

**Studio di Ingegneria  
MOSCATELLI Ing. ANNALISA**

*Attività: Via Gramsci 20 - c.a. p. 42020 San Polo d'Enza  
Recapito e domicilio fiscale: Via G. Vico 81 c.a. p. 42124 Villa Cella (R.E.)  
e-mail: ing.moscatelli@gmail.com pec: annalisa.moscatelli@ingpec.eu tel.: 366-4014887*

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**Esecuzione immobiliare 155/2024**

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

**Promossa da:** **BCC NPLS 2021 S.R.L.**  
Rappresentato e difeso dal Legale  
Avv. Tinelli Celestina

**Contro:** [REDACTED]  
sede in TOANO (RE)  
Rappresentato e difeso dallo studio Legale  
Avv. Grasselli - Boggiani

**RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA**

Esperto designato: **Ing. Annalisa Moscatelli**

**Comune di Novellara**



**Comune di Toano – Cavola**



**Comune di Toano – Cavola**



**Immobili siti in:**

**Novellara (Re) Via Cristoforo Colombo 31-33-35  
Toano (RE) - loc. Cavola, Via Roma, 46 - Via Secchia, 2**



__DATO	CONFORME	LOTTA	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
<u>TRASCRIZIONE PIGNORIMENTO - RG / RP</u>	SI		19/09/2024 - Registro Particolare 14819 - Registro Generale 20115					
<u>DIRITTO REALE PIGNORATO</u>	SI		DIRITTO PIGNORATO: Piena Proprietà 91 [REDACTED]					
<u>UBICAZIONE IMMOBILI</u>	-	A	COMUNE DI NOVELLARA - Via Cristoforo Colombo 33-35					
		B	COMUNE DI NOVELLARA - Via Cristoforo Colombo 31-33					
		C	COMUNE DI TOANO - Località Cavole - Via Roma 46					
		D	COMUNE DI TOANO - Località Cavole - Via Secchia 2					
<u>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</u>	-		COMUNE	CATASTO	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	
			A	NOVELLARA	F	29	391	2
					F	29	391	3
					F	29	392	1
					F	29	392	2
			B	NOVELLARA	F	29	62	
							63	
					T	29	925	
					T	29	931	
			C	TOANO	F	9	10	1
					F	9	470	2
							10	3
					F	9	470	9
							10	27
			D	TOANO	F	2	478	1
					F	2	478	2
T	2	470						
<u>CONFORMITÀ CATASTALE</u>	NO	A	Manca l'elaborato planimetrico e si hanno due particelle differenti con un'unica area comune, si sono riscontrate difformità rispetto allo stato rilevato e legittimato					
	NO	B	Lieve difformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi					
	NO	C	In loco è presente una fetta di non legittimata e non accatastata					
	NO	D	Difformità tra stato rilevato ed accatastato difforme anche dal legittimato					
<u>CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA</u>	NO	A	NOVELLARA	F	29	391	2-3	
	SI		NOVELLARA	F	29	392	1-3	
	NO	B						
	NO	C						
	NO	D						
<u>CONFORMITÀ IMPIANTI</u>	NO	A						
	NO	B						
	VER.	C						
	VER.	D						



_ DATO	CONFORME	LOZIO	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
			NOVELLARA	F	29	391	3	
<b>ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA</b>	SI	■	A					
	NO	■						
	NO	■	B					
	NO	■	C					
	NO	■	D					
<b>STATO OCCUPAZIONALE</b>		■	A	Fg. 29 particella 391 sub. 1 contratto di comodato N. 003504 - serie 3x Le altre porzioni che compongono il lotto A sono libere				
		■	B	libere				
		■	C	Soggetto a contratti di affitto - Fg. 14 Particella 470 Sub. 2 Graffiata alla Particella 110 Sub. 3 - registrato presso l'ufficio REGGIO EMILIA - anno 2006 serie 3T n. 1561 Fg. 14 Particella 470 Sub. 9 Graffiata alla Particella 110 Sub. 27 - registrato presso l'ufficio D.P.R. UT REGGIO EMILIA - anno 2010 serie 3T n. 378 Competitivo - Fg. 14 Particella 10 Sub. 1- libero				
	-	■	D	Soggetto a contratti di affitto - Fg. 2 Particella 478 Sub. 1-2 - registrato presso l'ufficio REGGIO EMILIA - registrato al N. 000491 serie 3T Fg. 2 Particella 479- libero				
<b>STATO DI ARRETRAMENTO</b>		■	A	Affittiene dell'unità immobiliare adibita ad uffici, sono presenti elementi di arredo di scarso valore in modeste condizioni d'uso, in base al grado di vétustà, di proprietà dell'affittuario, anche girante a quanto presente nell'ufficio e ripetitive autorimesse. Si segnala la presenza di materiale edile nell'area cortile che è stato dichiarato essere dell'affittuario.				
		■	B	Affittiene dell'unità immobiliare adibita a capannone vi è materiale edile, che in parte è stato dichiarato essere di proprietà dell'affittuario degli uffici ma comunque l'area esterna viene utilizzata dalla società esecutata principalmente come deposito di macchinari, attrezzature e materiali edili.				
		■	C	Affittiene dell'unità immobiliare oggetto di pigioneamento sono presenti arredi e materiali visibilmente di proprietà degli affittuari, come dichiarato in loco.				
	-	■	D	Affittiene degli uffici vi è materiale dell'affittuario in usuali condizioni di conservazione, come anche: - l'impianto fotovoltaico presente sulla copertura; - materiale presente nel capannone e nell'area circostante pertinenziale.				
<b>PRESENZA RISENTI CARICO ACQUIRENTE</b>		■	A	Non presenti				
		■	B	Non presenti				
		■	C	Non presenti				
	-	■	D	Non presenti				
<b>PRESENZA DI RISENTI CARICO DELLA PROCEDURA</b>		■	A	Presenti				
		■	B	Presenti				
		■	C	Non presenti				
	-	■	D	Presenti				
<b>SPESE CONDOMINIALI INSOLITE</b>	-	■		Non presenti				
<b>VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA</b>			A	224.000,00 €- DUECENTOVENTIQUATTROMILA/00				
			B	1064.000,00 €- UNMILIONESESSANTAQUATTROMILA/00				
			C	14.000,00 €- CENTOQUARANTAQUATTROMILA/00				
			D	400.000,00 €- QUATTROCENTOMILA/00				
<b>VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA</b>			A	161.000,00 €- CENTOSESSANTOTTO MILA/00				
			B	758.000,00 €- SETTECENTONOVANTOTTO MILA/00				
			C	108.000,00 €- CENTOTTO MILA/00				
			D	300.000,00 €- TRECENTOCENTOMILA/00				
<b>UDIENZA ex ART. 569 C.C.C.</b>				18/03/2024				
<b>ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO</b>				Credit Agricole Italia, Ag. 4, Via Emilia all'Angelo, 36, Reggio E.				



