



Tribunale Ordinario - Reggio nell'Emilia

Esecuzione Immobiliare N. 75/2022 R.G. Esecuzioni

Avviso di vendita giudiziaria

La sottoscritta Dr.ssa Giulia D'avolio, Notaio in SCANDIANO, iscritto nel ruolo del Collegio Notarile di Reggio Emilia, per il tramite dell'Associazione Notarile – Ufficio Centrale per le Procedure Esecutive, con sede in Reggio Emilia, - via Paterlini 1 – presso il Palazzo di Giustizia, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe dal Giudice dell'Esecuzione Dottorssa SOMMARIVA CAMILLA, in data 04/12/2024 relativamente ai lotti 1-2-3-5 e successiva ordinanza in data 23/01/2025 relativamente al lotto 4, rende noto quanto segue. Sono stati posti in vendita i seguenti beni immobili identificati con i lotti 1), 2), 3), 4), 5):

LOTTO 1)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. LUCA GASPARINI che si intende quivi integralmente richiamata - complesso zootecnico Gombio)

In Comune di Castelnovo né Monti (RE), località Gombio, Via Mulino Zannoni, piena proprietà di complesso zootecnico per allevamento bovini composto da cinque corpi di fabbrica con area cortiliva di cui uno ad uso sala mungitura, sala del latte e servizi igienici, due ad uso stalla a stabulazione libera con cuccette groppa a groppa, una stalla con al piano terra stabulazione a cuccette groppa a groppa e al piano terra con lettiera permanente e porticati fienili, una tettoia in ferro ad uso fienile oltre ad una tettoia in legno ad uso fienile attualmente priva di copertura e un manufatto ad uso ripostiglio centrale idrica completano la proprietà una concimaia e quattro vasche per liquami oltre a quattro piccoli terreni agricoli per una superficie catastale di 4.388 mq. Superficie lorda dei fabbricati ad uso stalla 3.168 mq. circa, oltre al fienile di 245 mq. circa.

• LOTTO 1:

D10 - Fabbricati per attività agricole, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

◦ **Foglio: 4, Particella: 284, Subalterno: 1**, categoria D/10, Via Mulino Zannoni, piano S1-T, Rendita: Euro 4.848,18.

D10 - Fabbricati per attività agricole, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

◦ **Foglio: 4, Particella: 284, Subalterno: 3**, categoria D/10, Via Mulino Zannoni n. SN, piano T, Rendita: Euro 582,00.

D10 - Fabbricati per attività agricole, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

◦ **Foglio: 4, Particella: 285**, categoria D/10, Via Mulino Zannoni piano T, Rendita: Euro 24,00.

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

◦ **Foglio: 4, Particella: 286**,

Porz. AA, seminativo, classe 3, are 9.14, R.D. Euro 2,08, R.A. Euro 1,18;

Porz. AB, bosco misto, classe U, are 14.12, R.D. Euro 0,58, R.A. Euro 0,51;

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

◦ **Foglio: 4, Particella: 118**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 6.07, R.D. Euro 0,28, R.A. Euro 0,16;

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

◦ **Foglio: 4, Particella: 208**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 1.24, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,03;

◦ T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE):

▪ **Foglio: 4, Particella: 210**, qualità bosco misto, classe U, are 13.12, R.D. Euro 0,54, R.A. Euro 0,47.

Data della vendita: 08/04/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 115.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 86.250,00.

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 mappali 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 mappali 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.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Gasparini nella perizia di stima depositata in atti, il compendio immobiliare in oggetto è stato edificato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 145/79 dell'08/05/1979 per "Costruzione di un complesso zootecnico in località Gombio";
- Concessione Edilizia in Variante n° 29/80 del 15/03/1980 per "Variante di ubicazione e ampliamento della stalla di cui alla CE 145/79 e nuova costruzione di sala parto con sottostante stalla per vitelli";
- Autorizzazione Edilizia n° 57/82 prot. 1589 del 17/03/1982 per "Costruzione di passo carraio per accesso all a tettoia ad uso fienile";
- Concessione Edilizia n° 49/82 del 19/03/1982 per "Costruzione di una tettoia in località Gombio";
- Autorizzazione di Agibilità n° 145/79 del 14/07/1982;
- Concessione Edilizia n° 96/90 del 24/05/1990 per "Ampliamento di lettiera e costruzione concimaie (lavori non eseguiti);
- Concessione Edilizia in sanatoria n° 170/90 del 10/12/1990 a seguito della domanda di Condono Edilizio prot. n° 2589 del 27/03/1986 per "Costruzione fienile e tettoie in località Mulino Zannoni";
- Denuncia di Inizio Attività n° 09/080 prot. n° 6794 del 28/04/2009 per "Manutenzione Straordinaria per recupero ex stalla sociale di Gombio" procedimento SUAP n° 116200045/09 prot. n° 46/u del 28/04/2009 concluso positivamente in data 20/10/20 con comunicazione di Fine Lavori prot. n° 1599 del 03/02/2011;
- Permesso di Costruire n° 10/049 del 14/02/2011 per "Nuova costruzione di concimaia in località Gombio" provvedimento autorizzativo SUAP n° 17/2011 del 24/02/2011 con comunicazione di inizio lavori prot. n° 3879 del 19/03/2012.
- Permesso di Costruire in Variante n° 12/146 del 21/01/2013 per "Variante a PDC n° 10/049 per nuova costruzione di vasche per liquami in località Gombio".
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante n° 17/043 prot. n° 3197 del 24/02/2017 pratica SUAP n° 523/2017 prot. n° 732 del 16/02/2017 per Variante finale al PDC n° 10/049 e al PDC n° 12/146.
- Richiesta del Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità prot. n° 3222 del 25/02/2017 pratica SUAP n° 524 /2017 prot. n° 735 del 16/02/2017.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, 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 1A - stalla:

- a) non è stato realizzato il muro divisorio tra la corsia di alimentazione e la corsia di foraggiamento;
- b) è stato demolito il muro esterno della corsia di foraggiamento;
- c) è stata demolita la parete esterna d'ingresso alla corsia di foraggiamento e alla corsia di alimentazione da entrambi i lati;
- d) sono state realizzate delle divisorie in cemento armato di altezza circa 1,25 mt all'inizio, a metà e alla fine delle cuccette di stabulazione;
- e) l'altezza minima è pari a 2,20 mt invece di 2,30 mt e l'altezza massima è pari a 4,47 mt invece di 4,43 mt (con trave di h=8 cm invece di h=14 cm).

Fabbricato 1B - stalla e fienile:

- f) la larghezza esterna del fabbricato è pari a 19,44 mt invece di 19,30 mt;
- g) è stato parzialmente demolito il muro esterno della zona fienile verso la vasca liquami;
- h) non è stato realizzato il muro divisorio tra la corsia di alimentazione e la corsia di foraggiamento;
- i) sono state realizzate delle divisorie in cemento armato di altezza circa 1,25 mt all'inizio, a metà e alla fine delle cuccette di stabulazione;
- j) l'altezza minima è pari a 2,20 mt invece di 2,30 mt, l'altezza massima nella corsia di stabulazione è pari a 3,17 mt invece di 3,29 mt, l'altezza massima nella corsia di foraggiamento è pari a 4,56 mt invece di 4,43 mt.

Fabbricato 2 - sala mungitura, sala del latte e servizi:

- k) la lunghezza esterna della sala di mungitura è pari a 12,44 mt invece di 12,30 mt e l'area di presosta è lunga 10,25 mt invece di 10,30 mt;

- l) modifica della distribuzione interna nella zona servizi e sala del latte.

Fabbricato 5A - vasca liquami:

- m) le dimensioni esterne della vasca sono di 15,80 mt x 15,35 invece di 15,50 mt x 15,50 mt.



Fabbricato 5B - vasca liquami:

n) le dimensioni esterne della vasca sono di 24,85 mt x 8,05 invece di 25,10 mt x 8,20 mt.

