

TRIBUNALE ORDINARIO DI REGGIO EMILIA

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

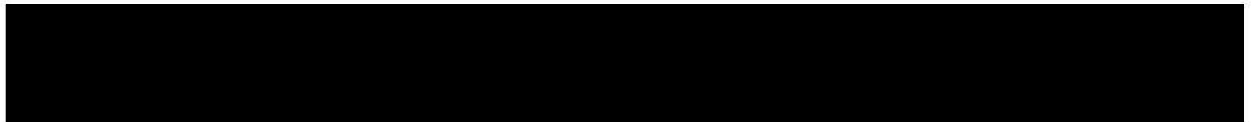
RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA E ALLEGATI

LOTTO 3 – COMPLESSO AGRICOLO VILLAPRARA

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.	LOTTE DI VENDITA	3
3.1	lotto 3 – dati catastali	4
3.2	lotto 3 – descrizione commerciale	5
3.3	lotto 3 – regolarità edilizia	5
3.4	lotto 3 – costi di regolarizzazione e/o ripristino	10
3.5	lotto 3 – occupazione dell’immobile	10
3.6	lotto 3 – vincoli e oneri giuridici	11
3.7	lotto 3 – diritto di prelazione	11
3.8	lotto 3 – atti di provenienza dei beni	12
3.9	lotto 3 – fotografie e piante	13
3.10	lotto 3 – condominio	42
3.11	lotto 3 – valore del bene	42
	VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	42
	VALORE LOTTO 3.....	44
4.	DEFINIZIONI	46
5.	DISCLAIMER	47
6.	ALLEGATI	48



2. RIASSUNTO E DATI GENERALI

Procedura n° 75/2022

Esecutato: [REDACTED]
(Avv.ti Stefano Vanni e Maria Letizia Borghi)

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 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	-	<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>58</td> <td>434</td> <td>3</td> <td>A/3</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>434</td> <td>4</td> <td>F/2</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>434</td> <td>5</td> <td>D/10</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>434</td> <td>6</td> <td>F/2</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>446-124-163-178-448</td> <td>--</td> <td>Seminativo</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>129</td> <td>--</td> <td>Seminativo Arborato</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>135</td> <td>--</td> <td>Seminativo e Bosco Misto</td> </tr> <tr> <td>58</td> <td>164</td> <td>--</td> <td>Prato e Incolto Produttivo</td> </tr> </tbody> </table>	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
		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																																						

3. LOTTI DI VENDITA

LOTTO 3 – COMPLESSO AGRICOLO VILLAPRARA



3.1 LOTTO 3 – DATI CATASTALI

CATASTO: FABBRICATI

INTESTATI: [redacted] proprietà per 8/9 in regime di separazione dei beni
[redacted] proprietà per 1/9

N.	Descrizione bene	Ubicazione	Dati catastali										
			Fg	Mappale	Subalterno	Zona censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita		
1	Abitazione	Comune di Carpineti, Via La Piazza n. 9	58	434	3	-	A/3	1	5	vani	119	mq	€ 242,73
2	Ex abitazione - collabente	Comune di Carpineti, Via La Piazza n. 7	58	434	4	-	F/2	-	-	vani	-	mq	€ -
3	Complesso zootecnico - stalle, sala mungitura, fienile, concimale	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	434	5	-	D/10	-	-	vani	-	mq	€ 1.002,80
4	Ex caseificio - collabente	Comune di Carpineti, Via La Piazza	58	434	6	-	F/2	-	-	vani	-	mq	€ -

TOT vani 5
TOT. Mq 0
TOT. Mc 0

CATASTO: TERRENI

INTESTATI: [redacted] proprietà per 8/9 in regime di separazione dei beni
[redacted] 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

TOT. Mq 156420

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.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- nella planimetria dell'abitazione sub. 3 fabbricato "B" il portico è in realtà un locale di deposito essendo stato chiuso con muretti e vetrata, manca la rappresentazione della scala di accesso al piano primo sottostrada dal portico, la porta di accesso dall'ingresso è in realtà una finestra e l'adiacente scaletta rappresentata è inesistente, infine nella camera da letto a nord è rappresentata una finestra che in realtà è inesistente.

- nella planimetria del sub. 5 fabbricato “C” nella sala del latte al piano primo sottostrada manca la rappresentazione della scala di accesso al portico/locale di deposito situato al piano terra e manca una paretina divisoria.
- nella planimetria del sub. 5 fabbricato “E” è rappresentato un piccolo ripostiglio al piano primo sottostrada sul lato sud che in realtà è stato demolito.
- nell’elaborato planimetrico relativamente al sub. 4 fabbricato “D” è rappresentato ancora il sedime di un garage sul lato est che ad oggi risulta demolito.
- nella mappa catastale risulta ancora la porzione di ripostiglio nel fabbricato “E” che è stato demolito e risulta ancora in mappa il garage demolito a lato del fabbricato “D” sub. 4 collabente.

Si renderà pertanto necessario un aggiornamento catastale per la correzione della mappa e delle planimetrie.

3.2 LOTTO 3 – DESCRIZIONE COMMERCIALE

In Comune di **Carpineti**, località Villaprara, via Piazza nn. 7-9, **piena proprietà** di complesso agricolo su un appezzamento di terreno della superficie catastale di 7.175 mq composto da cinque corpi di fabbrica con area cortiliva, di cui uno ad uso ex casello parzialmente crollato, uno ad uso abitazione, uno ad uso stalla per allevamento bovini a stabulazione libera con cuccette testa a testa, sala mungitura e sala del latte, uno ad uso ex stalla e fienile, e l’ultimo ad uso abitazione in disuso oltre a terreni agricoli per 156.420 mq; completano la proprietà una concimaia con pozzo nero e la concimaia in disuso dell’ex stalla. Condizioni manutentive mediocri. Superficie lorda del fabbricato ad uso stalla-sala mungitura 569 mq circa, superficie commerciale dell’ex abitazione 275 mq circa, dell’ex stalla e fienile 451 mq circa e dell’abitazione 136 mq circa.

3.3 LOTTO 3 – REGOLARITÀ EDILIZIA¹

Tutti i fabbricati costituenti il compendio immobiliare in oggetto, sono stati edificati in data antecedente all’1 settembre 1967.

¹ Vedi allegato 4.

Successivamente sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

Fabbricato A – ex casello, Fabbricato B – abitazione, Fabbricato C – stalla e mungitura

- Licenza Edilizia n° 832 del 09/05/1973 per “Ampliamento fabbricato industriale in Villaprara – ampliamento camera del latte al Caseificio sociale di Villaprara”
- Concessione Edilizia n° 1837/79 prot. n° 3566 del 08/01/1980 per “Parziale ristrutturazione e sistemazione interna di fabbricato d’abitazione” con comunicazione di inizio lavori del 27/02/1980 e comunicazione di ultimazione lavori del 15/05/1980
- Autorizzazione di Agibilità n° 1837 del 16/05/1980
- Concessione Edilizia n° 4395/2000 prot. n° 1499 del 30/03/2000 per “Trasformazione urbanistica ed edilizia per ristrutturazione di fabbricato rurale ad uso latteria e porcilaie in disuso in stalla per lattifere con costruzione di pozzo nero e concimaia” con comunicazione di inizio lavori prot. n° 3393 del 24/05/2000
- Denuncia di Inizio Attività in variante n° 471 prot. n° 8701 del 30/12/2002 per “Variante alla C.E. n° 4395/2000 – mantenimento e sistemazione abitazione” con comunicazione di inizio lavori prot. n° 575 del 29/01/2003