<b>1</b>	<b>SOMMARIO</b>	
<b>2</b>	<b>RIASSUNTO E DATI GENERALI</b> .....	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI</b> .....	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>DATI CATASTALI</b> .....	<b>12</b>
4.1	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	12
4.1.1	Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.).....	12
4.1.2	IIa - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) .....	13
4.2	DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA .....	15
4.2.1	Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.).....	15
4.2.2	IIa - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) .....	16
4.3	COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	18
	OSSERVAZIONI COMUNE NOVELLARA .....	18
4.3.1	LOTTO A .....	18
4.3.2	LOTTO B .....	19
	OSSERVAZIONI COMUNE TOANO .....	20
4.3.3	LOTTO C .....	20
4.3.4	LOTTO D .....	20
4.3.5	PLANIMETRIE CATASTALI NOVELLARA .....	23
4.3.6	PLANIMETRIE CATASTALI TOANO.....	30
<b>5</b>	<b>DESCRIZIONE DEI BENI</b> .....	<b>38</b>
	BENI SITI IN NOVELLARA .....	38
5.1	BENI SITI IN località CAVOLA di TOANO .....	43
<b>6</b>	<b>LOTTE DI VENDITA</b> .....	<b>47</b>
6.1.1	LOTTO A .....	47
6.1.2	LOTTO B .....	47
6.1.3	LOTTO C .....	47
6.1.4	LOTTO D .....	47
6.2	DATI CATASTALI.....	47
6.2.1	LOTTO A .....	47
6.2.2	LOTTO B .....	48
6.2.3	LOTTO C .....	49
	BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.) .....	49
	IIa - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.) .....	51
6.2.4	LOTTO D .....	51
6.3	CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE .....	52
6.3.1	LOTTO A .....	52
6.3.2	LOTTO B .....	53
6.3.3	LOTTO C .....	54
	Foglio: 14 - Particella: 470 sub 9 + 110 sub 27 .....	54



Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3 (ad esclusione del triangolo laterale posto ad EST) - Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2 .....	55
Foglio 2 Particella 110 Subalterno 1 .....	56
6.3.4 LOTTO D .....	56
6.4 DESCRIZIONE COMMERCIALE .....	57
6.4.1 LOTTO A .....	57
6.4.2 LOTTO B .....	58
6.4.3 LOTTO C .....	60
6.4.4 LOTTO D .....	61
6.5 LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE DI RIPRISTINO - COSTI .....	62
6.5.1 LOTTO A .....	62
6.5.2 LOTTO B .....	64
6.5.3 LOTTO C .....	68
6.5.4 Particella 470 sub 2graffata alla 110 sub 3 .....	68
6.5.5 Particella 110 Sub 1 .....	69
6.5.6 LOTTO D .....	71
6.6 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	73
6.6.1 LOTTO A .....	73
6.6.2 LOTTO B .....	73
6.6.3 LOTTO C .....	74
Fg. 14 Particella 470 Sub. 2 Graffata alla Particella 110 Sub. 3.....	74
Fg. 14 Particella 470 Sub. 9 Graffata alla Particella 110 Sub. 27 .....	74
6.6.4 LOTTO D .....	74
Fg. 2 Particella 478 Sub. 1-2.....	74
6.7 LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI .....	75
6.7.1 LOTTO A .....	75
6.7.2 LOTTO B .....	75
6.7.3 LOTTO C .....	75
6.7.4 LOTTO D .....	76
6.8 DIRITTO DI PRELAZIONE.....	76
6.9 SITUAZIONE CONDOMINIALE.....	76
6.10 FOTOGRAFIE.....	77
6.10.1 LOTTO A .....	77
6.10.2 LOTTO B .....	81
6.10.3 LOTTO C .....	85
6.10.4 Foto di dettaglio Mapp. 470 Sub 9.....	87
6.10.5 LOTTO D .....	88
6.11 DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO .....	90
6.11.1 LOTTO A .....	90
6.11.2 LOTTO B .....	92



6.11.3	LOTTO C .....	94
6.11.4	LOTTO D .....	95
6.12	VALORE DEL BENE .....	99
6.12.1	LOTTO A .....	100
6.12.2	LOTTO B .....	102
6.12.3	LOTTO C .....	103
6.12.4	LOTTO D .....	106
6.13	ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE .....	109
6.13.1	LOTTO A .....	109
6.13.2	LOTTO B .....	109
6.13.3	LOTTO C .....	109
6.13.4	LOTTO D .....	110
7	VISURA CAMERALE .....	111
8	altre notizie .....	111
8.1	ARREDO .....	111
8.1.1	LOTTO A .....	111
8.1.2	LOTTO B .....	111
8.1.3	LOTTO C .....	111
8.1.4	LOTTO D .....	111
9	ALLEGATI .....	112
9.1	Documentazione catastale: Estratto di mappa – Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale - .....	112
9.1.1	LOTTO A .....	112
9.1.2	LOTTO B .....	112
9.1.3	LOTTO C .....	112
9.1.4	LOTTO D .....	112
9.2	Pratiche edilizie .....	112
9.2.1	LOTTO A .....	112
9.2.2	LOTTO B .....	113
9.2.3	LOTTO C .....	113
	Particella 470 sub 2graffata alla 110 sub 3 .....	114
	Particella 110 sub 1 .....	114
9.2.4	LOTTO D .....	114
9.3	Ricerca attestati prestazione energetica .....	114
9.4	Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie .....	114
9.4.1	Visure ipotecarie LOTTO A .....	114
9.4.2	Visure ipotecarie LOTTO B .....	114
9.4.3	Visure ipotecarie LOTTO C .....	114
9.4.4	Visure ipotecarie LOTTO D .....	114
9.5	Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati .....	115
9.6	Atto di provenienza del bene .....	115



Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 77/49 del 18/09/2008.....	115
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005 .....	115
Repertorio 21238 del 31/12/1980.....	115
9.7    Verbale.....	115
9.8    Quotazioni OMI.....	115
9.8.1    LOTTI A e B.....	115
9.8.2    LOTTI C e D .....	115
9.9    Visura Camerale .....	115
9.10   Contratti di affitto .....	115
9.10.1  LOTTO A .....	115
9.10.2  LOTTO C .....	115
9.10.3  LOTTO D .....	115
9.11   Contratto GSE ed acquisto impianto fotovoltaico .....	115
LOTTO D - Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2.....	115
9.12   Comunicazione Provincia per esproprio Novellara LOTTO B.....	115
Allegati A,B, D .....	115



## 2 RIASSUNTO E DATI GENERALI

### PROCEDURA N. 155/2024 R.G.E.

#### Debitore esecutato

[REDACTED]  
Rappresentato e difeso dallo  
congiuntamente ed anche disgiuntamente fra loro, dagli  
Avv. Franco Maria Grasselli  
[francomaria.grasselli@ordineavvocatireggioemilia.it](mailto:francomaria.grasselli@ordineavvocatireggioemilia.it)  
Avv. Rita Boggiani  
[rita.boggiani@ordineavvocatireggioemilia.it](mailto:rita.boggiani@ordineavvocatireggioemilia.it)  
Avv. Federica Grasselli  
[federica.grasselli@ordineavvocatireggioemilia.it](mailto:federica.grasselli@ordineavvocatireggioemilia.it)  
Carlotta Grasselli  
[carlotta.grasselli@ordineavvocatireggioemilia.it](mailto:carlotta.grasselli@ordineavvocatireggioemilia.it)  
con studio in Reggio Emilia, Via F.lli Cervi n. 38  
con domicilio digitale eletto presso i suindicati indirizzi  
di posta elettronica certificata dei predetti Avvocati.

