispetto ai fabbricati, lo scrivente ritiene opportuno effettuare la vendita in CINQUE lotti così suddivisi:

1. **LOTTO 1 – COMPLESSO ZOOTECNICO GOMBIO** sito in località Gombio, Via Mulino Zannoni in Comune di Castelnovo né Monti e composto da fabbricati produttivi agricoli e relativi terreni circostanti.
2. **LOTTO 2 – ABITAZIONE CIVILE CARPINETI** sita in Via San Vitale n. 1 in Comune di Carpineti e composto da appartamento di civile abitazione, autorimessa e locali di deposito in piena proprietà oltre alla quota indivisa di 1/2 dell'area cortiliva pertinenziale.





In merito all'area cortiliva pertinenziale, lo scrivente stimatore ha verificato preliminarmente la possibilità di scindere detto lotto dal fabbricato principale per la vendita in lotto separato nonché ha valutato la possibilità di divisione in natura; tuttavia, stante che

- una parte del terreno è destinata a verde privato e quindi inedificabile
- che la quota del terreno stesso si trova ad un'altezza di circa 3,50 mt inferiore alla quota della strada Via San Vitale confinante con il lato sud del lotto
- che l'unico accesso all'area attualmente praticabile e possibile avviene passando dal cancello carraio su Via Crispi attraversando l'area cortiliva comune sub. 10 del fabbricato mp. 475
- che non è dato per scontato che l'amministrazione comunale conceda eventualmente la realizzazione di un nuovo accesso su Via San Vitale presupponendo pertanto la necessità di costituire una servitù di passaggio sull'area del mapp. 475 incidendo negativamente sulla valorizzazione economica dell'appartamento oggetto di pignoramento
- che scorporando detta area dal fabbricato abitativo si toglie un polmone verde di non poco conto e difficilmente reperibile in centro al paese incidendo negativamente sulla valorizzazione economica dell'appartamento oggetto di pignoramento
- che di fatto applicando le distanze dai fabbricati e dai confini previsti dalle normative vigenti l'area effettivamente edificabile si concentra nell'angolo nord-ovest del lotto in confine con i mappli 785 e 470
- dato il modesto valore di mercato dell'area e della relativa quota di 1/2

lo scrivente stimatore ritiene che l'area pertinenziale non sia comodamente divisibile dovendo creare quote non omogenee (ovvero una parte edificabile e una parte non edificabile) e che non sia conveniente ai fini della procedura la vendita in lotto separato dell'area pertinenziale dal fabbricato abitativo per la creazione necessaria della servitù di passaggio, con la riduzione economica del valore dell'appartamento nonché per l'aumento delle spese di pubblicità e di custodia.





3. **LOTTO 3 – COMPLESSO AGRICOLO VILLAPRARA** sito in località Villaprara, Via La Piazza nn. 7-9 in Comune di Carpineti e composto da fabbricati produttivi agricoli, fabbricato abitativo, fabbricato abitativo in disuso, fabbricato produttivo ex caseificio inagibile e parzialmente crollato e relativi terreni circostanti.
4. **LOTTO 4 – COMPLESSO AGRICOLO CA' MINO** sito in località Cà Mino di Villaprara, Via Velucciana n. 6 in Comune di Carpineti e composto da fabbricati produttivi agricoli, fabbricato abitativo e relativi terreni circostanti.
5. **LOTTO 5 – TERRENI AGRICOLI SPARSI** siti in località Villaprara in Comune di Carpineti di diverse qualità di coltura ubicati su diversi fogli di mappa e non adiacenti ai complessi agricoli di cui ai lotti 3 e 4.

Per una lettura più semplice e rapida, lo scrivente ha ritenuto utile redigere una relazione separata per ogni lotto.

Pertanto, per i dettagli si rimanda alle singole relazioni.

7. STATO CIVILE DEL DEBITORE²

L'esecutato [REDACTED] risulta coniugato con la [REDACTED] a far data dal 04/12/1993 in regime di separazione dei beni.

8. ALTRE NOTIZIE

[REDACTED]

² Vedi allegato 4.