Fabbricato D – ex abitazione (collabente) in disuso

- Licenza Edilizia n° 485 del 20/07/1968 per “Costruzione piccolo garage”
- Licenza Edilizia n° 1263/76 del 26/03/1976 per “Demolizione e ricostruzione tetto pericolante con parziale sopraelevazione del fabbricato rurale d’abitazione”
- Concessione Edilizia n° 2889/87 prot. n° 4614 del 15/10/1987 per “Rifacimento tetto con realizzazione di cordolo in c.a. in fabbricato rurale”

Fabbricato E – ex stalla e fienile

- Denuncia di Inizio Attività n° 108 prot. n° 4244 del 20/06/1997 per “Manutenzione straordinaria alla copertura”
- Richiesta di Concessione Edilizia prot. n° 7505 del 13/11/1997 pratica n° 4163/97 per “Ristrutturazione di edificio rurale ad uso stalla con ampliamento e costruzione di fienile con impianto di essicazione” (*concessione non rilasciata*)
- Comunicazione di Inizio Lavori n° 116/15 prot. n° 9341 del 04/11/2015 per “Montaggio linea vita sulla copertura” (*opere non realizzate*)

Area cortiliva

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n° 292/15 prot. n° 9340 del 04/11/2015 per “Posa recinzione metallica e sistemazione aree cortilive interne” (*opere non realizzate*)

Dal sopralluogo effettuato, raffrontato lo stato di fatto rilevato con gli elaborati grafici dei titoli sopra elencati visionati e reperiti, sono state riscontrate le seguenti difformità:

Fabbricato A – ex casello:

- a) l'andamento delle coperture è differente da quanto riportato negli elaborati grafici così come i prospetti esterni;

Si precisa che essendo crollata la copertura il fabbricato è inaccessibile, pertanto non è stato ovviamente possibile verificare la distribuzione interna.

Fabbricato B – abitazione:

- b) il portico è stato chiuso mediante muretti e serramento creando così un locale di deposito;
- c) nel portico non è indicata la scala di accesso al piano seminterrato;
- d) nel soggiorno non vi sono le due paretine per la realizzazione dell'armadio a muro;
- e) la portafinestra nell'ingresso di 80x225 è stata trasformata in finestra di 79x141, una finestra della camera da letto a nord è stata chiusa e l'altra ha dimensioni di 76x142 invece di 80x145, la finestra della camera da letto a sud ha dimensioni di 138x141 invece di 155x150;
- f) vi sono lievi differenze di qualche centimetro nelle dimensioni interne degli ambienti;

Fabbricato C – stalla e mungitura:

- g) lo stato di fatto del piano seminterrato è completamente difforme da quanto rappresentato nell'elaborato grafico di progetto della CE n° 4395/2000
- h) la stalla risulta ampliata di circa 62 mq con struttura in acciaio e onduline in fibrocemento oltre ad altri 150 mq circa con strutture posticce in legno e ferro con copertura in onduline traslucide in materiale plastico

Fabbricato D – ex abitazione (collabente) in disuso:

- i) il garage sul lato est di cui alla Licenza n° 485/68 risulta ad oggi demolito;
- j) la distribuzione interna del piano primo è difforme da quanto rappresentato nell'elaborato grafico della Licenza n° 1263/76;
- k) la lunghezza del locale officina è di 4,51 mt invece di 5,00 mt, il solaio tra officina e metato è stato demolito e l'altezza minima è pari a 3,93 mt invece di 4,00 mt;

Fabbricato E – ex stalla e fienile:

- l) è stato demolito il piccolo ripostiglio posto sul lato sud;
- m) la larghezza interna della stalla piccola al piano seminterrato è di 6,45 mt invece di 7,00 mt, lo spessore della parete esterna lato sud è di 70 cm invece di 50 cm e lo spessore del muro portante tra le due stalle è pari a 62 cm invece di 50 cm;
- n) vi sono alcune modifiche alle murature portanti nel fienile al piano terra;
- o) nella concimaia sono state realizzate due tettoie in legno di cui una di circa 40 mq con copertura in onduline di fibrocemento (forse contenenti amianto) e l'altra di circa 10 mq con onduline in traslucido plastico o vetroresina

Dette difformità sono state riscontrate in raffronto all'elaborato dello stato attuale della richiesta di concessione edilizia prot. n° 7505/97 che essendo stato depositato costituisce lo stato legittimo.

A seguito delle difformità riscontrate, occorrerà presentare una pratica edilizia in sanatoria per accertamento di conformità con pagamento della relativa sanzione amministrativa; inoltre, per quanto riguarda le coperture realizzate con materiale posticcio nella stalla e le tettoie nella concimaia, per convenienza economica ai fini della procedura si considera la loro rimozione.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI LUOGHI

I mappali 124-434-129-448 oggetto del lotto 3 sono classificati per intero nel vigente PSC in “zona ARPpe – Ambiti agricoli di pertinenza percettiva del paesaggio e degli insediamenti storici” di cui all’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione, e sono interessati da elettrodotto aereo MT 15 Kv e relative fasce di rispetto.

Il mappale 135 oggetto del lotto 3 è classificato per intero nel vigente PSC in “zona ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” di cui all’art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione.

I mappali 446-163-164-178 oggetto del lotto 3 sono classificati nel vigente PSC in parte in “zona ARPpe – Ambiti agricoli di pertinenza percettiva del paesaggio e degli insediamenti storici” di cui all’art. 49 delle Norme Tecniche di Attuazione e in parte in “zona ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” di cui all’art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione; il mappale 446 è altresì interessato da elettrodotto aereo MT 15 Kv e relative fasce di rispetto.

I mappali 124-434-129-448 oggetto del lotto 3 sono classificati per intero nel vigente RUE in “zona ARPpe – Ambiti agricoli di pertinenza percettiva del paesaggio e degli insediamenti storici” di cui all’art. 56 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione, e sono interessati da elettrodotto aereo MT 15 Kv e relative fasce di rispetto.

Il mappale 135 oggetto del lotto 3 è classificato per intero nel vigente RUE in “zona ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” di cui all’art. 56 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

I mappali 446-163-164-178 oggetto del lotto 3 sono classificati nel vigente RUE in parte in “zona ARPpe – Ambiti agricoli di pertinenza percettiva del paesaggio e degli insediamenti storici” e in parte in “zona ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico” di cui all’art. 56 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione; il mappale 446 è altresì interessato da elettrodotto aereo MT 15 Kv e relative fasce di rispetto.

I mappali 129-434-163-164 ricadono in parte in “Aree di frana attiva”.

Il mappale 446 ricade in parte in “Aree di frana attiva” e in parte in “Area di frana quiescente”.

Il fabbricato “E” di cui al sub. 5 (stalla e fienile) è classificato tra gli edifici storici in classe 2.3 “Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, con evidenti trasformazioni, oppure in condizioni di degrado tale da richiedere consistenti interventi di ristrutturazione e ripristino”.

Il fabbricato “D” di cui al sub. 4 (ex abitazione in disuso) è classificato tra gli edifici storici in classe 2.2 “Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione”.

I fabbricati ricadono all’interno della perimetrazione degli abitati da consolidare ai sensi dell’art. 29 del PTPR.

3.4 LOTTO 3 – COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO

Il costo per la regolarizzazione edilizia ammonta a circa 12.500,00 € oltre a circa 4.500 € di costi di ripristino per rimozione tettoie e circa 3.000 € di regolarizzazione catastale.