Fabbricato 5 C - concimaia:

o) la lunghezza interna della vasca di separazione è pari a 8,07 mt invece di 8,18 mt.

Fabbricato 5 E e 5F - vasche stoccaggio liquami:

p) l'altezza fuori terra è variabile e va da un minimo di circa 80 cm ad un massimo di circa 2,00 mt;

q) le vasche sono scoperte invece di essere provviste di telo di copertura in PVC.

Fabbricato 6 - stalla, depositi e porticati:

r) l'altezza interna al piano seminterrato è pari a 3,78 mt invece di 4,80 mt, mentre l'altezza minima al piano terra è pari a 3,19 mt invece di 3,90 mt e l'altezza massima è pari a 4,20 mt invece di 4,70 mt;

s) al piano terra sono state apportate modifiche alla distribuzione interna mediante realizzazione di stabulazione a cuccette ai lati e corsia centrale;

t) sono state apportate modifiche alle aperture esterne e interne del fabbricato.

Lo stimatore segnala che non è stato possibile rilevare il "fabbricato 3 - centrale idrica/ripostiglio" e il "fabbricato 8 - fienile" a causa della folta vegetazione cresciuta spontaneamente che ne impediva il raggiungimento e l'accesso.

Essendo che le opere di cui alle lettere f)-k)-m)-n)-r) ad eccezione dei portici al piano terra condonati, per quanto è stato possibile verificare ed accertare, appaiono realizzate con ragionevole certezza durante la costruzione del fabbricato e quindi durante l'esecuzione dei lavori per l'attuazione dei titoli abilitativi edilizi citati, come si può desumere dalla tipologia e dalle caratteristiche di materiali e finiture, cui è seguito il rilascio del certificato di abitabilità previo sopralluogo di tecnico incaricato dall'amministrazione comunale in data 13/07/1982, lo stimatore ritiene che le difformità di cui alle lettere specificate possano essere classificate quali Tolleranze esecutive e costruttive di cui all'art. 19 bis commi 1-ter L.R. 23/2004.

Per quanto riguarda le opere di cui alle rimanenti lettere, occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria per accertamento di conformità e ottenimento agibilità con pagamento della relativa sanzione amministrativa.

Ai fini dell'ottenimento dei pareri favorevoli per l'apertura e l'avvio di nuove stalle per bovini da latte, si riporta in perizia, a maggior chiarimento, quanto necessario e richiesto da parte dei diversi uffici competenti: viene fatto pertanto espresso riferimento in merito alla relazione di stima.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI LUOGHI:

i beni oggetto del lotto 1 sono classificati per intero nel vigente PSC in "zona TR2 – Ambiti a vocazione produttiva agricola" di cui all'art. 35 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché in parte in fasce di rispetto stradali di cui all'art. 45 delle NTA e in parte in "Zona di tutela del sistema forestale e boschivo" di cui all'art. 56 delle NTA.

I beni oggetto del lotto 1 sono classificati per intero nel vigente RUE in "zona TR2 – Sub ambiti a vocazione produttiva agricola" di cui all'art. 110.4 delle Norme Tecniche di Attuazione, nonché in parte in zona di Viabilità di cui all'art. 113.1 delle NTA.

L'intero compendio ricade altresì in area soggetta a Vincolo Idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923 di cui all'art. 65 delle NTA del PSC e all'art. 97.4 delle NTA del RUE.

Lo stimatore segnala, infine, che la cartografia del RUE e del PSC ricomprende i beni in oggetto all'interno del perimetro dell'area di notevole interesse pubblico di confluenza tra il Rio Maillo e il Torrente Tassobbio vincolata con DM 01/08/1985 e D.Lgs 42/2004; tuttavia, con ricognizione effettuata a Luglio 2019 il suddetto perimetro è stato rettificato e i beni oggetto del presente lotto sono esclusi dall'area vincolata ai sensi del suddetto DM 01/08/2005 e D.Lgs 42/2004.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO:

viene fatto espresso riferimento alla relazione di stima.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

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 DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

assente.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

- l'altezza minima delle stalle "Fabbricato A" è pari a 2,20 mt invece di 2,30 mt e l'altezza massima della stalla più piccola è pari a 4,47 mt invece di 4,60 mt;
- l'altezza minima del fienile in ferro "Fabbricato D" è pari a 6,43 mt circa invece di 6,30 mt e l'altezza massima è pari a 6,88 mt circa invece di 7,70 mt (il pavimento è su terreno, per cui le altezze sono leggermente diverse a seconda dei punti dove vengono misurate);
- al piano seminterrato del "Fabbricato E" l'altezza è pari a 3,78 mt invece di 4,00 mt e al piano terra l'altezza minima è pari a 3,19 mt invece di 3,00 mt e l'altezza massima è pari a 4,20 mt invece di 4,05 mt.

Secondo quanto indicato dallo stimatore, trattandosi di unità immobiliari speciali per le quali la rendita è calcolata sulla base del valore, le lievi incongruenze di cui sopra non hanno rilevanza catastale e non comportano l'obbligo di redigere una dichiarazione di variazione catastale essendo che l'indicazione delle altezze leggermente differenti non incidono né sulla destinazione né sulla corretta determinazione della rendita così come specificato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n° 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010.



Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati. In particolare risultano:

- atto a ministero del Notaio Giuseppe Chiantera in data 28/06/2010 Rep.n. 14142/8695, trascritto a Reggio Emilia il 09/07/2010 ai numeri R.P. 9191 R.G. 15199;
- atto unilaterale d'obbligo edilizio trascritto a Reggio Emilia in data 26/06/2004 ai numeri 10025 R.P. e 17249 R.G., in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata del Notaio D'Alia Maria Raffaella del 09/06/2004 Rep.n. 2000;
- servitù di passaggio per accesso alla copertura sul quale è installato l'impianto fotovoltaico censito al sub. 2 del mappale 284 al Catasto Fabbricati del Comune di Castelnovo Nè Monti (RE) come da atto a ministero Notaio Dott. Paolo Vincenzi Rep.n. 289.581 / 52.973 del 09/12/2021, trascritto a Reggio Emilia in data 16/12/2021 al n. 22228 R.P. e al n. 30362 R.G. dal quale si evince quanto segue:

"Il cedente garantisce alla società cessionaria che per accedere alla copertura sulla quale è installato l'impianto, la stessa, o suoi aventi causa a qualsiasi titolo, ha il diritto di passaggio sulle sue residue proprietà facenti parte del complesso edilizio su cui è stato realizzato l'impianto fotovoltaico stesso (servitù originaria del padre di famiglia)."

Dalla documentazione in atti si segnala che sull'area distinta al Catasto Terreni del Comune di Castelnovo nè Monti (RE) al Foglio 4, mappale 284, Ente Urbano, oltre alle unità immobiliari distinte al Catasto Fabbricati del medesimo Comune al Foglio 4 mappale 284 subalterni 1 e 3, oggetto del presente lotto, risulta anche la suindicata unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 4 mappale 284 subalterno 2 categoria D/10, che in forza del predetto atto a ministero Notaio Dott. Paolo Vincenzi Rep.n. 289.581 / 52.973 del 09/12/2021, trascritto a Reggio Emilia in data 16/12/2021 al n. 22228 R.P. e al n. 30362 R.G., è stata alienata a soggetto terzo e che pertanto non è inclusa nella presente vendita.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 2)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. LUCA GASPARINI che si intende quivi integralmente richiamata - appartamento Carpineti)

In Comune di Carpineti (RE), Via San Vitale n° 1, **piena ed intera proprietà** di appartamento al piano primo, secondo e sottotetto, senza ascensore, composto al piano primo da disimpegno, pranzo-soggiorno, cucina, disimpegno, wc e tinello utilizzato come studio, al piano secondo da disimpegno, tre camere da letto, disimpegno e bagno, al piano terzo-sottotetto tre locali ad uso soffitta, oltre ad annessi cantina, ripostiglio e autorimessa al piano seminterrato.