#### Creditore Procedente

BCC NPLS 2021 S.R.L.  
Rappresentato e difeso  
Avv. Tinelli Celestina  
Domicilio eletto C.so Garibaldi n. 42  
42121 Reggio nell'Emilia  
[celestina.tinelli@ordineavvocatireggioemilia.it](mailto:celestina.tinelli@ordineavvocatireggioemilia.it)

#### Creditore Interventuto e ritirato

Agenzia della Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia  
Rappresentato e difeso  
Avv. Credali Cristina  
Domicilio eletto presso l'unità locale di Reggio Emilia  
Via F.lli Manfredi 6  
42124 Reggio nell'Emilia  
[Ero.area.territoriale.re.ec.agenziaiscossione.gov.it](http://Ero.area.territoriale.re.ec.agenziaiscossione.gov.it)

Data conferimento incarico: **06/03/2025**

Notifica incarico: **07/03/2025**

**Giuramento E.S.: 13/03/2025**

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:  
**10/08/2025**

Deposito istanza di proroga: **28/07/2025**

Autorizzazione della proroga in data: **31/07/2025**

Scadenza di consegna della relazione presso la Cancelleria delle esecuzioni:  
**18/03/2026**

Udienza: **mercoledì 18/03/2026** (l'udienza sarà sostituita dal deposito di note scritte, contenenti le sole istanze e conclusioni. Le note scritte dovranno essere depositate entro le ore 8 della data di udienza. Il giudice invita, in ogni caso, le parti al deposito delle suddette note entro il terzo giorno che precede la data indicata al fine di agevolare il lavoro della Cancelleria e del giudicante)

Data trascrizione pignoramento: **19/09/2024** – Reg. Particolare **14819** Reg. Generale **20115**

Contributo unificato: 299,00 €



### 3 COMUNICAZIONI ED OPERAZIONI PERITALI

Per incarico ricevuto dal Sig. Giudice delegato Dott.ssa Camilla Sommariva del Tribunale di Reggio nell'Emilia in data 06/03/2025, quale E.S. nella procedura Immobiliare n. 155/2024 - notificata allo scrivente in data 11/09/2023, ha prestato giuramento in data 13/03/2025

#### DA ATTO CHE

- Si è scritto tramite pec<sup>1</sup>
  - al debitore esecutato ed ai suoi legali: Avv. Franco Maria Grasselli, Avv. Rita Boggiani, Avv. Federica Grasselli, Avv. Carlotta Grasselli,
  - al creditore procedente nella persona del suo legale Avv. Tinelli Celestina,
  - al Creditore intervenuto - Agenzia della Riscossione per la Provincia di Reggio Emilia - presso l'unità locale di Reggio Emiliaper comunicare l'inizio delle operazioni peritali.
- In data 19/03/2025 ha dato inizio alle operazioni peritali presso il suo studio, previa comunicazione dell'incombente alle parti tramite pec, per verificare la documentazione presente in atti e contattando telefonicamente gli studi legali sia del debitore esecutato che del creditore procedente.
- In seguito alla telefonata intercorsa con il Sig. ██████████ debitore esecutato, si è definito telefonicamente di eseguire il primo incontro direttamente in loco presso i beni siti in Novellara Via C. Colombo n. 31-33-35 per la data del 09/04/2025 alle ore 9,30, che si è regolarmente svolto<sup>2</sup>.
- In seguito agli accordi intercorsi sia con l'IVG che con il debitore esecutato, in data 16/04/2025, si è eseguito l'accesso presso i locali di Via Roma, 46 a Cavola di Toano dove si trovavano una parte dei cespiti oggetto di pignoramento; in un secondo momento si è eseguito il sopralluogo presso i beni siti in Via Secchia n.2, nella prima zona periferica di Cavola di Toano.
- Si è eseguito l'accesso agli atti presso i comuni ove insistono i beni oggetto di pignoramento.
- In data 02/05/2025, il tecnico scrivente ha comunicato al legale del creditore procedente che la mappa catastale, allo stato attuale non era aggiornata, poiché in visura le Particelle identificate catastalmente al Fg.21 mapp. 207 e 123 risultano essere frazionate con atto del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), data successiva al pignoramento. Segnalando che il Comune avrebbe dovuto procedere all'esproprio della Particella 933.

<sup>1</sup> Allegato 9.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

<sup>2</sup> Allegato 9.7 Verbale





**Figura 1: Visualizzazione grafica della Particella 933 che non era stata oggetto di esproprio**

- In data 01/07/2025, il tecnico scrivente ha richiesto al Comune di verificare, che l'esproprio non prevedesse di frazionare una minima parte della Particella 152



**Figura 2: la freccia azzurra indica che un pezzettino di terreno della 152 non è stato espropriato, ma che dovrebbe riguardare l'area verde prospiciente il nuovo asse stradale**

- Il Tecnico Comunale ha segnalato, che non vi sarebbero state problematiche per la piccola porzione della Particella 152 poiché esclusa dal piano Particellare d'esproprio e che la cartografia pubblicata su internet, sarebbe stata superata dal Nuovo PUG, già assunto con delibera di giunta n. 117 del 08/06/2024, che nei mesi futuri sarebbe stato adottato e poi approvato nel 2026
- In data 25/07/2025, il legale del creditore procedente ha comunicato che il debitore esecutato ha firmato l'autorizzazione al pagamento nei confronti del creditore procedente BCC 2021, da parte del Comune di Novellara relativamente all'Indennità di espropriazione di cui si allega la determina, che diverrà esecutiva decorsi 30 giorni dalla notifica alla [REDACTED] srl.; pertanto sarebbe stata presentata istanza di rinuncia parziale agli atti esecutivi sui mappali oggetto di esproprio per le Particelle site in Novellara mapp. 932 e 933 non appena divenuto esecutivo il provvedimento.
- Il tecnico scrivente ha contattato gli uffici della Provincia per richiedere che fosse esplicitato per iscritto che la Particella 933, sarebbe stata oggetto di esproprio.



- Si è presentata istanza di proroga al Giudice con richiesta per la formazione di più lotti per la procedura in oggetto e la richiesta di proroga al deposito di perizia di 180 giorni.
- In data 19/01/2026, tramite pec, la Provincia, con sottoscrizione da parte del Comune di Novellara ha formalizzato che<sup>3</sup>:

*"...In relazione al procedimento espropriativo in oggetto, con riferimento alla ditta 4 di piano Particellare di esproprio - ██████████ srl, si comunicano le Particelle oggetto di espropriazione,*

*censite in Comune di Novellara – foglio 21, come segue:*

*– Particella 926 (ex 123) con volturazione a favore del Comune di Novellara in quanto futura area di mitigazione ambientale e fascia di rispetto stradale;*

*– Particella 932 (ex 207) con volturazione a favore del Comune di Novellara in quanto area di mitigazione ed ambientazione dell'infrastruttura;*

*– Particella 933 (ex 207) con volturazione a favore della Provincia di Reggio Emilia in quanto su di essa insisterà il tracciato infrastrutturale.*

*Per quanto riguarda, invece, la Particella 152, tale area non è compresa nel piano Particellare di esproprio...."*

- Si segnala un'importante collaborazione da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale di Novellara, che ha collaborato per agevolare il buon esito della perizia, in una situazione con parecchie variabili.