3.5 LOTTO 3 – OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

I beni facenti parte del presente lotto sono stati concessi in locazione con contratto² regolarmente registrato a Reggio Emilia in data 29/03/2020 al n. 3755 serie 3T unitamente ai beni facenti parte dei lotti 1-4-5 della presente procedura e ulteriori beni ubicati in Comune di Carpi (MO). Il **canone complessivo annuo** è stato fissato in **3.500 €** (tremilacinquecento/00) per tutti gli immobili oggetto del contratto e non solo quelli del lotto in oggetto.

Tuttavia, al momento dei sopralluoghi la porzione del sub. 5 ad uso stalla-sala di mungitura-sala del latte è risultata inutilizzata mentre le altre porzioni sono utilizzate dall'esecutato per deposito materiali vari e l'abitazione sub. 3 è risultata anch'essa occupata dall'esecutato.

GIUDIZIO DI CONGRUITA' DEL CANONE:

Procedendo in via speditiva, considerato che per gli immobil in categoria catastale "D" la rendita catastale rappresenta il reddito netto annuo ritraibile dal bene, si ha:

Rendita catastale fabbricati cat. D – lotto 1 = 5.454,18 €

Rendita catastale fabbricati cat. D – lotto 3 = 1.002,80 €

TOTALE RENDITA = 6.456,98 €

TOTALE CANONE MINIMO = 6.456,98 € - 1/3 = 4.304,65 €

Ne consegue che il canone annuo fissato in 3.500 € risulta inferiore ad 1/3 del canone determinato dalle rendite catastali dei soli fabbricati in categoria D ai quali, tuttavia, occorrerebbe aggiungere i redditi degli immobili in categoria ordinaria (abitazione cat. A/3 del presente lotto 3) nonché i terreni agricoli concessi in locazione e gli immobili siti in Comune di Carpi (MO) che non sono ricompresi nella presente procedura.

² Vedi allegato 3 della Relazione Generale.

In conclusione si ritiene il canone di locazione **NON congruo**.

3.6 LOTTO 3 – VINCOLI E ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali trascritte.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risulta provvedimento di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Di seguito si riassume l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura; per dettagli **si veda la relazione notarile e la documentazione ipotecaria all'allegato 1 della Relazione Generale:**

- Ipoteca volontaria iscritta in data 18/10/2010 al n. 5016 R.P. e al n. 22014 R.G. a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna s.c.
- Ipoteca volontaria iscritta in data 18/10/2010 al n. 5017 R.P. e al n. 22014 R.G. a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna s.c.
- Ipoteca legale iscritta in data 10/04/2013 al n. 780 R.P. e al n. 6752 R.G. a favore di Equitalia Centro s.p.a. (gravante ex mapp. 127 subb. 1-2)
- Ipoteca conc.amministrativa/riscossione iscritta in data 21/01/2022 al n. 193 R.P. e al n. 1176 R.G. a favore di Agenzia delle Entrate - Riscossione (gravante il mapp. 434 subb. 5-6)
- Pignoramento immobiliare trascritto in data 10/05/2022 al n. 7698 R.P. e al n. 10720 R.G. a favore di BPER BANCA s.p.a.

3.7 LOTTO 3 – DIRITTO DI PRELAZIONE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

3.8 LOTTO 3 – ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI³

I beni di cui al lotto 3 hanno la seguente provenienza che di seguito si riassume brevemente:

- parte dei beni (mapp. 124-129-135-163-164-178 ed ex mapp. 125-126-128-130 del fg. 58) sono pervenuti al [REDACTED] per la quota di 6/9 per atto di donazione a ministero del notaio dott. Paolo Vincenzi del 05/03/2010, repertorio 258848/34005, trascritto a Reggio Emilia in data 01/04/2010 al n. 4583 R.P. e al n. 7506 R.G. per donazione dalla [REDACTED] per la quota di 2/9 per atto di permuta a ministero del notaio dott. Paolo Vincenzi del 05/03/2010, repertorio 258848/34005, trascritto a Reggio Emilia in data 01/04/2010 al n. 4586 R.P. e al n. 7509 R.G. per permuta dalle [REDACTED] e per la quota di 1/9 per successione in morte di [REDACTED] trascritta a Reggio Emilia in data 05/04/1994 al n. 2900 R.P. e al n. 3911 R.G.
- parte dei beni (ex mapp. 127 del fg. 58) sono pervenuti al [REDACTED] per la quota di 8/9 per atto di donazione a ministero del notaio dott. Paolo Vincenzi del 05/03/2017/05/2011, repertorio 262796/36498, trascritto a Reggio Emilia in data 15/06/2011 al n. 7979 R.P. e al n. 12768 R.G. per donazione dalle [REDACTED] e per la quota di 1/9 per successione in morte di [REDACTED] trascritta a Reggio Emilia in data 05/04/1994 al n. 2900 R.P. e al n. 3911 R.G.

³ Vedi allegato 2 della Relazione Generale.

3.9 LOTTO 3 – FOTOGRAFIE E PIANTE

FOTOGRAFIE

Figura 1: vista aerea della zona.



Figura 2: viste del fabbricato A – ex casello.







Figura 3: viste fabbricato B – abitazione.





Figura 4: viste fabbricato C – stalla e concimaia.





Figura 5: viste fabbricato D – abitazione in disuso.





Figura 6: viste fabbricato E – ex stalla e fienile.





Figura 7: vista tettoie nella concimaia fabbricato E.



Figura 8: viste interne fabbricato B – abitazione.







Figura 9: viste interne fabbricato C – stalla, sala mungitura e sala latte.







Figura 10: viste interne fabbricato D – abitazione in disuso piano seminterrato.





Figura 11: viste interne fabbricato D - abitazione in disuso piano terra.





Figura 12: viste interne fabbricato D – abitazione in disuso piano primo.





Figura 13: vista interne fabbricato E – ex stalla piano seminterrato.





Figura 14: viste interne fabbricato E – fienile piano terra.





PIANTE⁴

Figura 15: planimetria generale dei fabbricati.