9. DEFINIZIONI

Anteponiamo ai ragionamenti estimativi le definizioni di base a cui occorre fare riferimento e che sono state la base dei criteri adottati nella stima.

Valore di mercato della piena proprietà: il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto. Secondo l'International Valuation Standards 2007 (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. La definizione coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Capitolo 5 pag. 60 Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 236 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, punto 1.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione. Il valore di mercato come sopra definito, non utilizzabile direttamente nella determinazione del valore dei beni sottoposti a vendita forzata, viene utilizzato come base valutativa per la successiva determinazione del valore base d'asta in dette condizioni di vendita.

Superficie commerciale: la superficie commerciale (SUP), misurata in mq è una misura fittizia nella quale sono comprese le superfici principali e secondarie di un immobile che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nel caso specifico i criteri di riferimento di base utilizzati dai periti estimatori sono quelli condivisi ed utilizzati nell'ambito del Tribunale di Reggio Emilia che fanno riferimento ai seguenti criteri per la determinazione della superficie commerciale:

- 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 parte ed eventualmente anche a corpo

Superficie fondiaria: superficie del lotto formato per procedura urbanistica al momento di entrata in vigore del piano (in mq).

Superficie territoriale: somma delle superfici fondiarie e di quelle per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Superficie utile abitabile: per superficie utile abitabile, così come descritta dal Decreto ministeriale Lavori pubblici 10 maggio 1977, n. 801 "Determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici", si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, logge e balconi.

Superficie Complessiva: per superficie complessiva, così come definita dalla Delibera Assembleare n° 279/2010 "Atto di coordinamento sulle definizioni tecniche uniformi per l'urbanistica e l'edilizia, e sulla documentazione necessaria per i titoli abilitativi" recepita dal Regolamento Urbanistico Edilizio del comune in oggetto, si intende una misura convenzionale che dipende dalla sua superficie utile (SU) e dalla sua superficie accessoria (Sa), rispettivamente definite ai punti 18-19 della delibera, e che si calcola applicando la seguente formula:

$$SC = SU + 60\% Sa$$

La SC si calcola escludendo comunque dal computo quelle parti dell'unità edilizia o immobiliare che per definizione non costituiscono superficie utile né superficie accessoria, secondo quanto specificato al punto 20 della delibera.

La superficie utile Su è data dalla superficie di pavimento di tutti i locali di una unità immobiliare, al netto delle superfici definite nella superficie accessoria (Sa), e comunque escluse le murature, i pilastri, i tramezzi, gli sguinci, i vani di porte e finestre, le logge, i balconi e le eventuali scale interne. Si computano nella superficie utile:

- le cantine poste ai piani superiori la primo piano fuori terra
- le cantine che hanno altezza utile uguale o superiore a 2,70 mt



- i sottotetti con accesso diretto da una unità immobiliare, che rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998

La superficie accessoria S_a è data dalla superficie di pavimento degli spazi di una unità edilizia o di una unità immobiliare aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso dell'unità stessa, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. Nel caso di vani coperti, si computano le parti con altezza utile uguale o maggiore a 1,80 mt. Si computano, in via esemplificativa, nella superficie accessoria:

- spazi aperti (coperti o scoperti) quali portici e gallerie pedonali (se non gravati da servitù di uso pubblico), ballatoi, logge, balconi e terrazze
- le tettoie con profondità superiore a 1,50 mt
- le cantine poste al piano interrato, seminterrato o al primo piano fuori terra, purchè abbiano altezza inferiore a 2,70 mt
- i sottotetti che hanno accesso diretto da una unità immobiliare ma non rispettano i requisiti di abitabilità di cui all'art. 2, comma 1, della LR 11/1998
- i sottotetti che hanno accesso dalle parti comuni di una unità edilizia, per la porzione con altezza utile maggiore o uguale a 1,80 mt
- le autorimesse e i posti auto coperti
- i vani scala interni alle unità immobiliari computati in proiezione orizzontale, a terra, una sola volta
- le parti comuni, quali i locali di servizio condominiale in genere, i depositi, gli spazi comuni di collegamento orizzontale, come ballatoi o corridoi (di accesso alle abitazioni o alle cantine), esclusi gli spazi comuni di collegamento verticale e gli androni condominiali