<sup>3</sup> Allegato 9.12

Comunicazione Provincia per esproprio Novellara LOTTO B



## 4 DATI CATASTALI

### 4.1 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO<sup>4</sup>

#### 4.1.1 Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI :

██ - proprietà 1/1

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Consis.	Superficie Catastale	Categoria e Classe	Rendita
1	A	Uffici e studi privati PT-1-2	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo	29		391 Sub.3	9,5 Veni		A/10 Classe 1	1 888,94 €
2	A	laboratorio per arti e mestieri PT-1	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo	29		392 Sub.2		108 mq.	C/3 Classe 1	217,53 €
3	A	Autorimessa PT	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo	29		391 Sub.2		18 mq.	C/6 Classe 1	62,28 €
4	A	Autorimessa PT	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo	29		392 Sub.1		71 mq.	C/6 Classe 2	289,68 €
5	B	Fabbricato per attività industriali PT	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo	29		152 153			D/7	24 327,70 €
6	C	area urbana senza fabbricati PT	Comune di Toano (RE) Via Roma	14		110 Sub.1			F/1	

<sup>4</sup> Allegato 9.4 Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie  
 Allegato 9.4.1 Visure ipotecarie LOTTO A  
 Allegato 9.4.2 Visure ipotecarie LOTTO B  
 Allegato 9.4.3 Visure ipotecarie LOTTO C  
 Allegato 9.4.4 Visure ipotecarie LOTTO D



<b>7</b>	<b>C</b>	Uffici e studi privati P.S1	Comune di Toano (RE) Via Roma	14	470 Sub.9	5 Vani	A/10	761,77 €
					110 Sub.27			
<b>8</b>	<b>C</b>	Uffici e studi privati P.S1	Comune di Toano (RE) Via Roma	14	110 Sub.3	12 Vani	A/10	1 828,26 €
					470 Sub.2			
<b>9</b>	<b>D</b>	Uffici e studi privati P.S1-T-1	Comune di Toano (RE) Via Secchia	2	478 Sub.1	7 Vani	A/10	1 066,48 €
<b>10</b>	<b>D</b>	attività commerciali e PT	Comune di Toano (RE) Via Secchia	2	478 Sub.2		D/8	5 168,00 €

#### 4.1.2 Ila – BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali								
				Fg.	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Qualità classe	Superfici			Rendita	
								Ha	Are	Ca	dominicale	agrario
<b>11</b>		Terreno	Novellara (RE)	21		123	SEMINAR ARBOR Classe 1		1	16	1,06 €	1,20 €
<b>12</b>		Terreno	Novellara (RE)	21		207	VIGNETO Classe 1		10		19,39 €	9,81 €
<b>13</b>	<b>D</b>	Terreno	Toano (RE)	2		479	SEMINATI VO Classe 1		57	76	16,11	17,90 €

#### Per la Particella<sup>5</sup>

- o (Rif. Pignoramento 11) identificata nel Comune di Novellara al Fg. 21 Mapp. 123, in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), la Particella ha generato la Particella 925 e la Particella 926;
- o (Rif. Pignoramento 12) identificata nel Comune di Novellara al Fg. 21 Mapp. 207, in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), la Particella ha generato le Particelle 931, 932 e 933.

<sup>5</sup> Allegato 9.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale





**Figura 3: Stralcio di mappa catastale ante-frazionamento del 28/04/2025 - conforme al pignoramento - Fuori Scala**



**Figura 4 - Stralcio di mappa catastale post-frazionamento del 28/04/2025 - conforme allo stato della data della perizia - Fuori Scala**



## 4.2 DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA<sup>6</sup>

### 4.2.1 Ia - BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI :

**[REDACTED]** - proprietà  
 1/1 (per le Particelle identificate catastalmente nel Comune di Novellara al Fg. 21  
 Mapp.123 e 207 la Proprieta' 1/1 fino al 28/04/2025)

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Consistenza	Superfici e Catastale	Categoria e Classe	Rendita
1	A	Uffici e studi privati PT-1-2	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo n.35	29		391 Sub.3	9,5 Vani	291 mq.	A/10 Classe 1	1 888,94 €
2	A	laboratori o per arti e mestieri PT-1	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo	29		392 Sub.2		108 mq.	C/3 Classe 1	217,53 €
3	A	Autorimesa PT	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo n.35	29		391 Sub.2	18 mq.	25 mq.	C/6 Classe 1	62,28 €
4	A	Autorimesa PT	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo n.33	29		392 Sub.1	71 mq.	75 mq.	C/6 Classe 2	289,68 €
5	B	Fabbricato per attività industriali	Comune di Novellara (RE) Via Cristoforo Colombo n.31	29		152 153			D/7	24 327,70 €

<sup>6</sup> Allegato 9.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale



<b>6</b>	<b>C</b>	area urbana senza fabbricati PT	Comune di Toano (RE) Via Roma	14		110 Sub.1				F/1	
<b>7</b>	<b>C</b>	Uffici e studi privati P.S1	Comune di Toano (RE) Via Roma n.46	14		470 Sub.9	5 Vani	Totale: 135 mq.	A/10 Classe U	761,77 €	
					110 Sub.27						
<b>8</b>	<b>C</b>	Uffici e studi privati P.S1	Comune di Toano (RE) Via Roma	14		110 Sub.3	12 Vani	Totale: 281 mq.	A/10 Classe U	1 828,26 €	
					470 Sub.2						
<b>9</b>	<b>D</b>	Uffici e studi privati P.S1-T-1	Comune di Toano (RE) Via Secchia n.2	2		478 Sub.1	7 Vani	Totale: 208mq.	A/10 Classe U	1 066,48 €	
<b>10</b>	<b>D</b>	attività commerciali PT	Comune di Toano (RE) Via Secchia n.2	2		478 Sub.2			D/8	5 168,00 €	

#### 4.2.2 Ila – BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali									
				Fg.	Zona cens.	Mapp e Sub.	Qualità classe	Superfici			deduz.	Rendita	
								Ha	Are	Ca		dominicale	agrario
<b>11</b>		Terreno	Novellara (RE)	21		123	SOPPRE SSO	0	0	0			
<b>11.a</b>	<b>B</b>	Terreno	Novellara (RE)	21		925	SEMIN ARBOR Classe 1			84		0,77 €	0,87 €
<b>11.b</b>		Terreno	Novellara (RE)	21		926	Particella estinta dalla procedura con atto del 19/12/2025						
<b>12</b>		Terreno	Novellara (RE)	21		207	SOPPRE SSO	0	0	0			
<b>12.a</b>	<b>B</b>	Terreno	Novellara (RE)	21		931	VIGNET O Classe 1		3	17		6,15 €	3,11 €
<b>12.b</b>		Terreno	Novellara (RE)	21		932	Particella estinta dalla procedura con atto del 19/12/2025						
<b>12.c</b>		Terreno	Novellara (RE)	21		933	Particella estinta dalla procedura con atto del 19/01/2026						
<b>13</b>	<b>D</b>	Terreno	Toano (RE)	2		479	SEMINATIVO Classe 1		57	76		16,11	17,90 €



#### Per la Particella

- (Rif. Pignoramento 11) identificata nel Comune di Novellara al Fg. 21 Mapp. 123, in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), la Particella ha generato le Particelle 925 e 926;
- (Rif. Pignoramento 12) identificata nel Comune di Novellara al Fg. 21 Mapp. 207, in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), la Particella ha generato le Particelle 931, 932 e 933.