Completa il compendio la **quota indivisa di 1/2 (un mezzo) di piena proprietà** dell'area cortiliva pertinenziale adibita a giardino sui lati Est e Nord di 1.525 mq in parte edificabile per una Superficie Complessiva di circa 346 mq.

Superficie commerciale dell'appartamento con cantina e ripostiglio 223 mq. circa oltre all'autorimessa.

LOTTO 2:**PIENA ED INTERA PROPRIETA'**

A2 - Abitazione di tipo civile, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpineti (RE):

• **Foglio: 35, Particella: 475, Subalterno: 5**, categoria A/2, classe 1, vani 9,5, superficie catastale totale: 244 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 243 mq., Via Francesco Crispi n. 16, Piano 1-2-3, Rendita: Euro 637,82.

C6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpineti (RE):

• **Foglio: 35, Particella: 475, Subalterno: 8**, categoria C/6, classe 3, consistenza 50 mq., superficie catastale totale: 59 mq., Via Francesco Crispi n. 16, Piano S1, Rendita: Euro 173,01.

C2 - Magazzini e locali di deposito, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpineti (RE):

• **Foglio: 35, Particella: 475, Subalterno: 9**, categoria C/2, classe U, consistenza 46 mq., superficie catastale totale: 56 mq., Via Francesco Crispi n. 16, Piano S1, Rendita: Euro 109,28.

QUOTA INDIVISA DI 1/2 (un mezzo) di PIENA PROPRIETA'

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):

• **Foglio: 35, Particella: 864**, qualità semin arbor, classe 1, are 14.52, R.D. Euro 8,17, R.A. Euro 5,62.

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):

• **Foglio: 35, Particella: 865**, qualità semin arbor, classe 1, are 00.73, R.D. Euro 0,41, R.A. Euro 0,28.

Data della vendita: 08/04/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 132.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 99.000,00.

Confini:

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.

Confini dei mappali 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.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Gasparini nella perizia di stima depositata in atti, il fabbricato di cui fa parte la porzione in oggetto è stato edificato in data antecedente al 1° settembre 1967; successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n° 1429 del 14/06/1977 per "Trasformazione e ampliamento al piano terra di fabbricato civile d'abitazione";

- Denuncia di Inizio Attività n° 445 prot. n° 6175 del 19/09/2002 per "Opere di manutenzione straordinaria ad una porzione di tetto";

- Comunicazione Inizio Lavori prot. n° 7050 del 22/09/2012 per "Manutenzione agli intonaci esterni ed interni".

Secondo quanto indicato dallo stimatore, 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:

piano seminterrato:

a) il portone di accesso alla cantina ha un'altezza di 2,57 mt invece di 2,45 mt, le finestre dell'autorimessa e del ripostiglio hanno dimensioni di 88x156 invece di 90 x180, il portone sul lato est di accesso all'autorimessa ha una larghezza di 2,07 mt invece di 2,00 mt;

b) è stata demolita la parete di visoria tra l'autorimessa e la legnaia;

c) il ripostiglio ha una larghezza di 2,35 mt invece di 2,48 mt e la porta di accesso dall'autorimessa risulta in posizione diversa;

piano primo:

d) le finestre hanno un'altezza di 1,52 mt invece di 1,55 mt, la porta finestra verso il balcone ha dimensioni di 100x238 invece di 100x245;

e) l'altezza nel disimpegno, nel pranzo-soggiorno e nel tinello è pari a 2,75 mt invece di 2,79 mt;

piano secondo:

f) le finestre hanno una dimensione di 80x150 invece di 85x155;

g) l'altezza nelle camere da letto è pari a 2,68-2,69-2,70 mt e nel bagno è pari a 2,64 mt invece di 2,67 mt;

sottotetto:

h) l'altezza minima sotto travetto è pari a 72 cm invece di 70 cm e l'altezza massima sotto travetto è pari a 2,35 mt invece di 2,30 mt.

Lo stimatore segnala che il ripostiglio comune sub. 12 non è rappresentato negli elaborati grafici dei titoli sopra elencati e al piano terra nel vano scala è stata realizzata una divisoria in cartongesso per delimitare l'accesso all'unità immobiliare sub. 6.

Essendo che le opere di cui alle lettere a)-d)-e)-f)-g)-h), per quanto è stato possibile verificare ed accertare, appaiono realizzate con ragionevole certezza durante la costruzione del fabbricato (ante 1967), come si può desumere dalla tipologia e dalle caratteristiche di materiali e finiture, nonché dalla vetustà oggettivamente riscontrata in occasione del sopralluogo, essendo comprovato che le irregolarità di cui alle lettere elencate sono integralmente riferite ad elementi portanti o comunque strutturali, pertanto realizzati durante la costruzione del fabbricato, che non ineriscono ai parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e di regolarità dell'opera realizzata, che non comportano alcuna (altra) violazione della disciplina dell'attività edilizia, come richiamata dall'art. 9 c. 3 L.R. 15/2013 e che di conseguenza non pregiudicano l'agibilità dell'immobile, lo stimatore ritiene che le difformità di cui alle lettere specificate possano essere classificate quali tolleranze di cantiere di cui all'art. 19 bis comm a 1 bis L.R. 23/2004 nonché quali tolleranze esecutive ex art. 34 bis comma 2 DPR 380/2001.

Per quanto riguarda le opere di cui alle rimanenti lettere b)-c), del ripostiglio comune di cui al sub. 12 e della divisoria nel vano scala al piano terra, occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria per accertamento di conformità con pagamento della relativa sanzione amministrativa.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI LUOGHI:

i beni oggetto del lotto 2) sono classificati per intero nel vigente PSC in "zona AC – Ambiti consolidati" di cui al Capo 3B art. 29 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

I beni oggetto del lotto 2) di cui al mapp. 475 e mapp. 864 in parte, sono classificati nel vigente RUE in "zona ACa – Ambiti urbani consolidati del Capoluogo" di cui all'art. 43 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

Nei lotti ineditati è consentita la Nuova Costruzione con i seguenti parametri:

lotto libero con SF minima = 600 mq UF max = 0,40 mq/mq

IP minimo = 50% della SF H max = 9,50 mt.

Il fabbricato di cui al mapp. 475 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”.

I beni oggetto del lotto 2 di cui al mapp. 865 e mapp. 864 in parte, sono classificati nel vigente RUE in “zona ACv – Ambiti urbani consolidati di verde urbano” di cui all’art. 43 e seguenti delle Norme Tecniche di Attuazione.

POTENZIALE EDIFICABILITA' DELL'AREA:

a seguito di ricostruzione grafica speditiva e sommaria mediante mera sovrapposizione degli elaborati grafici del RUE in scala 1:2000 alla mappa catastale in scala 1:1000, sono stati ottenuti i seguenti risultati:

SF edificabile = 865 mq circa SC = 346 mq circa SF verde privato = 660 mq circa

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO:

Il costo per la regolarizzazione edilizia è indicato in perizia.

Lo stimatore precisa che per il rispetto della zona ACv e delle distanze dai fabbricati, la zona che rimane effettivamente edificabile si concentra nell'angolo nord ovest del lotto.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti; occorre effettuare le opportune verifiche.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

assente.

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

- nell'appartamento sub. 5 al piano secondo è indicata un'altezza di 2,58 mt; in realtà l'altezza è pari a 2,58 mt nel disimpegno centrale, 2,68 mt nel disimpegno a lato del bagno, 2,64 mt nel bagno e 2,68-2,69-2,70 mt nelle camere da letto.