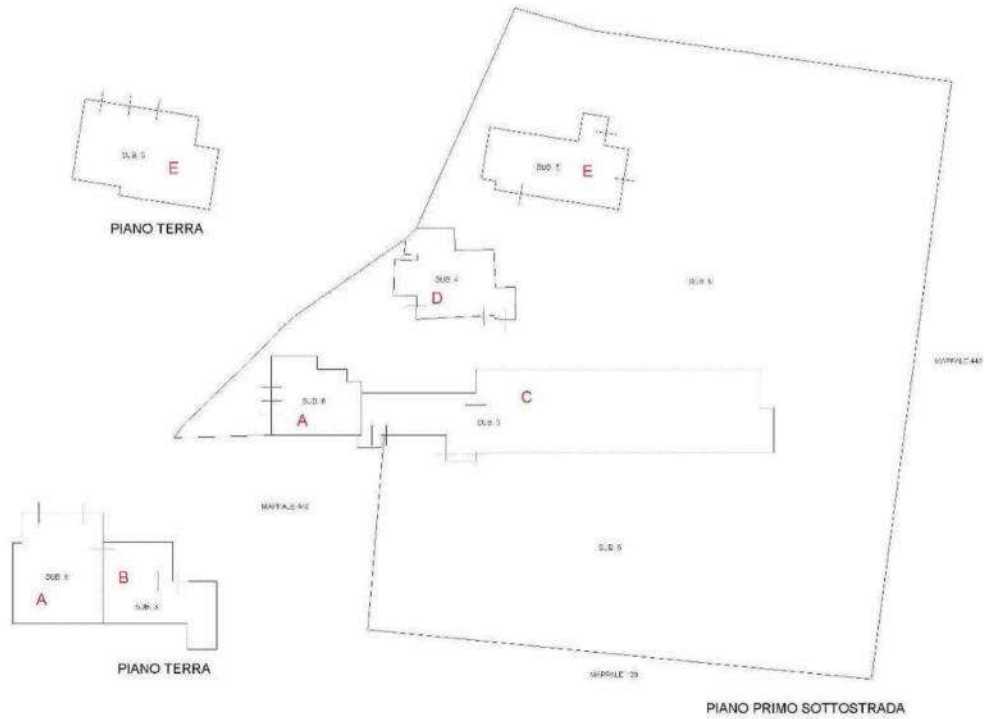
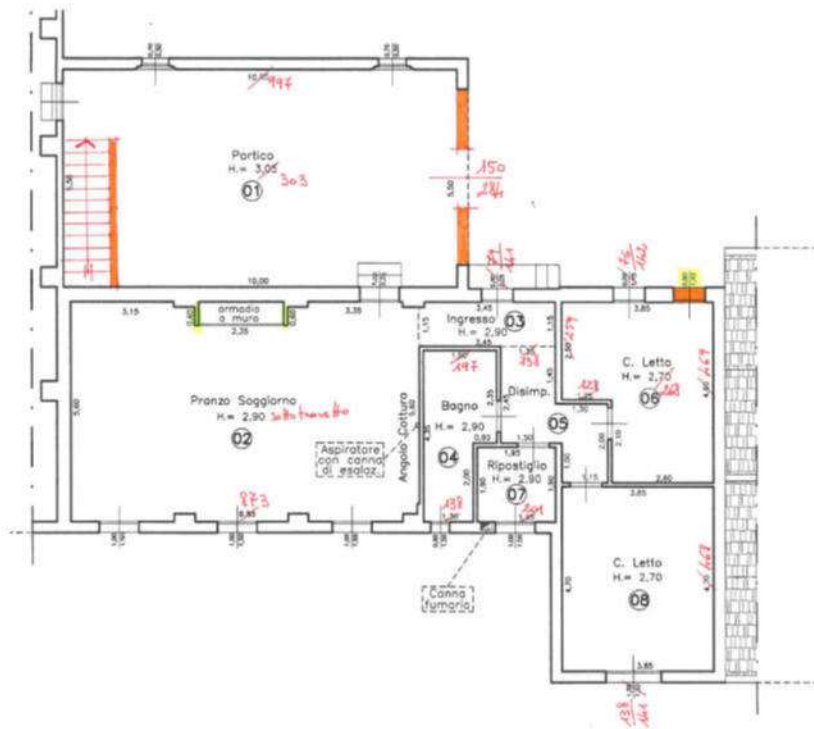


Figura 16: pianta fabbricato B – abitazione.



⁴ Le piante riportate di seguito **non** sono in scala. Per le piante in scala si rimanda agli allegati.

Figura 17: pianta fabbricato C – stalla, sala mungitura e sala latte.

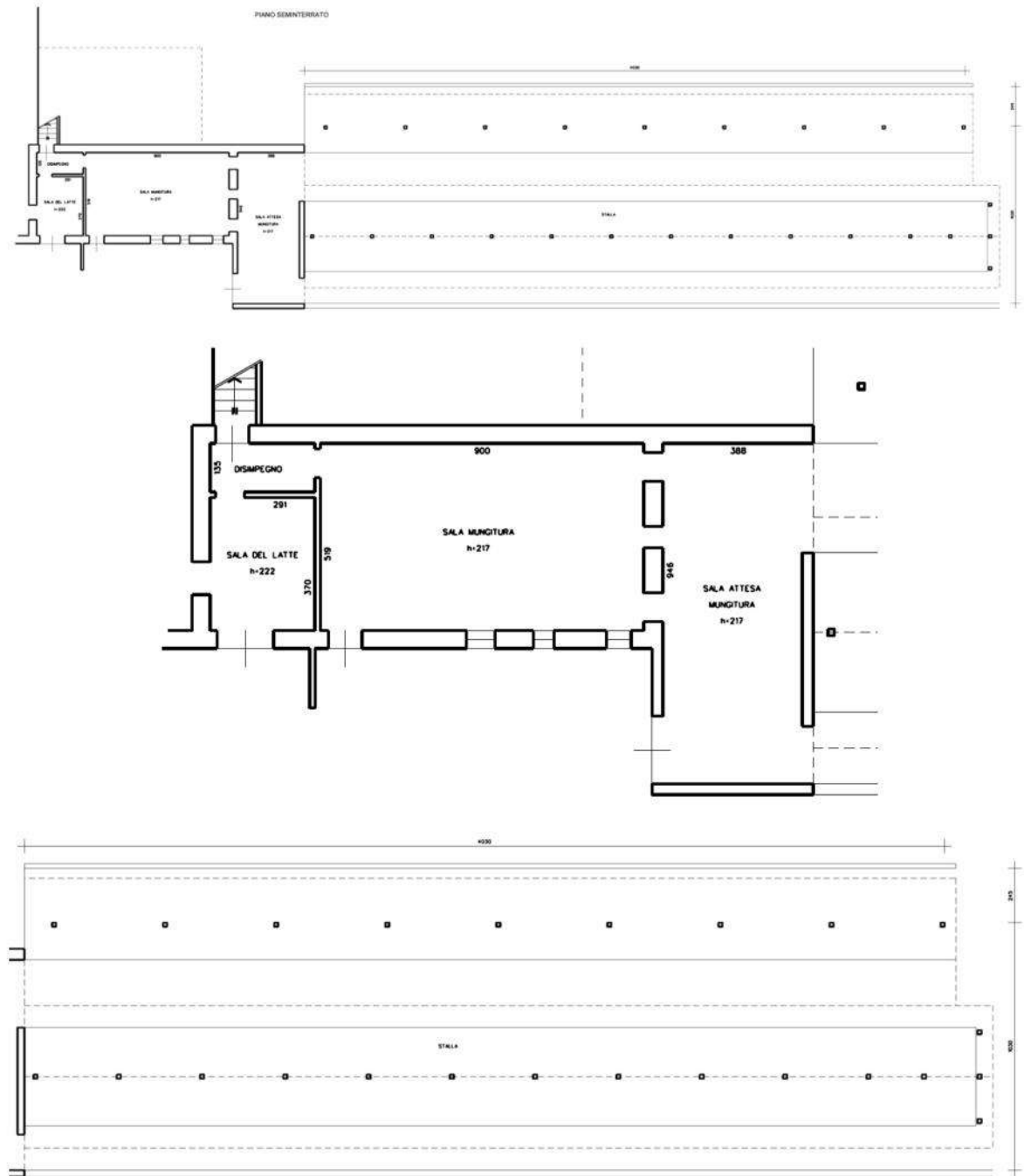


Figura 18: piante fabbricato D – abitazione in disuso.