### 4.3 COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

I dati catastali riportati nello schema I a desunti dall'atto di pignoramento **SONO pressoché CONFORMI** a quelli dello schema II a, situazione catastale attuale per quanto riguarda i beni censiti al Catasto Fabbricati.

#### OSSERVAZIONI COMUNE NOVELLARA

I beni censiti al Catasto Terreni nel Comune di Novellara, risultano DIFFORMI poiché frazionati, inoltre per alcune Particelle è stata presentata l'estinzione della procedura.

Terreni siti in Novellara

**Fg. 21 Mapp. 123** all'atto del pignoramento presentava una superficie complessiva di **116 mq**, che è stata frazionata nelle Particelle:

- 925 con superficie **84 mq**
- 926 con superficie **32 mq**

**Successivamente la Particella 926 è stata estinta dal procedimento con atto del 19/12/2025**

**Fg. 21 Mapp. 207** all'atto del pignoramento presentava una superficie complessiva di **1.000 mq**, che è stata frazionata nelle Particelle:

- 931 con superficie **317 mq**
- 932 con superficie **673 mq**
- 933 con superficie **10 mq**

Successivamente **la Particella 932 è stata estinta** dal procedimento con **atto del 19/12/2025**, mentre **la Particella 933 è stata estinta** dal procedimento con **atto del 19/01/2026**.

La proprietà risulta censita.

#### 4.3.1 LOTTO A<sup>7</sup>

Foglio 29: Particella 391 Subalterni 2-3 Catasto Fabbricati

Foglio 29: Particella 392 Subalterni 1-2 Catasto Fabbricati

Mancano gli elaborati planimetrici sia del mappale 391 che 392. Area cortiliva (cedigliata al mappale 392) ritenuta Comune alle due Particelle in quanto presente in tutte le schede catastali riportanti la scritta "cortile Comune".

Nelle planimetrie catastali si sono riscontrate difformità rispetto allo stato rilevato e legittimato.

<sup>7</sup> Allegato 9.1.1 LOTTO A Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale



Si segnala altresì che sia in visura che in planimetria al :

- Foglio 29: Particella 391 Subalterni 2 -3 corrisponde il civico 35 (uffici),
- Foglio 29: Particella 392 Subalterni 1-2 Catasto Fabbricati corrisponde il civico (officina) 33

In loco, non sono stati riscontrati i numeri civici affissi agli edifici appartenenti al lotto A, ma il civico 33 era affisso sull'ampliamento della particella 152<sup>8</sup>.

#### 4.3.2 LOTTO B<sup>9</sup>

La proprietà risulta censita.

Rispetto alle particelle pignorate inizialmente vi sono state variazioni, nello specifico:

- Fg. 21 Mapp. 123, in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), la Particella ha generato la Particella 925 e la Particella 926;
- Fg. 21 Mapp. 207, in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), la Particella ha generato le Particelle 931, 932 e 933.

Ove le particelle identificate al Fg. 21 Mapp. 926, 932 e 933 sono state escluse dal pignoramento.



**Figura 5: Estratto di Mappa Catastale, Comune Novellara, in cui sono evidenziate le Particelle catastali, oggetto di pignoramento in seguito ai frazionamenti catastali ed estinzioni, in verde è identificato il lotto A ed in giallo il B- Fuori Scala**

<sup>8</sup> A tale riguardo, è stata presentata una richiesta di verifica al Comune di Novellara

<sup>9</sup> Allegato 9.1.2 LOTTO B Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale

## OSSERVAZIONI COMUNE TOANO

### 4.3.3 LOTTO C<sup>10</sup>

La proprietà risulta essere censita.

### 4.3.4 LOTTO D<sup>11</sup>

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

Foglio 2: Particella 479

Nelle planimetrie catastali sono presenti difformità rispetto allo stato rilevato e legittimato.

Si segnala che nella documentazioni in atti, anno 1981, il capannone sito in Via Secchia, risultava appartenere al Fg. 6 Particella 98<sup>12</sup> (mappa Cessato Catasto), attualmente è identificato al Foglio 2 Particella n.478



**Figura 6: stralcio Concessione edilizia n. 39/81 da cui si evince che è sono variati i dati catastali**

<sup>10</sup> Allegato 9.1.3 LOTTO C Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale

<sup>11</sup> Allegato 9.1.4 LOTTO D Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale

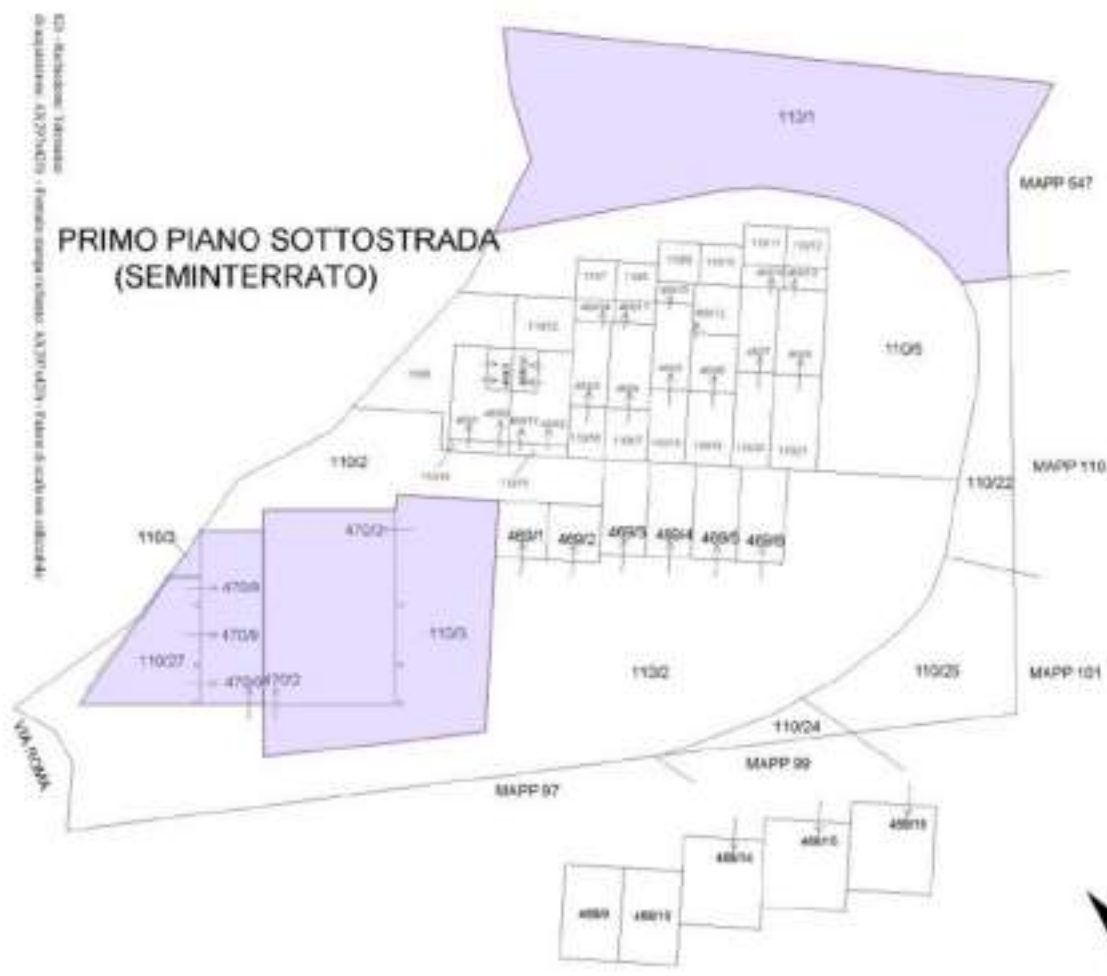
<sup>12</sup> Allegato 9.2.4 LOTTO D - Pratiche edilizie Cavola di Toano



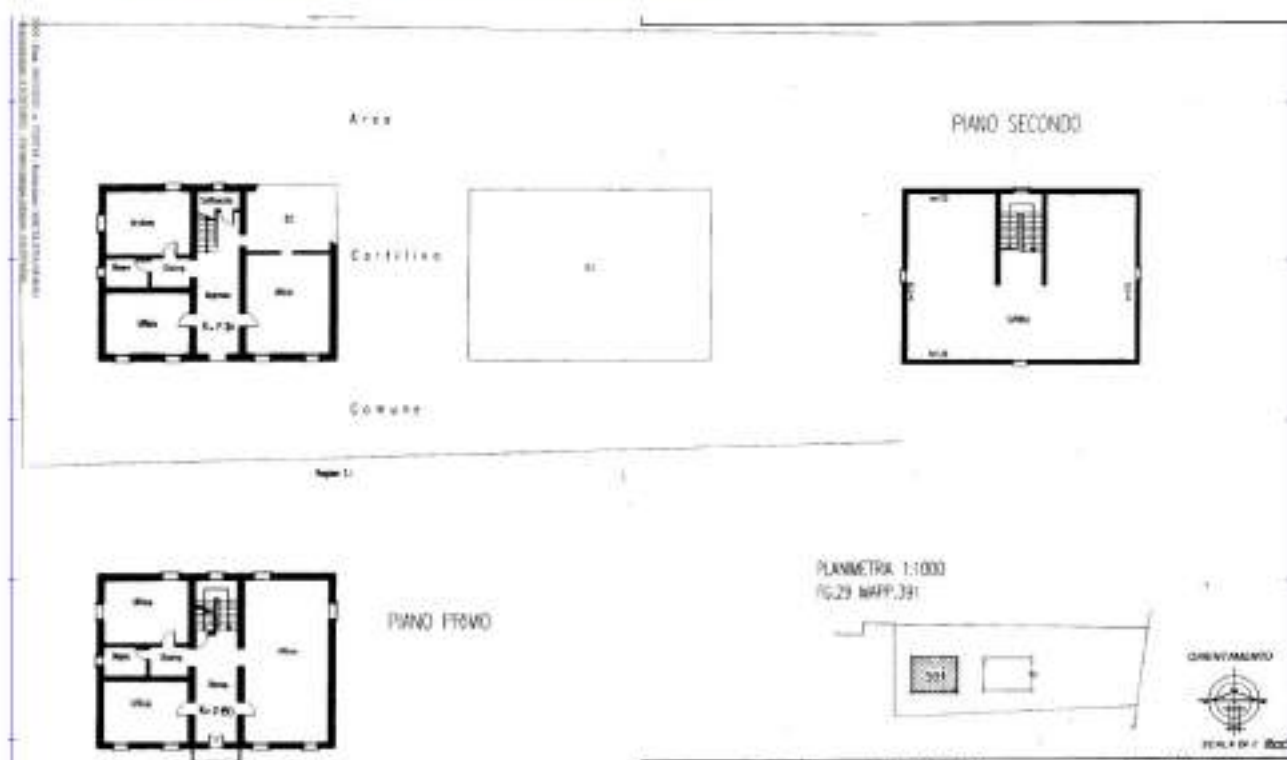
**Figura 7: Estratto di Mappa Catastale<sup>13</sup>, Comune di Toano (Via Roma) in cui sono evidenziate le Particelle catastali, oggetto di pignoramento per definire al meglio la situazione si fa riferimento all'elaborato planimetrico - Fuori Scala**

<sup>13</sup> Allegato 9.1.3 LOTTO C Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale





#### 4.3.5 PLANIMETRIE CATASTALI NOVELLARA<sup>15</sup>



**Figura 7: Stralcio scheda catastale Comune Novellara VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 35 Piano T-1 - 2 - Foglio 29 - Particella 391 - Subalterno 3 - Fuori Scala**

<sup>15</sup> Allegato 9.1.1 LOTTO A - Allegato 9.1.2 LOTTO B Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale



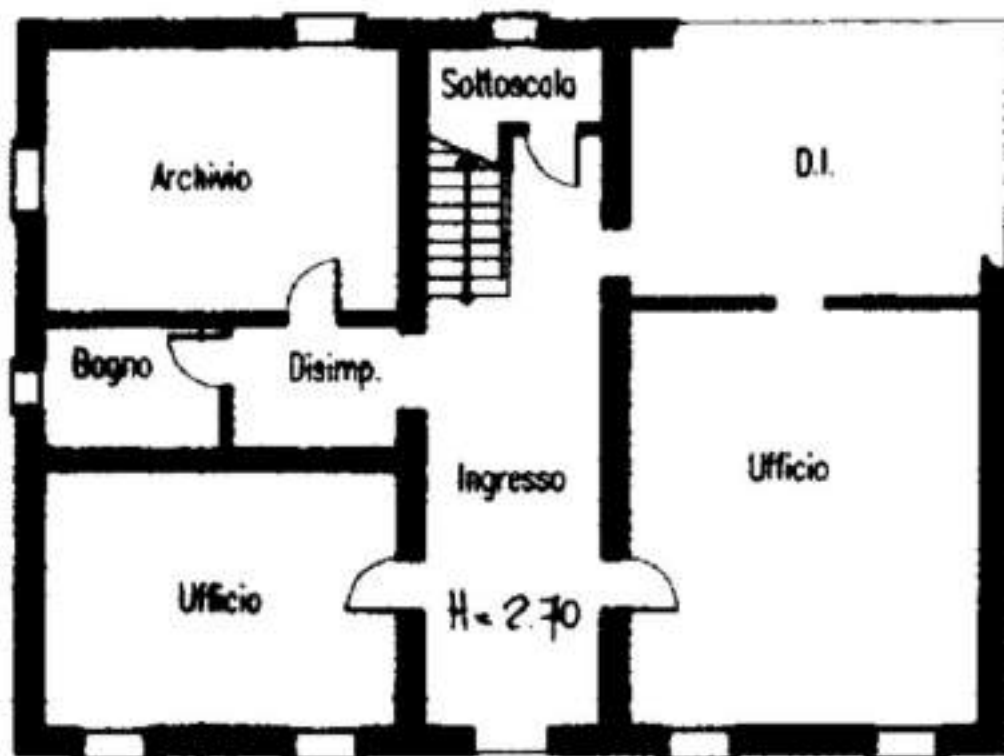


Figura 8: Stralcio scheda catastale Comune Novellara Piano T-Foglio 29 - Particella 391 - Subalterno 3 - Fuori Scala

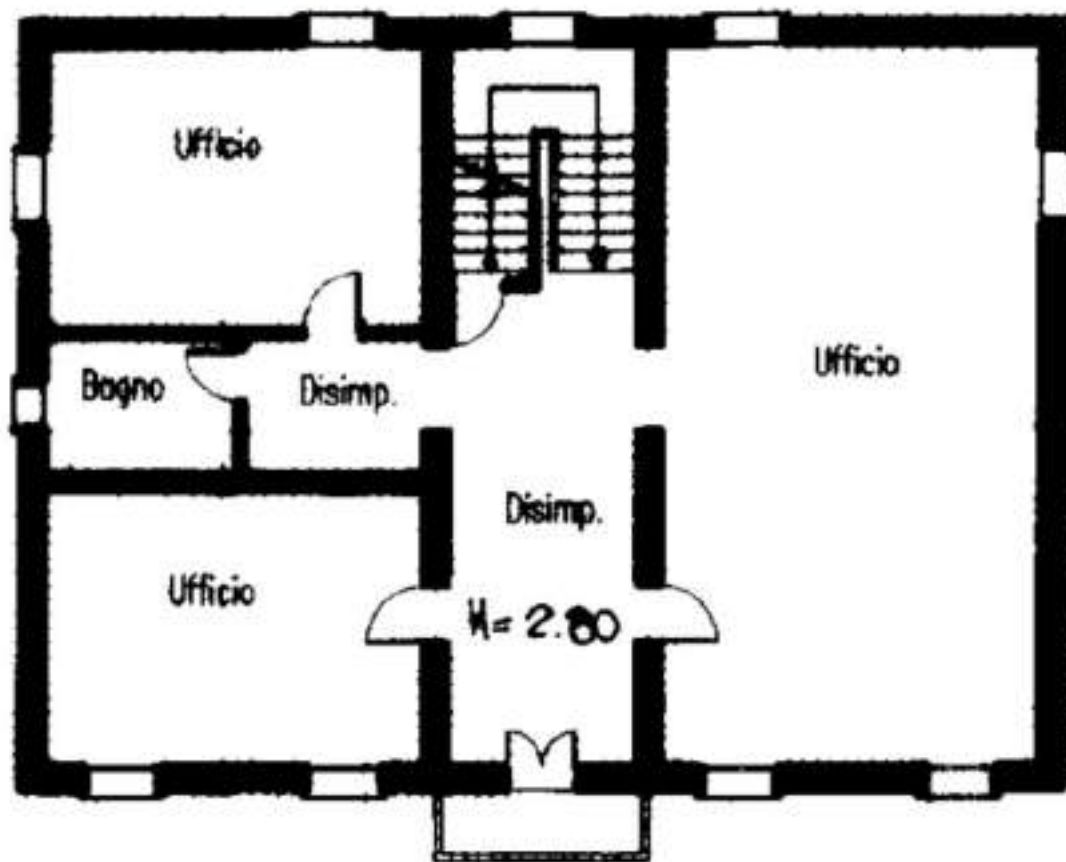


Figura 9: Stralcio scheda catastale Comune Novellara Piano 1 -Foglio 29 - Particella 391 - Subalterno 3 - Fuori Scala



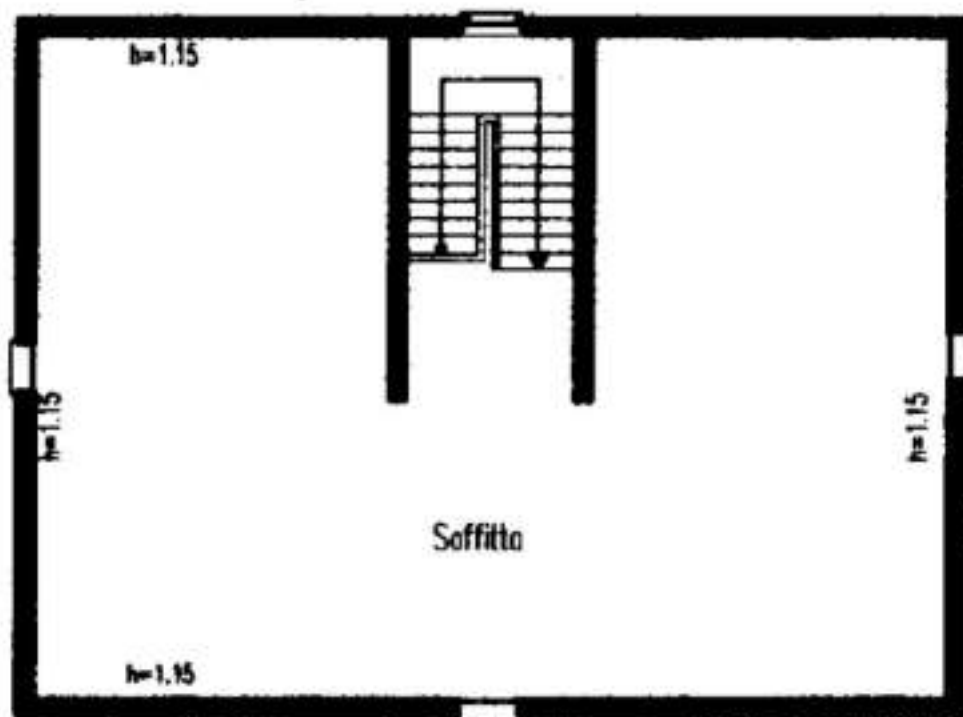


Figura 10: Stralcio scheda catastale Piano 2 Comune Novellara -Foglio 29 - Particella 391 - Subalterno 3 - Fuori Scala