Trattandosi di unità immobiliari ordinarie per le quali la consistenza è calcolata in vani o metri quadrati, le lievi incongruenze di cui sopra non hanno rilevanza catastale e non comportano l'obbligo di redigere una dichiarazione di variazione catastale essendo che l'indicazione delle altezze leggermente differenti non incidono sulla consistenza dei beni, sulla destinazione e quindi sulla corretta determinazione della rendita così come specificato nella Circolare dell'Agenzia del Territorio n° 2/2010 prot. 36607 del 09/07/2010.

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di donazione e permuta a ministero del notaio Dr. Paolo Vincenzi in data 05/03/2010, repertorio 258848/34005, trascritto a Reggio Emilia in data 01/04/2010 ai numeri 4583-4586 R .P. e al n. 7506-7509 R.G.

Stato di occupazione: l'immobile potrà essere consegnato libero a cura del custode giudiziario ex art 560 c.p.c. (l'ordine di liberazione sarà emesso al momento della pronuncia del decreto di trasferimento dell'immobile). Si rinvia a ulteriormente quanto indicato dal custode giudiziario nella pubblicità di legge.

LOTTO 3)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. LUCA GASPARINI che si intende quivi integralmente richiamata - complesso agricolo Villaprara).

In Comune di Carpineti (RE), località Villaprara, Via Piazza nn. 7-9, **piena ed intera 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.

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.

LOTTO 3:

A3 - Abitazione di tipo economico, distinta al Catasto Fabbricati del Comune di Carpineti (RE):

• **Foglio: 58, Particella: 434, Subalterno: 3**, categoria A/3, classe 1, vani 5, superficie catastale totale: 119 mq., superficie catastale totale: 109 mq., Via La Piazza, Piano T, Rendita: Euro 242,73.

F2 - Fabbricato distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpineti (RE):

• **Foglio: 58, Particella: 434, Subalterno: 4**, categoria F/2, Via La Piazza, Piano T.

D10 - Fabbricati per attività agricole, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpineti (RE):

• **Foglio: 58, Particella: 434, Subalterno: 5**, categoria D/10, Via La Piazza n. SNC, Piani S1-T, Rendita: Euro 1.002,80.

F2 - Fabbricato, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Carpineti (RE):

• **Foglio: 58, Particella: 434, Subalterno: 6**, categoria F/2, Via La Piazza n. SNC, Piano S1-T.



- T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):
 • **Foglio: 58, Particella: 446**, qualità seminativo, classe 2, ha 5.08.98, R.D. Euro 194,52, R.A. Euro 131,43;
- T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):
 • **Foglio: 58, Particella: 124**, qualità seminativo, classe 2, are 15.29, R.D. Euro 5,84, R.A. Euro 3,95;
- T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):
 • **Foglio: 58, Particella: 129**, qualità seminativo, classe 2, are 62.89, R.D. Euro 24,04, R.A. Euro 16,24;
- T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):
 • **Foglio: 58, Particella: 135**,
Porz. AA qualità seminativo, classe 2, are 00.24, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,06;
Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 13.46, R.D. Euro 0,63, R.A. Euro 0,42.
- T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):
 • **Foglio: 58, Particella: 163**,
Porz. AA qualità seminativo, classe 2, are 28.55, R.D. Euro 10,91, R.A. Euro 7,37;
Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 8.67, R.D. Euro 0,40, R.A. Euro 0,27;
- Porz. AC** qualità incolt prod, classe U, are 1.30, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;
Porz. AD qualità prato arbor, classe U, are 2.63, R.D. Euro 0,73, R.A. Euro 0,41.
- T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):
 • **Foglio: 58, Particella: 164**,
Porz. AA qualità prato, classe U, are 15.00, R.D. Euro 3,02, R.A. Euro 3,10;
Porz. AB qualità incolt prod, classe U, ha 6.36.78, R.D. Euro 3,29, R.A. Euro 3,29.
- T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):
 • **Foglio: 58, Particella: 178**, qualità seminativo, classe 2, ha 2.44.17, R.D. Euro 93,32, R.A. Euro 63,05;
- T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):
 • **Foglio: 58, Particella: 448**, qualità seminativo, classe 2, are 26.24, R.D. Euro 10,03, R.A. Euro 6,78.

Data della vendita: 08/04/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 190.500,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 142.875,00.

Confini:

di detti beni in un sol corpo:

a Nord altre ragioni mappali 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.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Gasparini nella perizia di stima depositata in atti, tutti i fabbricati costituenti il compendio immobiliare in oggetto sono stati edificati in data antecedente al 1° settembre 1967.

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 dell'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 essiccazione" (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)

Secondo quanto indicato dallo stimatore, 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 pareti 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.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO:

il costo per la regolarizzazione edilizia è indicato in perizia, con costi di ripristino per rimozione tettoie e per regolarizzazione catastale.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti; occorre effettuare le opportune verifiche.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

assente.

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 parete 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.

Ulteriori Notizie:

l’immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra i quali:

- atto di donazione a ministero del notaio dott. Paolo Vincenzi del 05/03/2010, repertorio 258.848/34.005, trascritto a Reggio Emilia in data 01/04/2010 al n. 4583 R .P. e al n. 7506 R.G.

- atto di permuta a ministero del notaio dott. Paolo Vincenzi del 05/03/2010, repertorio 258.848/34.005, trascritto a Reggio Emilia in data 01/04/2010 al n. 4586 R .P. e al n. 7509 R.G.

- atto di donazione a ministero del notaio dott. Paolo Vincenzi del 05/03/2017, repertorio 262796/36498, trascritto a Reggio Emilia in data 15/06/2011 al n. 7979 R .P. e al n. 12768 R.G.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 4)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. LUCA GASPARINI che si intende quivi integralmente richiamata - COMPLESSO AGRICOLO CA'MINO)

In Comune di Carpineti (RE), loc. Cà Mino Via Velucciana n. 6, **piena ed intera proprietà** di complesso agricolo composto da un fabbricato principale adibito ad abitazione rurale, stalla e fienile e due fabbricati accessori di cui uno ad uso fienile, garage e deposito attrezzi e l’altro ad uso ripostiglio-deposito, il tutto contornato da diversi appezzamenti di terreno per una superficie catastale di 233.967 mq. con qualità in maggior parte Seminativo per 122.186 mq, Seminativo Arborato per 21.393 mq, Incolto Produttivo per 50.323 mq, Prato per 707 mq, Bosco Misto per 36.692 mq, Bosco Ceduo per 532 mq, Aree Fabbricati Demoliti per 197 mq e Fabbricati Rurali per 1.937 mq, aventi giacitura in pendenza e forme pressochè irregolari. Il fabbricato principale è costituito da una parte abitativa composta al piano terra da ingresso, cucinapranzo, soggiorno, al piano primo da disimpegno, bagno, quattro camere da letto, al piano secondo-sottotetto da tre soffitte e al piano seminterrato da rimessa, cantina e parte di stalla, e da una parte rurale composta al piano seminterrato



da stalla per bovini e al piano rialzato da fienile. Superficie commerciale del fabbricato abitativo 201 mq circa, del fabbricato ad uso stalla fienile 269 mq circa e dei fabbricati accessori 56 mq circa.