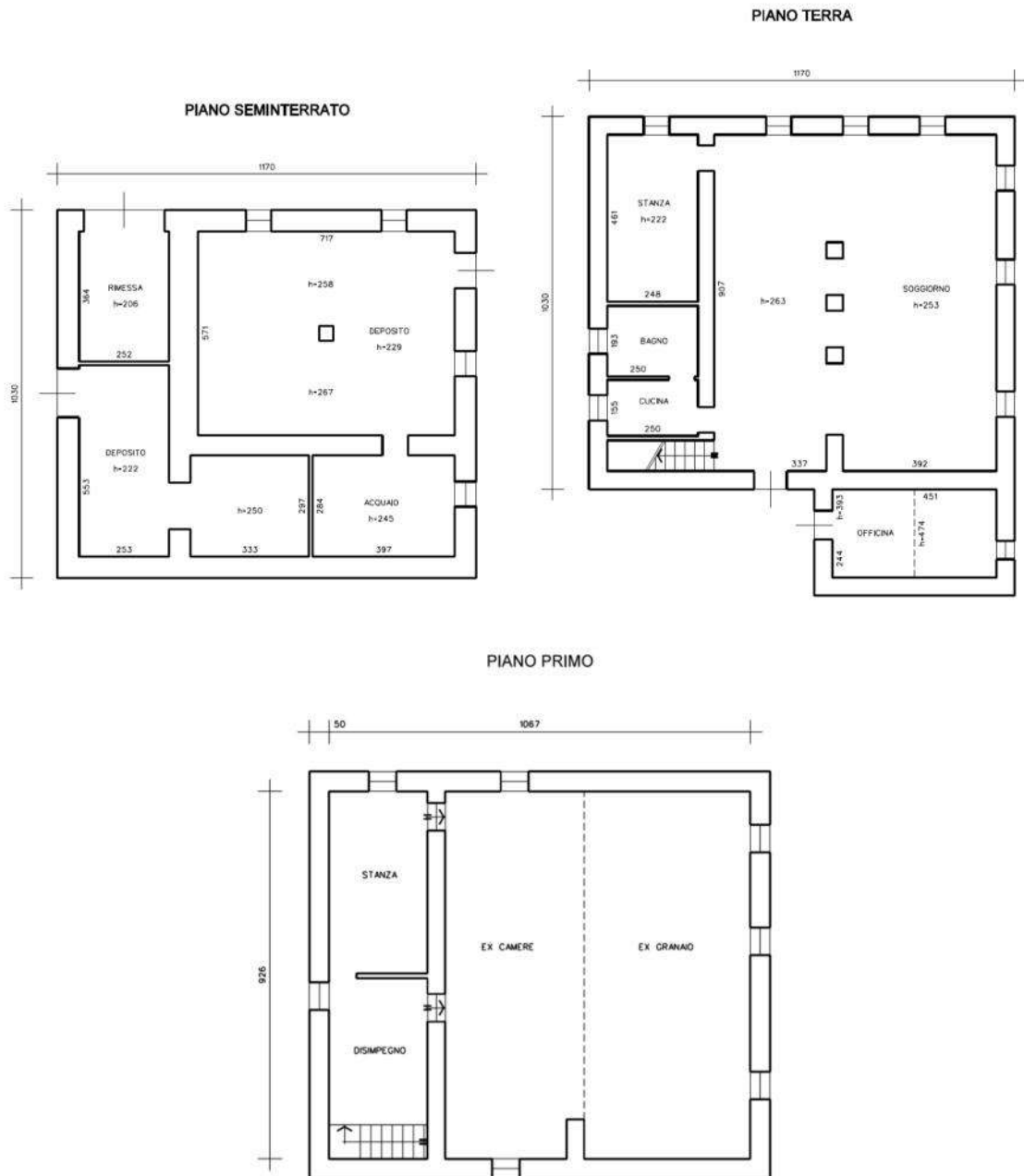


Figura 19: piante fabbricato E – ex stalla e fienile.

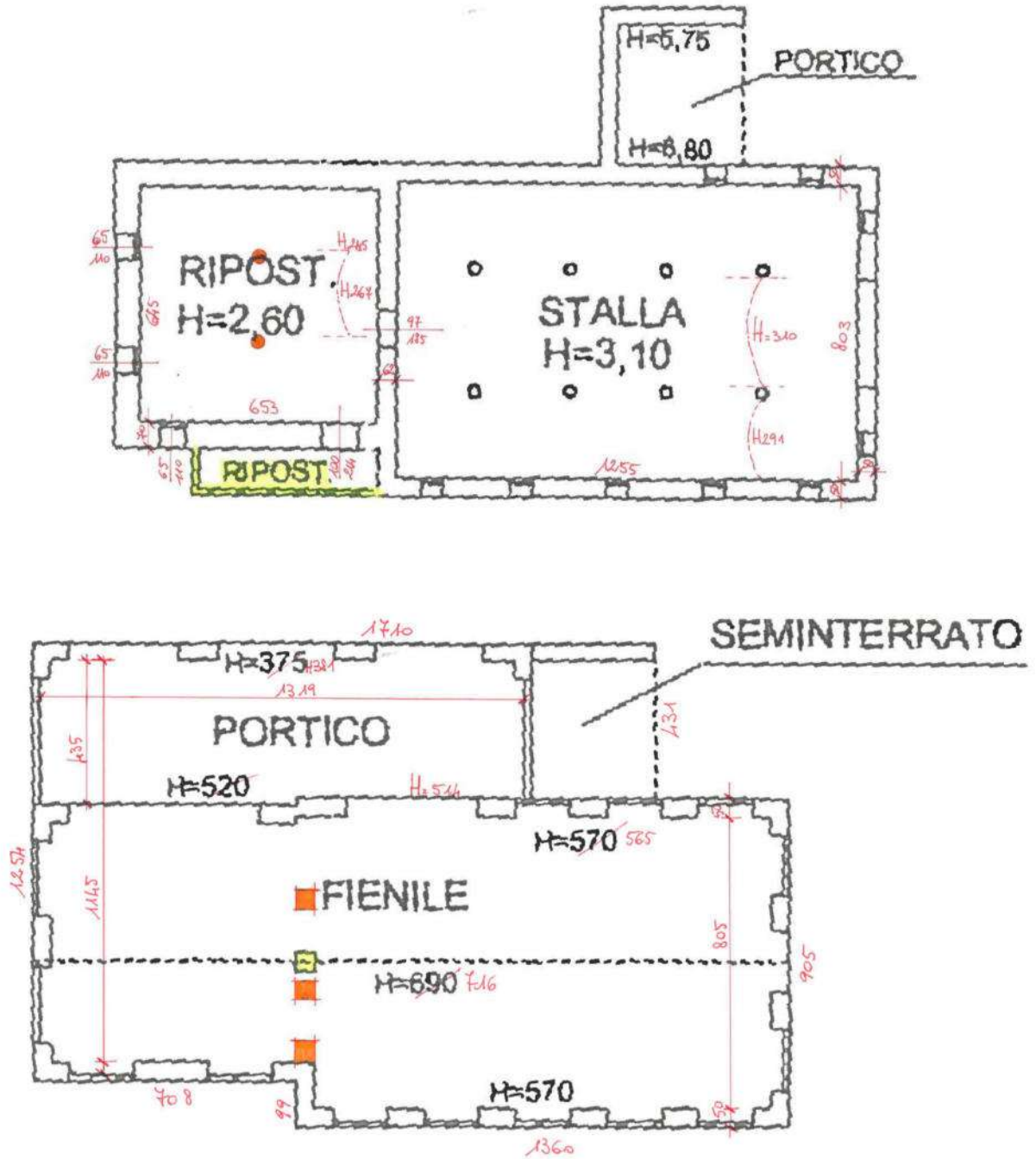
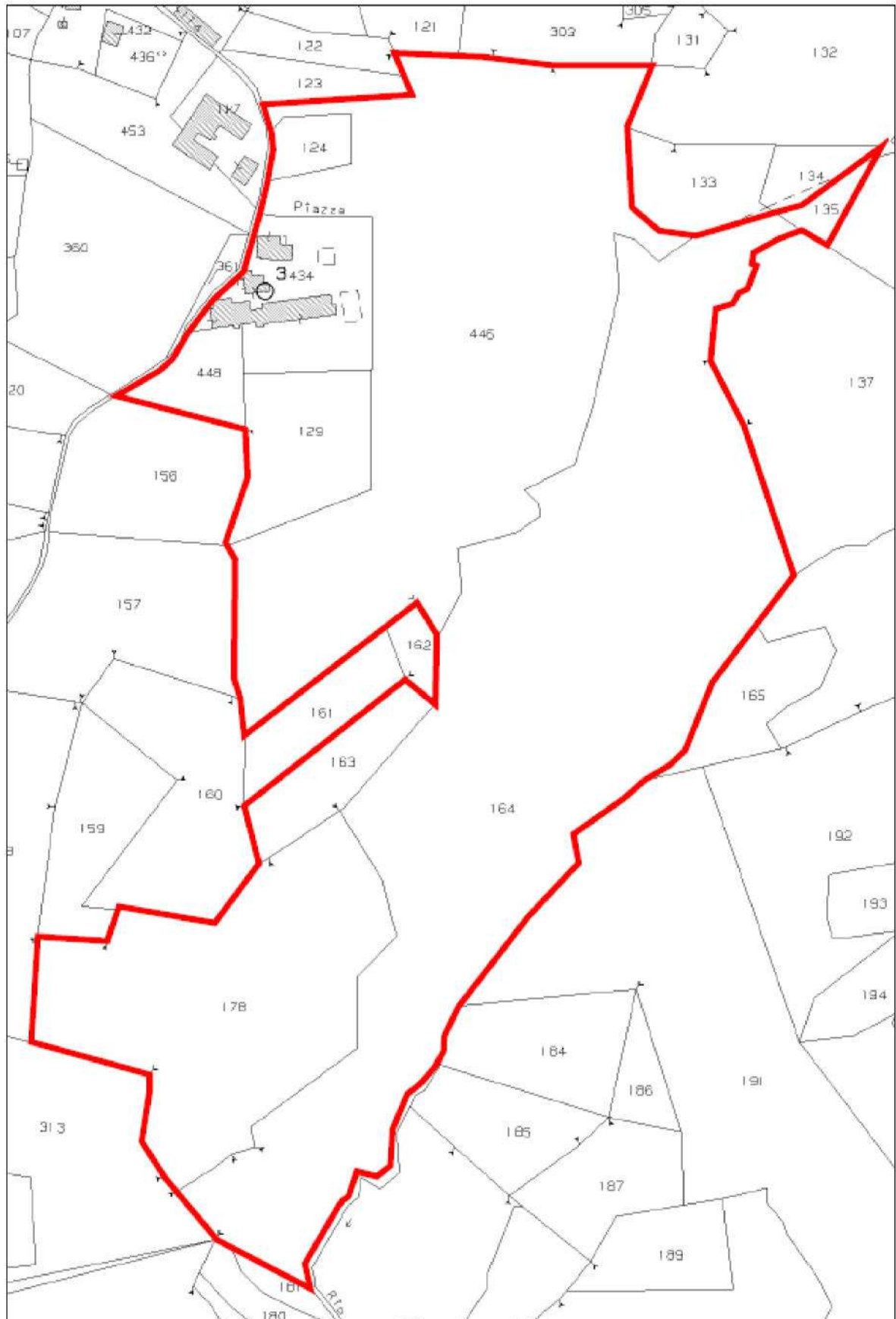