Non costituiscono né superficie utile né accessoria:

- i porticati o gallerie gravati da servitù di uso pubblico
- gli spazi scoperti a terra (cortili, chiostrine, giardini) sia privati che comuni
- le parti comuni di collegamento verticale (vani ascensore, scale e relativi pianerottoli) e gli androni condominiali
- i corselli delle autorimesse costituenti parti comuni, anche se coperti, e relative rampe
- le pensiline
- le tettoie con profondità inferiore a 1,50 mt
- i tetti verdi praticabili
- i lastri solari, a condizione che siano condominiali e accessibili solo da spazi comuni
- i pergolati a terra
- gli spazi con altezza inferiore a 1,80 mt
- vani tecnici e spazi praticabili che ospitano qualsivoglia impianto tecnologico dell'edificio (tra cui: le centrali termiche, i vani motori di ascensori, le canne fumarie e di areazione, le condotte, le intercapedini tecniche)

Superficie esterna lorda (SEL): la misura delle aree che costituiscono un immobile risponde alla necessità di quantificare in un'unità di misura condivisa (mq) le superfici definite sia internamente che esternamente nel fabbricato. Gli immobili sono oggetti composti e complessi ed è quindi necessario definire quali tipi di superfici si possono incontrare nella loro misurazione al fine di classificarle correttamente.

I tipi di superfici che possono comporre un immobile sono:

- La superficie principale (S_1) di un immobile, ovvero l'insieme dell'aree utilizzate o utilizzabili per le funzioni di maggior importanza o primarie dell'attività cui l'immobile è destinato.
- Le superfici secondarie di un immobile (SUB, SUZ, etc), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili per funzioni integrative, complementari o accessorie dell'attività primaria cui l'immobile è destinato, identificate per singola



area secondo la destinazione e il legame con la superficie principale.

- Le superfici comuni (indivise) di un immobile in condominio (S), ovvero le aree utilizzate o utilizzabili ad uso comune o con compiti strutturali, morfologici e funzionali, identificate per singola area secondo la destinazione, la collocazione o la funzione e il legame con le superfici esclusive (divise). Il criterio di misurazione adottato nella presente perizia è la Superficie Esterna Lorda (SEL).

Per superficie esterna lorda, così come descritta dal Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa III edizione a pag. 35, si intende l'area di un edificio o di una unità immobiliare delimitati da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

Nella determinazione dei vari tipi di superfici la SEL include:

- lo spessore dei muri perimetrali liberi ed un mezzo (1/2) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, lo spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi
- i pilastri/colonne interne
- lo spazio di circolazione verticale (scale, ascensori, scale mobili, impianto di sollevamento, ecc.) ed orizzontale (corridoi, disimpegni, ecc.)
- la cabina di trasformazione elettrica, la centrale termica, le sale impianti interni o contigui all'edificio
- i condotti verticali dell'aria o di altro tipo

Nella determinazione della superficie principale (S1) non si include:

- le rampe d'accesso esterne non coperte
- i balconi, terrazzi e simili
- il porticato ricavato all'interno della proiezione dell'edificio
- gli aggetti a solo scopo di ornamento architettonico
- le aree scoperte delimitate da muri di fabbrica.