LOTTO 4:

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):

- **Foglio: 69, Particella: 62**, qualità seminativo, classe 3, are 16.85, R.D. Euro 4,26, R.A. Euro 2,61;
- **Foglio: 69, Particella: 12**, qualità seminativo, classe 3, are 21.30, R.D. Euro 5,39, R.A. Euro 3,30;
- **Foglio: 69, Particella: 27**,

Porz. AA qualità prato arbor, classe U, are 00.36, R.D. Euro 0,10, R.A. Euro 0,06;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 00.96, R.D. Euro 0,04, R.A. Euro 0,03

Porz AC qualità seminativo, classe 3, are 36.68, R.D. Euro 9,28, R.A. Euro 5,68;

- **Foglio: 69, Particella: 29**, qualità seminativo, classe 3, are 9.13, R.D. Euro 2,31, R.A. Euro 1,41;
- **Foglio: 69, Particella: 30**,

Porz. AA qualità prato arbor, classe U, are 2.93, R.D. Euro 0,82, R.A. Euro 0,45;

Porz. AB qualità seminativo, classe 3, are 15.05, R.D. Euro 3,81, R.A. Euro 2,33;

- **Foglio: 69, Particella: 31**,

Porz. AA qualità prato arbor, classe U, are 1.38, R.D. Euro 0,38, R.A. Euro 0,21;

Porz. AB qualità seminativo, classe 2, are 14.75, R.D. Euro 5,64, R.A. Euro 3,81;

- **Foglio: 69, Particella: 33**, qualità semin arbor, classe 2, are 18.85, R.D. Euro 8,18, R.A. Euro 4,87;
- **Foglio: 69, Particella: 38**, qualità fabb rurale, are 01.41;
- **Foglio: 69, Particella: 49**, qualità incolt prod, classe U, are 25.20, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,13;
- **Foglio: 69, Particella: 50**, qualità seminativo, classe 3, are 46.36, R.D. Euro 11,73, R.A. Euro 7,18;
- **Foglio: 69, Particella: 51**,

Porz. AA qualità seminativo, classe 3, are 8.71, R.D. Euro 2,20, R.A. Euro 1,35;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 8.84, R.D. Euro 0,41, R.A. Euro 0,27;

- **Foglio: 69, Particella: 52**, qualità bosco misto, classe U, are 5.32, R.D. Euro 0,25, R.A. Euro 0,16;
- **Foglio: 69, Particella: 55**,

Porz. AA qualità seminativo, classe 3, are 1.29, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,20;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 3.72, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,12;

- **Foglio: 69, Particella: 56**,

Porz. AA qualità seminativo, classe 3, are 00.42, R.D. Euro 0,11, R.A. Euro 0,07;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 7.88, R.D. Euro 0,37, R.A. Euro 0,24;

- **Foglio: 69, Particella: 57**,

Porz. AA qualità seminativo, classe 3, are 2.84, R.D. Euro 0,72, R.A. Euro 0,44;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 11.42, R.D. Euro 0,53, R.A. Euro 0,35;

- **Foglio: 69, Particella: 59**, qualità seminativo, classe 3, are 14.30, R.D. Euro 3,62, R.A. Euro 2,22;
- **Foglio: 69, Particella: 60**, qualità seminativo, classe 3, are 13.75, R.D. Euro 3,48, R.A. Euro 2,13;
- **Foglio: 69, Particella: 61**, qualità seminativo, classe 3, are 16.65, R.D. Euro 4,21, R.A. Euro 2,58;
- **Foglio: 69, Particella: 85**,

Porz AA qualità seminativo, classe 3, are 10.00, R.D. Euro 2,53, R.A. Euro 1,55;

Porz AB qualità incolt prod, classe U, are 37.97, R.D. Euro 0,20, R.A. Euro 0,20;

- **Foglio: 69, Particella: 86**, qualità seminativo, classe 2, are 25.90, R.D. Euro 9,90, R.A. Euro 6,69;
- **Foglio: 69, Particella: 89**, qualità seminativo, classe 2, are 7.80, R.D. Euro 2,98, R.A. Euro 2,01;
- **Foglio: 69, Particella: 92**, qualità seminativo, classe 2, are 8.62, R.D. Euro 3,29, R.A. Euro 2,23;
- **Foglio: 69, Particella: 96**,

Porz. AA qualità bosco misto, classe U, are 15.41, R.D. Euro 0,72, R.A. Euro 0,48;

Porz. AB qualità seminativo, classe 2, are 29.82, R.D. Euro 11,40, R.A. Euro 7,70;

- **Foglio: 69, Particella: 98**, qualità seminativo, classe 3, are 17.70, R.D. Euro 4,48, R.A. Euro 2,74;
- **Foglio: 69, Particella: 99**,

Porz. AA qualità seminativo, classe 2, are 36.00, R.D. Euro 13,76, R.A. Euro 9,30;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 00.74, R.D. Euro 0,03, R.A. Euro 0,02



• Foglio: 69, Particella: 118,

Porz. AA qualità seminativo, classe 3, are 32.85, R.D. Euro 8,31, R.A. Euro 5,09;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 00.43, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01;

• Foglio: 69, Particella: 124,

Porz AA qualità seminativo, classe 3, are 00.52, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,08;

Porz AB qualità bosco misto, classe U, are 76.71, R.D. Euro 3,57, R.A. Euro 2,38;

• Foglio: 69, Particella: 125, qualità semin arbor, classe 2, are 33.67, R.D. Euro 14,61, R.A. Euro 8,69;**• Foglio: 69, Particella: 32,** qualità seminativo, classe 2, are 8.58, R.D. Euro 3,28, R.A. Euro 2,22;**• Foglio: 69, Particella: 35,** qualità seminativo, classe 3, are 00.68, R.D. Euro 0,17, R.A. Euro 0,11;**• Foglio: 69, Particella: 58,** qualità semin arbor, classe 2, are 14.17, R.D. Euro 6,15, R.A. Euro 3,66;**• Foglio: 69, Particella: 345,**

Porz AA qualità area fab dm, are 00.11;

Porz AB qualità seminativo, classe 3, are 00.29, R.D. Euro 0,07, R.A. Euro 0,04;

• Foglio: 69, Particella: 34, qualità seminativo, classe 2, are 6.96, R.D. Euro 2,66, R.A. Euro 1,80;**• Foglio: 69, Particella: 97,** qualità seminativo, classe 3, are 14.34, R.D. Euro 3,63, R.A. Euro 2,22;**• Foglio: 69, Particella: 346,** qualità area fab dm, are 00.28;**• Foglio: 69, Particella: 88,** qualità semin arbor, classe 2, are 1.75, R.D. Euro 0,76, R.A. Euro 0,45;**• Foglio: 69, Particella: 90,** qualità seminativo, classe 2, are 04.02, R.D. Euro 1,54, R.A. Euro 1,04;**• Foglio: 69, Particella: 91,** qualità seminativo, classe 2, are 1.90, R.D. Euro 0,73, R.A. Euro 0,49;**• Foglio: 69, Particella: 2,**

Porz AA qualità prato, classe U, are 01.04, R.D. Euro 0,21, R.A. Euro 0,21;

Porz AB qualità bosco misto, classe U, are 09.36, R.D. Euro 0,44, R.A. Euro 0,29;

• Foglio: 69, Particella: 39, qualità area fab dm, are 1.58;**• Foglio: 69, Particella: 10,** qualità incolt prod, classe U, ha 1.76.78, R.D. Euro 0,91, R.A. Euro 0,91;**• Foglio: 69, Particella: 11,** qualità seminativo, classe 3, are 75.32, R.D. Euro 19,06, R.A. Euro 11,67;**• Foglio: 69, Particella: 45,** qualità seminativo, classe 3, are 5.90, R.D. Euro 1,49, R.A. Euro 0,91;**• Foglio: 69, Particella: 46,** qualità incolt prod, classe U, are 18.34, R.D. Euro 0,09, R.A. Euro 0,09;**• Foglio: 69, Particella: 47,**

Porz. AA qualità seminativo, classe 3, are 3.57, R.D. Euro 0,90, R.A. Euro 0,55;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 7.09, R.D. Euro 0,33, R.A. Euro 0,22;

• Foglio: 69, Particella: 48,

Porz. AA qualità seminativo, classe 3, are 11.50, R.D. Euro 2,91, R.A. Euro 1,78;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 1.39, R.D. Euro 0,06, R.A. Euro 0,04;