Figura 20: mappa dei terreni e sovrapposizione ortofoto.



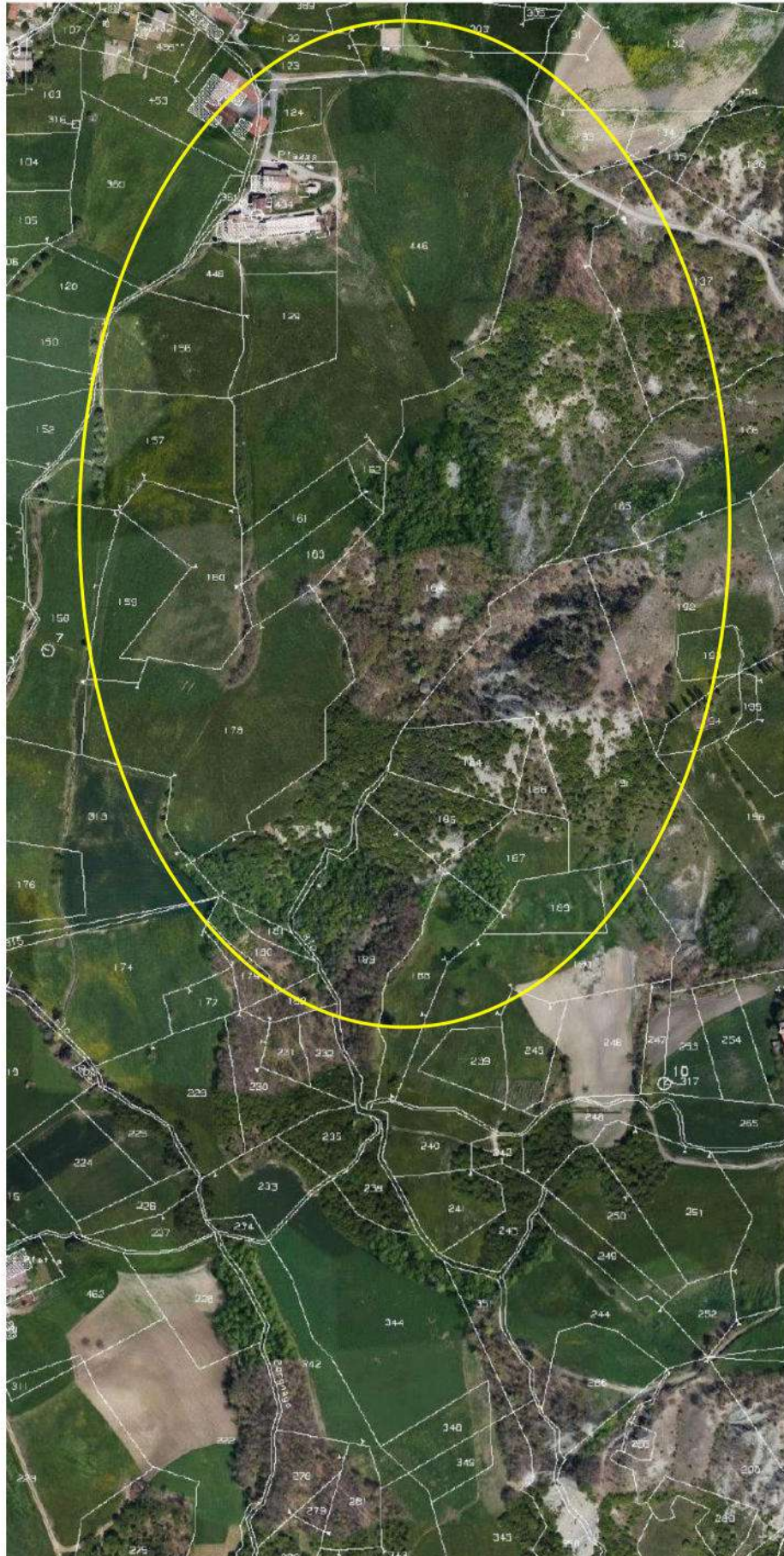


Figura 21: planimetrie catastali abitazione sub. 3.