10. DISCLAIMER

- La versione dei fatti presentata in questo documento è corretta al meglio delle conoscenze dell'esperto estimatore.
- Il presente documento è stato redatto esercitando il proprio giudizio professionale sulla base delle conoscenze disponibili, utilizzando personale di adeguata competenza, prestando la massima cura e l'attenzione possibili.
- Le stime, i costi, le raccomandazioni e le opinioni presentate in questa relazione sono fornite sulla base dell'esperienza e di un giudizio professionale e non costituiscono garanzie e/o certificazioni.
- L'attività valutativa è stata condotta, sia dal punto di vista dei criteri estimativi, sia che delle metodologie operative, nel rispetto delle indicazioni normative vigenti e secondo le migliori prassi peritali.
- L'esperto estimatore non ha alcun interesse verso i beni oggetto del presente documento.
- L'esperto estimatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali e secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia.
- L'esperto estimatore ha ispezionato personalmente gli immobili oggetto del presente documento.
- Salvo diversa indicazione la data delle valutazioni coincide con la data riportata in calce al presente documento.
- I valori espressi nel presente documento sono sempre al netto delle imposte/tasse.
- Nonostante le metodologie di calcolo, il valore finale degli immobili è sempre da intendersi a corpo e non a misura.
- La verifica della regolarità edilizia contenuta nel presente documento è stata effettuata sulla base della documentazione visionata e reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelnovo né Monti e del Comune di Carpineti; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali incongruenze e/o omissioni tra gli atti utilizzati per la redazione del presente documento e quelli effettivamente presenti negli archivi comunali, qualora la documentazione resa consultabile al tecnico incaricato dovesse risultare parziale e/o incompleta.
- In merito alle tolleranze descritte nel presente documento, si è fatto espresso ed integrale riferimento ai contenuti e alle modalità interpretative fornite dalla Regione Emilia Romagna nella Circolare PG.2018.0410371 del 05/06/2018 avente ad oggetto "Indicazioni applicative in merito alle tolleranze costruttive..."
- In merito alle tolleranze descritte nel presente documento, si precisa che l'accertamento in via definitiva delle stesse e la valutazione del pieno rispetto dei requisiti di cui all'art. 19 bis L.R. 23/2004 e all'art. 34 bis D.P.R. 380/2001, rimane in capo all'Amministrazione Comunale competente; si declina ogni responsabilità in merito ad eventuali e diverse interpretazioni normative nonché alla Circolare PG.2018.0410371 del 05/06/2018.
- Ai fini della conformità catastale, le valutazioni e le analisi contenute nel presente documento sono state effettuate sulla base della documentazione reperita in modalità telematica presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate-Territorio e di quanto rilevabile in sito alla data del sopralluogo, con espresso ed integrale riferimento ai contenuti e alle modalità interpretative di cui alla Circolare n° 2/2010 del 09/07/2010 prot. 36607 dell'Agenzia delle Entrate-Territorio.
- Si deve intendere espressamente esclusa ogni attività di verifica, valutazione ed accertamento inerente le parti comuni condominiali.
- Eventuali quantificazioni relative a spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale sono da ritenersi meramente indicative e stimate sulla scorta delle indicazioni fornite dai competenti uffici tecnici comunali.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, al netto delle passività ambientali eventualmente presenti che non sono state oggetto di specifica verifica.
- Le valutazioni contenute nel presente documento sono state fatte, salvo diversa indicazione, sulla base della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile e del complesso nel quale si trovano





i beni in oggetto, nonché senza considerare la presenza dei gravami ipotecari eventualmente presenti da cancellarsi a cura e spese della procedura.

- Gli ALLEGATI al presente documento sono parte integrante dello stesso e vanno pertanto integralmente visionati per una sua piena comprensione.
- E' tassativamente vietata la pubblicazione parziale del presente documento o un uso diverso da quello per il quale lo stesso è stato redatto.

11. ALLEGATI

1. RELAZIONE NOTARILE E VISURE CONSERVATORIA REGISTRI IMMOBILIARI
2. ATTI DI PROVENIENZA
3. CONTRATTO DI LOCAZIONE DEI BENI
4. ESTRATTI DI MATRIMONIO, STATO DI FAMIGLIA E RESIDENZA

-
- A. RELAZIONE E ALLEGATI – LOTTO 1
 - B. RELAZIONE E ALLEGATI – LOTTO 2
 - C. RELAZIONE E ALLEGATI – LOTTO 3
 - D. RELAZIONE E ALLEGATI – LOTTO 4
 - E. RELAZIONE E ALLEGATI – LOTTO 5

Reggio Emilia, 13/11/2023

L'esperto designato
Geom. Luca Gasparini