• Foglio: 69, Particella: 80, qualità incolt prod, classe U, are 59.89, R.D. Euro 0,31, R.A. Euro 0,31;**• Foglio: 69, Particella: 81,** qualità bosco misto, classe U, are 24.99, R.D. Euro 1,16, R.A. Euro 0,77;**• Foglio: 69, Particella: 84,** qualità bosco misto, classe U, ha 1.36.55, R.D. Euro 6,35, R.A. Euro 4,23;**• Foglio: 69, Particella: 87,** qualità seminativo, classe 2, are 49.19, R.D. Euro 18,80, R.A. Euro 12,70;**• Foglio: 69, Particella: 93,** qualità seminativo, classe 2, are 65.60, R.D. Euro 25,07, R.A. Euro 16,94;**• Foglio: 69, Particella: 94,** qualità fabb rurale, are 16.85;**• Foglio: 69, Particella: 95,** qualità fabb rurale, are 00.16;**• Foglio: 69, Particella: 100,** qualità seminativo, classe 2, are 64.87, R.D. Euro 24,79, R.A. Euro 16,75;**• Foglio: 69, Particella: 101,**

Porz AA qualità semintativo, classe 3, are 00.07, R.D. Euro 0,02, R.A. Euro 0,01;

Porz AB qualità bosco misto, classe U, are 84.23, R.D. Euro 3,92, R.A. Euro 2,61;

• Foglio: 69, Particella: 113, qualità incolt prod, classe U, ha 1.85.05, R.D. Euro 0,96, R.A. Euro 0,96;**• Foglio: 69, Particella: 114,**

Porz. AA qualità bosco misto, classe U, are 8.30, R.D. Euro 0,39, R.A. Euro 0,26;

Porz. AB qualità incolt prod, classe U, are 00.91, R.D. Euro 0,01, R.A. Euro 0,01;

Porz AC qualità seminativo, classe 3, are 36.12, R.D. Euro 9,14, R.A. Euro 5,60;

• Foglio: 69, Particella: 115, qualità seminativo, classe 3, are 34.31, R.D. Euro 8,68, R.A. Euro 5,32;**• Foglio: 69, Particella: 116,** qualità semintativo, classe 2, ha 4.03.12, R.D. Euro 154,06, R.A. Euro 104,10;**• Foglio: 69, Particella: 117,** qualità seminativo, classe 3, are 28.57, R.D. Euro 7,23, R.A. Euro 4,43;**• Foglio: 69, Particella: 119,**

Porz AA qualità prato, classe U, are 06.03, R.D. Euro 1,21, R.A. Euro 1,25;

Porz AB qualità bosco misto, classe U, are 40.23, R.D. Euro 1,87, R.A. Euro 1,25;

• Foglio: 69, Particella: 127,

- Porz. AA** qualità bosco misto, classe U, are 6.52, R.D. Euro 0,30, R.A. Euro 0,20;
Porz. AB qualità seminativo, classe 2, are 60.92, R.D. Euro 23,28, R.A. Euro 15,73;
• **Foglio: 69, Particella: 128,**
Porz AA qualità seminativo, classe 3, are 00.96, R.D. Euro 0,24, R.A. Euro 0,15;
Porz AB qualità bosco misto, classe U, are 19.84, R.D. Euro 0,92, R.A. Euro 0,61;
• **Foglio: 69, Particella: 303,** qualità fabb rurale, are 00.95.

Data della vendita: 08/04/2025 ore 15:10. Prezzo base: Euro 126.000,00 Rilancio minimo: Euro 2.000,00 Offerta minima: Euro 94.500,00.

Confini:

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.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Gasparini nella perizia di stima depositata in atti, i fabbricati di cui ai mappali 94 e 95 sono stati edificati in data antecedente al 1° settembre 1967; successivamente è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia in Sanatoria prot. n° 10249 del 24/12/2010 a seguito dell'istanza di Condono Edilizio n° 137 prot. n° 1837 del 29/04/1986 per "Costruzione di tettoia - deposito attrezzi agricoli e fienile".

Secondo quanto indicato dallo stimatore, 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:

Tettoia:

- a) diverso posizionamento della finestra sul lato ovest e minore larghezza della stessa;
- b) diverso posizionamento della porta sul lato sud e maggiore larghezza della stessa;
- c) realizzazione di un piccolo pilastro di 12x25 all'ingresso nello spigolo sud-est.

Il perito precisa che non è stato possibile rilevare e verificare l'altezza della parte adibita a deposito attrezzi agricoli, essendo parzialmente crollata e pericolante, e il dimensionamento del garage, essendo totalmente coperto dalla vegetazione spontanea.

Essendo che le opere di cui alle lettere a)-b)-c) per quanto è stato possibile verificare ed accertare, appaiono realizzate con ragionevole certezza durante la costruzione del fabbricato, inoltre il posizionamento e il dimensionamento delle aperture allo stato attuale appaiono visivamente identiche alla documentazione fotografica presente all'interno della pratica di condono visionata c/o l'amministrazione comunale, essendo comprovato che le irregolarità di cui alle lettere elencate sono integralmente riferite ad elementi portanti o comunque strutturali, pertanto realizzati durante la costruzione del fabbricato, che non ineriscono ai parametri dimensionali o localizzativi il cui rispetto costituisce requisito di legittimità del titolo edilizio e di regolarità dell'opera realizzata, che non comportano alcuna (altra) violazione della disciplina dell'attività edilizia, come richiamata dall'art. 9 c. 3 L R 15/2013 e di conseguenza non pregiudicano l'agibilità dell'immobile, lo stimatore ritiene che le difformità di cui alle lettere specificate possano essere classificate quali "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.

INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI LUOGHI:

viene fatto integrale riferimento alla perizia di stima.

COSTI DI REGOLARIZZAZIONE E/O RIPRISTINO:

i costi di regolarizzazione vengono indicati in perizia.

CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:

impianti non dotati di dichiarazioni di conformità; occorrerà effettuare le opportune verifiche ed eventuali adeguamenti.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

ape non esistente.

OSSERVAZIONI:

sono presenti alcune lastre ondulate di cemento-amianto sul terreno in mezzo alla vegetazione spontanea a lato del fienile mappale 303 a causa del crollo parziale della tettoia (per quanto visivamente verificabile).

COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE:

- lo stimatore segnala che gli edifici non risultano ancora censiti al Catasto dei Fabbricati, pertanto l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento catastale mediante presentazione delle planimetrie catastali conformi allo stato di fatto



previa presentazione di Tipo Mappale al Catasto Terreni per il passaggio da fabbricato rurale ad ente urbano;

• il medesimo segnala altresì che il mapp. 38 che attualmente in visura risulta come fabbricato rurale, in realtà è demolito; quindi l'aggiudicatario dovrà provvedere all'aggiornamento della mappa mediante Tipo Mappale per demolizione totale rettificando altresì la qualità in visura al Catasto Terreni.

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra i quali:

- atto di compravendita a ministero del notaio Dr. Giuseppe Chiantera del 21/11/1996, repertorio 5861/2337 trascritto a Reggio Emilia in data 02/12/1996 al n. 12166 R.P. e al n. 18067 R.G.

- atto di compravendita a ministero del notaio dott. Maria Carmen Costabile del 09/05/2015, repertorio 62323/24077, trascritto a Reggio Emilia in data 08/06/2015 al n. 6196-6197-6198 R.P. e al n. 8682-8683-8684 R.G.; si precisa in merito alla provenienza in capo ai venditori signori ... omissis..., per le quote di loro competenza, quanto di seguito:

... dichiarano che quanto alienato è a loro pervenuto in virtù di usucapione compiutosi per effetto di possesso pubblico, pacifico e non interrotto, esercitato da essi venditori e loro danti causa per oltre vent'anni...