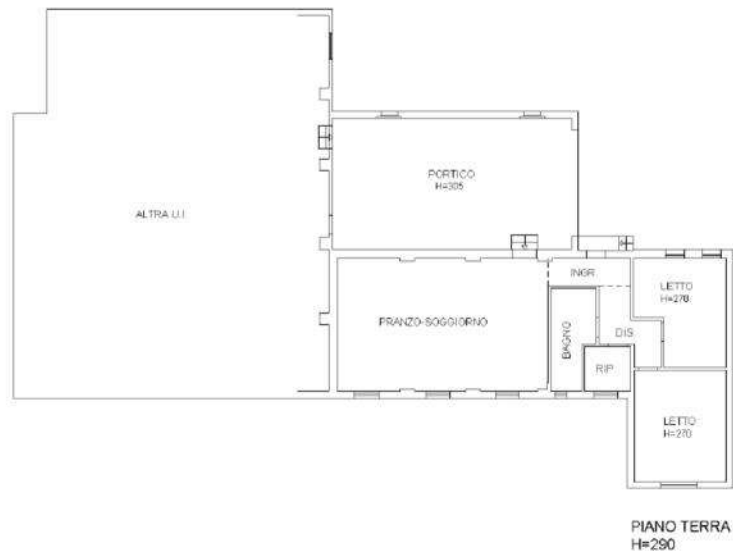
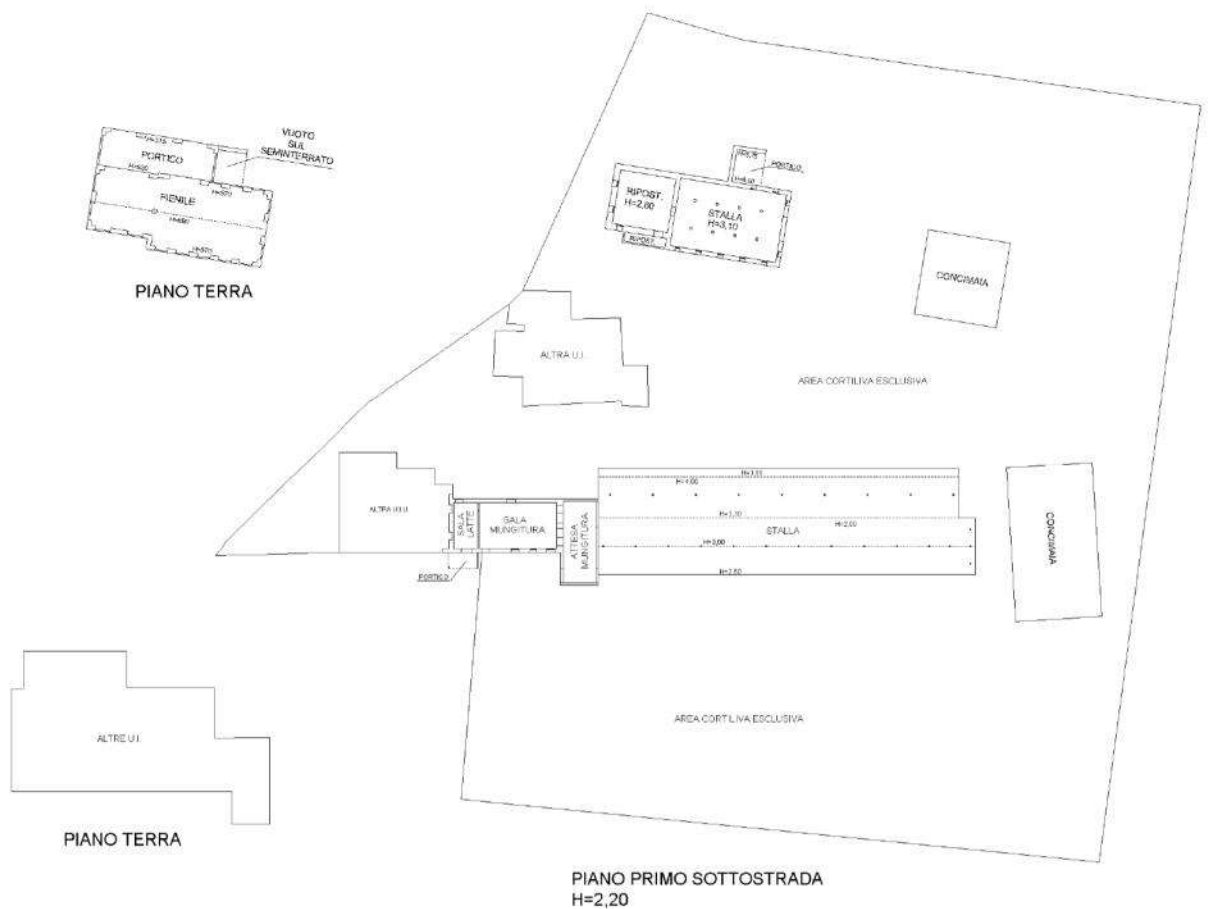


Figura 22: planimetrie catastali complesso zootecnico sub. 5.





3.10 LOTTO 3 – CONDOMINIO

Trattandosi di complesso zootecnico non vi è condominio.

3.11 LOTTO 3 – VALORE DEL BENE

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

Il quesito posto dal GE all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi. Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta. La definizione della Banca d'Italia del valore di mercato, in linea con quella degli IVS 2007 – s1 (Standard Internazionali di valutazione), definisce come valore di mercato “l'importo stimato al quale l'immobile andrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione”. Risulta evidente che nel caso di specie non è quindi possibile riferirsi al valore di mercato come sopra esposto in quanto da una parte abbiamo il venditore che si trova nella condizione di “dover vendere” (esecuzione forzata) e che pertanto non si può collocare all'interno della definizione maggiormente ricorrente del valore di mercato. La definizione di valore di mercato assume anche che: non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Per tali motivi il più probabile valore di mercato che tenga conto di tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile così come descritte nel precedente capitolo 5 della Relazione Generale, viene percentualmente abbattuto per tenere conto che la vendita (all'asta) non viene eseguita secondo le regole del valore di mercato come sopra riportato ma nell'ambito di una vendita forzata e quindi, ad esempio, priva di garanzie sui vizi dell'opera.

Trattandosi di un complesso di fabbricati ad uso agricolo-zootecnico e quindi ad uso speciale, per quanto riguarda il fabbricato “C” ad uso stalla con sala di mungitura, non sono state reperite compravendite di beni simili nella zona. Pertanto, non si potrà far ricorso al procedimento di stima comparativo data l'assenza appunto dei dati di compravendita rilevabili.

Altresì, non è possibile far riferimento a procedimenti finanziari per capitalizzazione del reddito data la mancanza, anche in tal caso, di dati reddituali.

Lo scrivente perito estimatore, per tale porzione di fabbricato, ritiene pertanto applicabile l'approccio del costo mediante il procedimento del costo di ricostruzione deprezzato, che prevede di determinare il costo di costruzione di un immobile di pari utilità, realizzato con tecnologie attuali, e successivamente deprezzato per tenere conto della sua vetustà e obsolescenza, sia questa fisica, funzionale ed economica; al suddetto costo andrà aggiunto il valore del terreno sul quale l'edificio è realizzato.

In considerazione delle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di stima, della loro conformazione, del contesto in cui si trovano e di ogni altra caratteristica influente sul valore, determinato il costo di ricostruzione a nuovo mediante ricerche di mercato e informazioni desunte dalle pubblicazioni del CRPA⁵, fatte le opportune considerazioni sulle incidenze percentuali delle varie categorie dei lavori, calcolata l'età dei fabbricati oggetto di stima, determinata la vita utile degli stessi, calcolati i coefficienti di deprezzamento, calcolata la superficie lorda dei manufatti coperti alla quale applicare il costo deprezzato, determinato il valore del terreno, tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare agricolo e zootecnico, si ritiene che il valore di mercato del fabbricato "C - stalla e sala mungitura" possa essere indicato come segue:

Valore di Mercato = 95.000 € A CORPO pari a circa 167 €/mq di Superficie Lorda complessiva.