- atto di donazione e 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. 4583-4586 R.P. e al n. 7506-7509 R.G.;

- atto di donazione a ministero del notaio dott. Paolo Vincenzi del 17/05/2011, repertorio 262796/36498, trascritto a Reggio Emilia in data 15/06/2011 al n. 7979 R.P. e al n. 12768 R.G.;

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

LOTTO 5)

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (NELLA CONSISTENZA INDICATA NELLA PERIZIA DI STIMA REDATTA DAL GEOM. LUCA GASPARINI che si intende quivi integralmente richiamata - Terreni agricoli in Carpineti)

In Comune di Carpineti (RE), località Villaprara, **piena ed intera proprietà** di terreni agricoli sparsi per una superficie catastale di 109.150 mq., con qualità in parte 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. I terreni sono suddivisi su cinque fogli catastali, hanno giacitura in pendenza e forme pressochè irregolari.

LOTTO 5:

T - Terreno, distinto al Catasto Terreni del Comune di Carpineti (RE):

- **Foglio: 45, Particella: 448**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 36.23, R.D. Euro 1,68, R.A. Euro 0,94;
- **Foglio: 45, Particella: 449**, qualità bosco misto, classe U, are 24.15, R.D. Euro 1,12, R.A. Euro 0,75;
- **Foglio: 46, Particella: 266**, qualità bosco ceduo, classe 1, ha 2.00.86, R.D. Euro 14,52, R.A. Euro 6,22;
- **Foglio: 56, Particella: 53**, qualità bosco misto, classe U, are 38.71, R.D. Euro 1,80, R.A. Euro 1,20;
- **Foglio: 56, Particella: 57**, qualità bosco misto, classe U, are 22.20, R.D. Euro 1,03, R.A. Euro 0,69;
- **Foglio: 70, Particella: 31**, qualità bosco misto, classe U, are 43.98, R.D. Euro 2,04, R.A. Euro 1,36;
- **Foglio: 70, Particella: 93**, qualità bosco ceduo, classe 2, ha 1.32.06, R.D. Euro 6,14, R.A. Euro 3,41;
- **Foglio: 59, Particella: 266**, qualità incolt prod, classe U, are 44.86, R.D. Euro 0,23, R.A. Euro 0,23;
- **Foglio: 59, Particella: 270**,

Porz. AA qualità seminativo, classe 2, are 30.56, R.D. Euro 11,68, R.A. Euro 7,89;

Porz. AB qualità bosco misto, classe U, are 2.72, R.D. Euro 0,13, R.A. Euro 0,08;

- **Foglio: 59, Particella: 344**, qualità incolt prod, classe U, ha 2.54.54, R.D. Euro 1,31, R.A. Euro 1,31;
- **Foglio: 59, Particella: 265**, qualità seminativo, classe 2, are 5.35, R.D. Euro 2,04, R.A. Euro 1,38;
- **Foglio: 59, Particella: 227**, qualità bosco misto, classe U, are 42.67, R.D. Euro 1,98, R.A. Euro 1,32;
- **Foglio: 59, Particella: 282**, qualità bosco ceduo, classe 2, ha 1.52.80, R.D. Euro 7,10, R.A. Euro 3,95;
- **Foglio: 70, Particella: 95**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 27.51, R.D. Euro 1,28, R.A. Euro 0,71;
- **Foglio: 70, Particella: 97**, qualità bosco ceduo, classe 2, are 32.30, R.D. Euro 1,50, R.A. Euro 0,83.

Data della vendita: 08/04/2024 ore 15:10. Prezzo base: Euro 13.000,00 Rilancio minimo: Euro 1.000,00 Offerta minima: Euro 9.750,00.

Confini:

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, 163 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.

Notizie ai sensi della Legge 47/1985 e D.P.R. 380/2001: secondo quanto dichiarato dal Geom. Luca Gasparini nella perizia di stima depositata in atti, trattasi di terreni agricoli privi di fabbricati.

Viene fatto espresso riferimento a quanto indicato in perizia relativamente all' INQUADRAMENTO URBANISTICO DEI LUOGHI.

Ulteriori Notizie:

l'immobile verrà trasferito alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti gli obblighi, patti, vincoli e servitù nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente richiamati, tra cui:

- atto di compravendita a ministero del notaio dott. Giuseppe Chiantera del 03 /07/2009, repertorio 13724/8371 trascritto a Reggio Emilia in data 10/07/2009 al n. 9835 R .P. e al n. 16345 R.G.;

- atto di donazione e 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. 4583-4586 R.P. e al n. 7506-7509 R.G.;

- atto di compravendita a ministero del notaio dott. Maria Carmen Costabile del 09/05/2015, repertorio 62323/24077, trascritto a Reggio Emilia in data 08/06/2015 al n. 6196-6197-6198 R.P. e al n. 8682-8683-8684 R.G.; si precisa in merito alla provenienza in capo ai venditori signori ... omissis..., per le quote di loro competenza, quanto di seguito:

... dichiarano che quanto alienato è a loro pervenuto in virtù di usucapione compiutasi per effetto di possesso pubblico, pacifico e non interrotto, esercitato da essi venditori e loro danti causa per oltre vent'anni...

- atto di compravendita a ministero del notaio Dr. Giuseppe Chiantera del 21/11/1996, repertorio 5861/2337 trascritto a Reggio Emilia in data 02/12/1996 al n. 12166 R .P. e al n. 18067 R.G.

Stato di occupazione: gli immobili verranno consegnati liberi da persone e cose a cura del Custode Giudiziario.

Condizioni generali di vendita con modalità telematica sincrona a mezzo del gestore della vendita - Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma www.spazioaste.it -

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo innanzi al Notaio delegato il giorno 8 Aprile 2025 alle ore 15.10 nei locali del Tribunale di Reggio Emilia (aula nr. 1 – piano terra), con l'avvertenza che potranno verificarsi ritardi, anche consistenti, a causa del protrarsi delle aste precedenti.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).



La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

B) Per il lotto n. 1) il prezzo base per le offerte è di Euro 115.000,00 e l'offerta minima è di Euro 86.250,00.

Per il lotto n. 2) il prezzo base per le offerte è di Euro 132.000,00 e l'offerta minima è di Euro 99.000,00.

Per il lotto n. 3) il prezzo base per le offerte è di Euro 190.500,00 e l'offerta minima è di Euro 142.875,00.

Per il lotto n. 4) il prezzo base per le offerte è di Euro 126.000,00 e l'offerta minima è di Euro 94.500,00.

Per il lotto n. 5) il prezzo base per le offerte è di Euro 13.000,00 e l'offerta minima è di Euro 9.750,00.

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal Notaio delegato presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari (c/o Palazzo di Giustizia – piano terra – via Paterlini 1).

D) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura). Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

E) Entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la gara (sopra indicato) dovranno essere depositate le offerte di acquisto. Si avverte che entro l'orario indicato dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

F) La vendita si svolgerà senza incanto, secondo il sistema previsto dagli artt. 570-574 c.p.c., atteso che, ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., non può ritenersi probabile che la vendita con il sistema dell'incanto ex art. 576 c.p.c., possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene.

G) La vendita avverrà con modalità telematica sincrona.

H) Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA sarà la società di seguito indicata: H) - **ASTALEGALE.NET SPA con la piattaforma Spazioaste, raggiungibile sul sito www.spazioaste.it.**

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare offerta conforme a quanto stabilito dal Decreto 26/2/2015 n. 32, artt. 12 e segg., secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul PVP, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia. Ad essa dovrà essere allegata la ricevuta del versamento tramite BONIFICO sul c/c bancario intestato alla procedura e aperto presso **EMILBANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, Via Adua n. 92/d, Reggio Emilia, identificato con il numero della procedura (RGE 75.2022) e con codice IBAN IT 92 J 07072 12805 000000733807 – della somma pari:**

- al 10% del prezzo offerto (a titolo di cauzione) relativamente alla partecipazione per i lotti 1-2-3-5,

- al 25% del prezzo offerto (a titolo di cauzione) relativamente alla partecipazione per il lotto 4.

Il bonifico con cui è versata la cauzione deve avere valuta beneficiario antecedente alla data dell'udienza di vendita.

Ai sensi dell'art. 571 c.p.c., ognuno, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a offrire personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

In caso di offerta formulata da più persone, ai sensi dell'art. 12/4, terzo periodo, D.M. n. 32/2015, all'offerta deve



essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerta dovrà riportare, tra l'altro: le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. ovvero che i coniugi depositino dichiarazione ex art. 179 c.c. dopo l'aggiudicazione, contestualmente alla prova del pagamento del saldo); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (al più tardi all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

All'offerta devono essere allegati i documenti di identità dell'offerente (nel caso di offerente minorenni, sia dell'offerente, sia di chi esercita la potestà su quest'ultimo), del presentatore, se differente dall'offerente, dell'avvocato mandatario.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Reggio Emilia ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria.

In caso di ricorso alla figura del presentatore, si dispone che il medesimo presentatore può far pervenire per ciascuna gara l'offerta di un solo soggetto. Dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima è quella giunta, secondo la ricevuta generata dal sistema, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) deve essere sottoscritta **dall'offerente** con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) direttamente trasmessa a mezzo di casella PEC identificativa (c.d. PEC-ID), rilasciata da un gestore di PEC iscritto in apposito registro ministeriale ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, **riconciliabile all'offerente**, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta, a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso, previa identificazione del richiedente.

Nell'offerta devono essere indicati i dati identificativi del bonifico bancario (Numero CRO) con cui è stata preventivamente versata la cauzione, l'IBAN e i dati identificativi dell'intestatario del relativo conto corrente, che dovranno essere i medesimi di chi ha versato la cauzione.

L'offerente, prima di concludere la presentazione dell'offerta, deve confermare l'offerta che genererà l'hash (i.e. stringa alfanumerica) per effettuare il pagamento del bollo digitale e quindi firmare digitalmente l'offerta per la trasmissione della stessa completa e criptata al Ministero della Giustizia.

L'offerta ed i relativi documenti allegati devono essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

I) Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatore e/o di agenzie; gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode, il professionista delegato e il referente della procedura. Gli annunci di vendita immobiliare pubblicizzati presso Agenzie immobiliari non attengono ad alcun rapporto (contrattuale o commerciale) fra queste ed il Tribunale, pertanto ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato. Il Custode è disponibile, compatibilmente con gli impegni connessi all'ufficio, a fornire gratuitamente tutte le informazioni relative all'immobile, alle modalità di partecipazione alla vendita e allo stato del procedimento.



J) Alle operazioni di vendita possono prendere parte (con modalità telematiche) – **oltre agli offerenti e ai loro mandatari muniti di procura speciale (atto pubblico o scrittura privata autenticata)** - le parti, i difensori delle parti, i creditori e i comproprietari non eseguiti, nonché altri soggetti autorizzati dal giudice o dal referente della procedura ex art. 20/1 D.M. n. 32/2015.

K) L'offerta di acquisto non è efficace, ex art. 571 c.p.c., se perviene oltre il termine sopra stabilito, o se è inferiore di oltre un quarto al prezzo sopra determinato, o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Il mancato accredito del bonifico sul conto indicato in tempo utile è causa di nullità dell'offerta.

L) All'udienza sopra fissata, le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona saranno aperte ed esaminate esclusivamente il giorno fissato per l'asta tenuta dal Delegato.

M) In caso di offerta unica si deciderà sulla stessa ed in caso di più offerte si disporrà comunque la gara sull'offerta più alta.

In particolare:

- qualora l'unica offerta o quella risultante al termine della gara sia pari o superiore al prezzo base, si procederà all'aggiudicazione;

- qualora l'unica offerta sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), previa consultazione delle parti e del Custode, si procederà ad aggiudicazione sempre che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ex art. 572 c.p.c. e sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta più alta risultante al termine della gara sia inferiore al prezzo base ma pari o superiore al 75% dello stesso (offerta minima), si procederà ad aggiudicazione sempre che non sia stata presentata istanza di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

- qualora l'offerta sia inferiore al 75% del prezzo base (offerta minima), la stessa è inefficace;

- qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, l'aggiudicazione sarà effettuata a favore del maggiore offerente; nel caso di plurime offerte di eguale importo, qualora non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo ha depositato l'offerta;

- nella gara i rilanci sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a € 1.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base inferiore a € 50.000,00 e ad € 2.000,00 per gli immobili aventi prezzo-base di € 50.000,00 o superiore;

- allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, la gara è vinta dall'ultimo offerente.

Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'udienza. In particolare, gli importi depositati dagli offerenti a titolo di cauzione saranno, se bonificati, riaccreditati tempestivamente a coloro che non siano aggiudicatari.

L'aggiudicatario dovrà depositare sul c/c sopraindicato il residuo prezzo, gli oneri fiscali e tributari, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e le relative spese generali, nonché le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, somme che il Notaio comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo per cauzione già versato. **Il termine per il deposito è inderogabilmente e improrogabilmente di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non considerato soggetto a sospensione feriale, né a proroga)**; ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Non si ritengono sussistenti "giustificati motivi" per procedere ad una ulteriore rateizzazione del versamento del prezzo ex art. 569 comma 3 c.p.c.

Nello stesso termine di 120 giorni:

- **deve essere depositata** – presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Reggio Emilia (piano terreno – via Paterlini 1) – **la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;**

- **l'aggiudicatario deposita presso l'Associazione notarile dichiarazione scritta - resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci - con cui fornisce al professionista**



delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231. In difetto di tale dichiarazione, non potrà essere emesso il decreto di trasferimento.

N) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita (è possibile richiedere informazioni in proposito all'Istituto Vendite Giudiziarie); in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Notaio delegato.

O) Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal Notaio delegato presso gli uffici del Tribunale, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso Notaio presso l'Associazione Notarile per le Esecuzioni Immobiliari o al custode giudiziario.

Ulteriori informazioni

Sui siti Internet www.ivreggioemilia.it e <https://pvp.giustizia.it/pvp/> sarà pubblicata e disponibile la relazione di stima dell'esperto.

Il gestore della vendita telematica – Astalegale.net S.p.a. con la piattaforma Spazioaste.it, è raggiungibile sul sito www.spazioaste.it.

Il Giudice dell'Esecuzione ha nominato Custode Giudiziario, in sostituzione del/i debitore/i l'Istituto Vendite Giudiziarie di Reggio Emilia (con sede in via Saragat 19 – tel. 0522 513174 – fax 0522 271150) con l'incarico, tra l'altro di:

- fornire ogni utile informazione (anche telefonica) a eventuali acquirenti sulle modalità di vendita dell'immobile, sulle caratteristiche e sulla consistenza del bene e, in genere, sulla vendita giudiziaria, anche fornendo ed inviando agli interessati (anche tramite e-mail o fax), copia/e dell'ordinanza di vendita, della/e relazione/i del custode e della perizia di stima;

- organizzare le visite all'immobile da parte degli interessati adottando tutti gli accorgimenti necessari al fine di evitare che gli stessi possano entrare in contatto tra di loro (visite singole e ad orari differenziati) ed evitando di rivelare ai richiedenti se vi sono (o non vi sono) altre persone interessate e i loro nomi;

- fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto;

- prestare assistenza agli interessati all'acquisto nell'imminenza dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e nel corso di questa e a fornire ai predetti l'aggiornamento sullo stato dell'immobile.

Eventuali informazioni, anche relative alle generalità del debitore, possono essere fornite dalla Cancelleria del Tribunale a chiunque vi abbia interesse previa istanza scritta e autorizzazione del Giudice dell'Esecuzione.

Il Contact Center del Gestore Astalegale.net Spa dedicato alle vendite telematiche è raggiungibile attraverso i seguenti mezzi di contatto:

- E-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

- Help Desk telefonico: 02 800 300 21 (gli operatori rispondono dal lunedì al venerdì dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30).

Reggio Emilia, 23 gennaio 2025

Il Notaio Dr. Giulia D'avolio