Per quanto riguarda il fabbricato "A" ex casello, essendo parzialmente crollato e che quindi necessita di demolizione e ricostruzione per l'eventuale recupero, si procede alla valorizzazione del solo sedime dell'edificio all'interno dell'area cortiliva.

Per quanto riguarda invece i fabbricati "B-D-E" e i terreni agricoli, invece, il procedimento eseguito fa riferimento alla stima monoparametrica per valori tipici ovvero quel procedimento di stima del prezzo di mercato che si basa, come termine di paragone, sull'impiego di un parametro di confronto tecnico e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro prescelto. Nello specifico il valore cui ci si riferisce è quello della Superficie Commerciale per i fabbricati e della Superficie Fondiaria per i terreni agricoli.

⁵ Centro Ricerche Produzioni Animali s.p.a.



I beni in oggetto possono essere messi a confronto con altri beni recentemente compravenduti in zona; le indagini sono state poi integrate con informazioni acquisite presso operatori di settore, nonché mediante comparazione con i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il Borsino Immobiliare per i fabbricati e con i valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Reggio Emilia per i terreni.

In considerazione delle specifiche caratteristiche dei beni oggetto di stima, della loro conformazione, del contesto in cui si trovano e di ogni altra caratteristica influente sul valore, raffrontate tali caratteristiche con i comparabili reperiti e con le loro specifiche caratteristiche, nonché con i valori del Borsino Immobiliare, i valori OMI e i valori agricoli medi, tenuto conto dell'attuale situazione del mercato immobiliare, in risposta alla lettera g) del quesito si ritiene che il valore a mq possa essere indicato in circa 350 €/mq di Superficie Commerciale per l'abitazione, 200 €/mq per stalla e fienile e 150 €/mq per il fabbricato abitativo in disuso, mentre per i terreni si ritiene che il valore possa essere indicato in circa 3.000 €/ha di Superficie Fondiaria.

I valori riportati sono da intendersi comunque a corpo e non a misura e sono da intendersi validi esclusivamente a fini valutativi nell'ambito della procedura esecutiva.

VALORE LOTTO 3

La valutazione deve intendersi ad immobile disponibile sul libero mercato; trattandosi di vendita forzata all'asta da cui ne deriva minore appetibilità, assenza di garanzia per vizi occulti, assenza di garanzia per eventuali passività ambientali presenti, tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile, si applica una detrazione forfettaria pari al 20% del valore nonché delle eventuali spese di regolarizzazione urbanistico-edilizia-catastale e di ripristino.



Tabella 1: calcolo della superficie lorda dei fabbricati.

Descrizione	Superficie esterna lorda (SEL) in mq	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (SUP) in mq
Abitazione - fabbr. B	120,80	1,00	120,80
Deposito/portico - fabbr. B	59,45	0,25	14,86
TOTALE ABITAZIONE - FABBRICATO B			135,66
Stalla piano seminterrato - fabbr. C	445,00	1,00	445,00
Sala mungitura piano seminterrato - fabbr. C	124,00	1,00	124,00
TOTALE STALLA E MUNGITURA - FABBRICATO C			569,00
Accessori piano seminterrato - fabbr. D	120,50	0,25	30,13
Abitazione piano terra - fabbr. D	120,50	1,00	120,50
Officina piano terra - fabbr. D	16,20	0,25	4,05
Abitazione piano primo - fabbr. D	120,50	1,00	120,50
TOTALE ABITAZIONE IN DISUSO - FABBRICATO D			275,18
Ex stallino ristrutturato piano seminterrato - fabbr. E	56,50	1,30	73,45
Ex stalla piano seminterrato - fabbr. E	123,10	1,00	123,10
Fienile piano terra - fabbr. E	254,80	1,00	254,80
TOTALE STALLE E FIENILE - FABBRICATO E			451,35

Tabella 2: calcolo della superficie fondiaria dei terreni.

Descrizione	Fg	Mappale	Qualità	Superficie Fondiaria in mq
Terreno agricolo	58	446	Seminativo	50898
Terreno agricolo	58	124	Seminativo	1529
Terreno agricolo	58	135-AA	Seminativo	24
Terreno agricolo	58	163	Seminativo	4115
Terreno agricolo	58	178	Seminativo	24417
Terreno agricolo	58	448	Seminativo	2624
TOTALE SEMINATIVO				83607
Terreno agricolo	58	129	Seminativo Arborato	6289
TOTALE SEMINATIVO ARBORATO				6289
Terreno agricolo	58	164-AB	Incolto Produttivo	63678
TOTALE INCOLTO PRODUTTIVO				63678
Terreno agricolo	58	135-AB	Bosco Misto	1346
TOTALE BOSCO MISTO				1346
Terreno agricolo	58	164-AA	Prato	1500
TOTALE PRATO				1500
TOTALE COMPLESSIVO TERRENI				156420

Tabella 3: determinazione del valore dei beni.

Descrizione	Superficie Commerciale in mq	Valore unitario €/mq	Valore totale
Abitazione - fabbricato B	135,66	€ 350,00	€ 47.481,88
Stalla, sala di mungitura e sala latte - fabbr. C	569,00	A CORPO	€ 95.000,00
Ex abitazione in disuso - fabbricato D	275,18	€ 150,00	€ 41.276,25
Ex stalla e fienile - fabbricato E	451,35	€ 200,00	€ 90.270,00
Area cortiliva pertinenziale - mp. 434	5900,00	€ 3,50	€ 20.650,00
TOTALE FABBRICATI e AREA CORTILIVA			€ 294.678,13
Descrizione	Superficie fondiaria in Ha	Valore unitario €/ha	Valore totale
Terreno agricolo Seminativo	15,6420	€ 3.000,00	€ 46.926,00
Terreno agricolo Seminativo Arborato			
Terreno agricolo Incolto Produttivo			
Terreno agricolo Bosco Misto			
Prato			
TOTALE TERRENI			€ 46.926,00
TOTALE FABBRICATI + TERRENI			€ 341.604,13
TOTALE FABBRICATI + TERRENI - A CORPO			€ 342.000,00
Abbattimento forfettario 20%			-€ 68.400,00
Detrazione spese di regolarizzazione ripristino			-€ 20.000,00
TOTALE BASE D'ASTA			€ 253.600,00
TOTALE BASE D'ASTA ARROTONDATO			€ 254.000,00
OFFERTA MINIMA PARI AL 75%			€ 190.500,00

In conclusione si indicano i seguenti valori:

- **valore finale base d'asta del lotto 3 = 254.000 € (duecentocinquantaquattromila/00)**
- **offerta minima pari al 75% = 190.500 € (centonovantamilacinquecento/00)**

☺☺☺

4. DEFINIZIONI

Per le definizioni si rimanda a quanto riportato nel paragrafo 9 della Relazione Tecnico Estimativa Generale.

5. 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 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.

6. ALLEGATI

1. PLANIMETRIE CATASTALI ED ELABORATO PLANIMETRICO
2. ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE E SOVRAPPOSIZIONI CON ORTOFOTO
3. VISURE CATASTALI
4. ELABORATI E DOCUMENTI REGOLARITÀ EDILIZIA

Reggio Emilia, 15/11/2023

L'esperto designato
Geom. Luca Gasparini