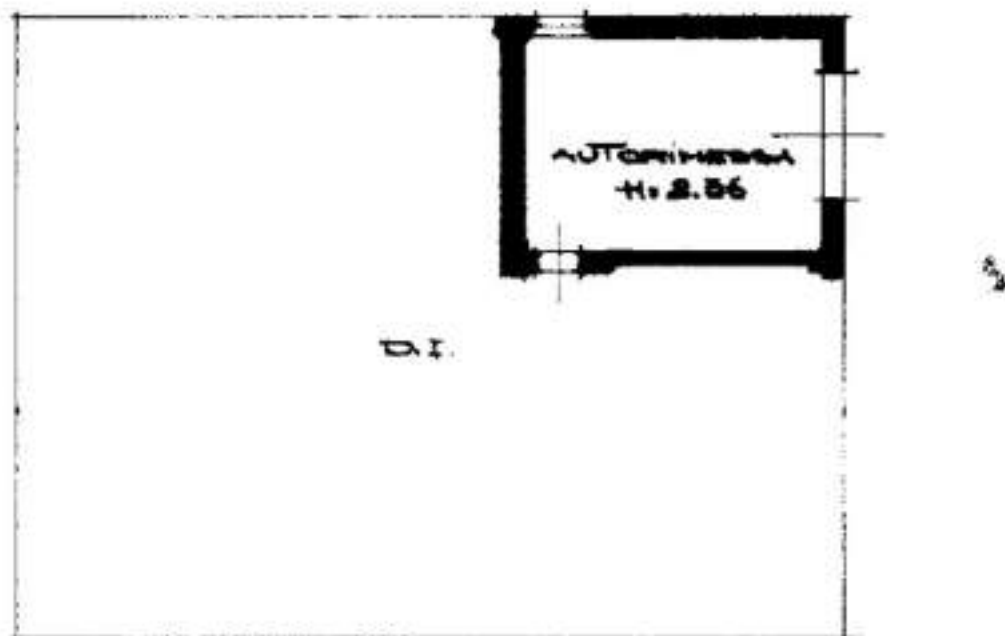
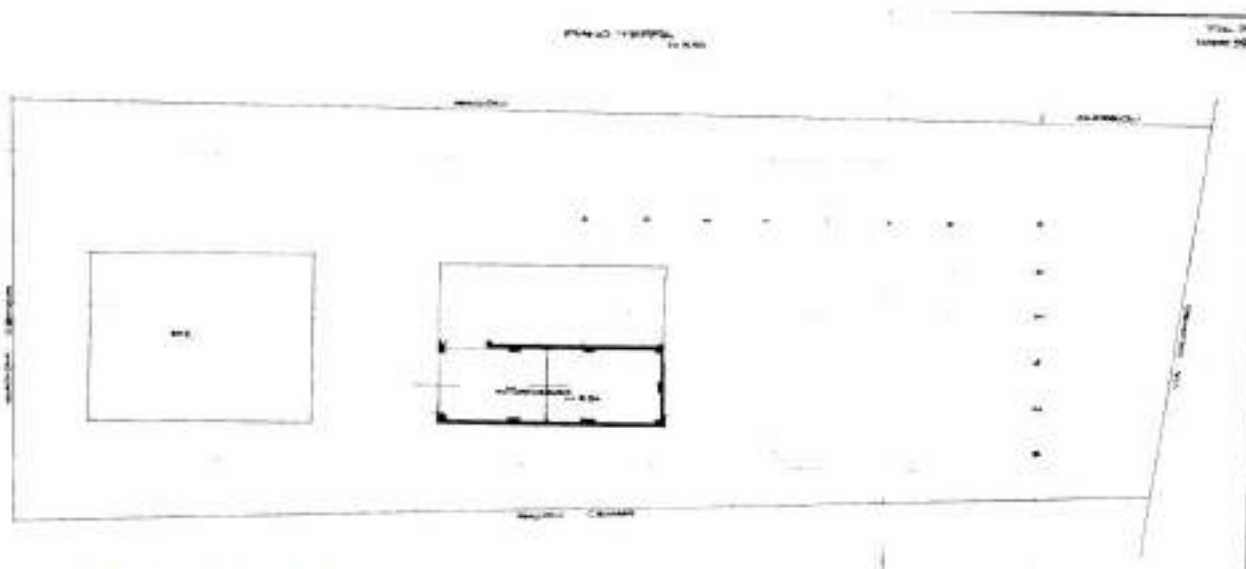
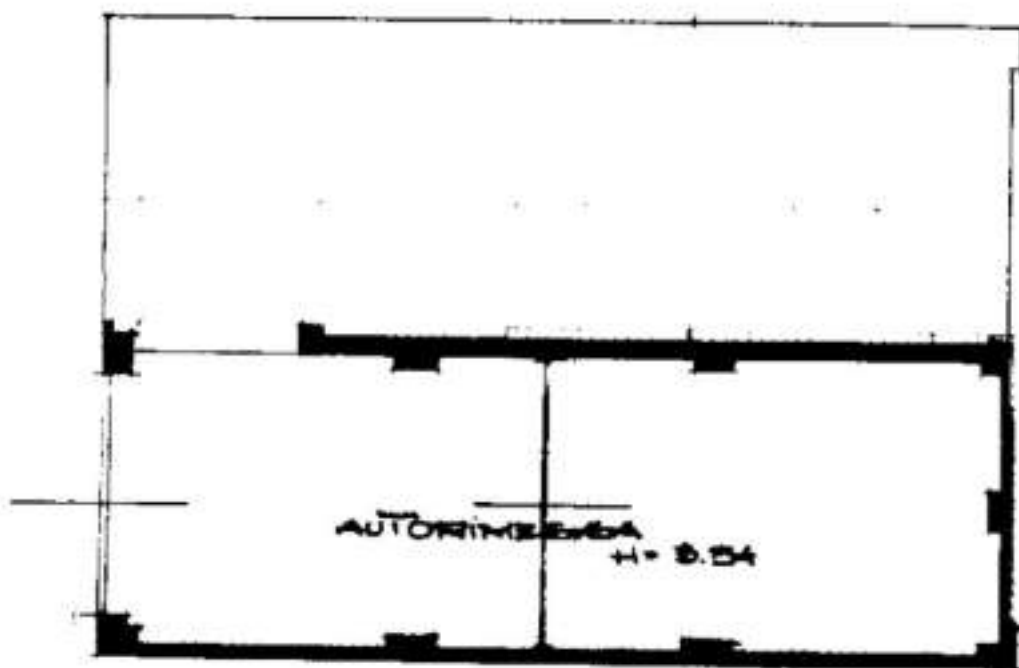


Figura 11: Stralcio scheda catastale Piano T Comune Novellara -Foglio 29 - Particella 391 - Subalterno 2 - Fuori Scala



**Figura 12: Stralcio Scheda catastale Comune Novellara VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 33 Piano T-Foglio 29 - Particella 392 - Subalterno 1 - Fuori Scala**



**Figura 13: Stralcio Scheda catastale Comune Novellara VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 33 Piano T-Foglio 29 - Particella 392 - Subalterno 1 - Fuori Scala**



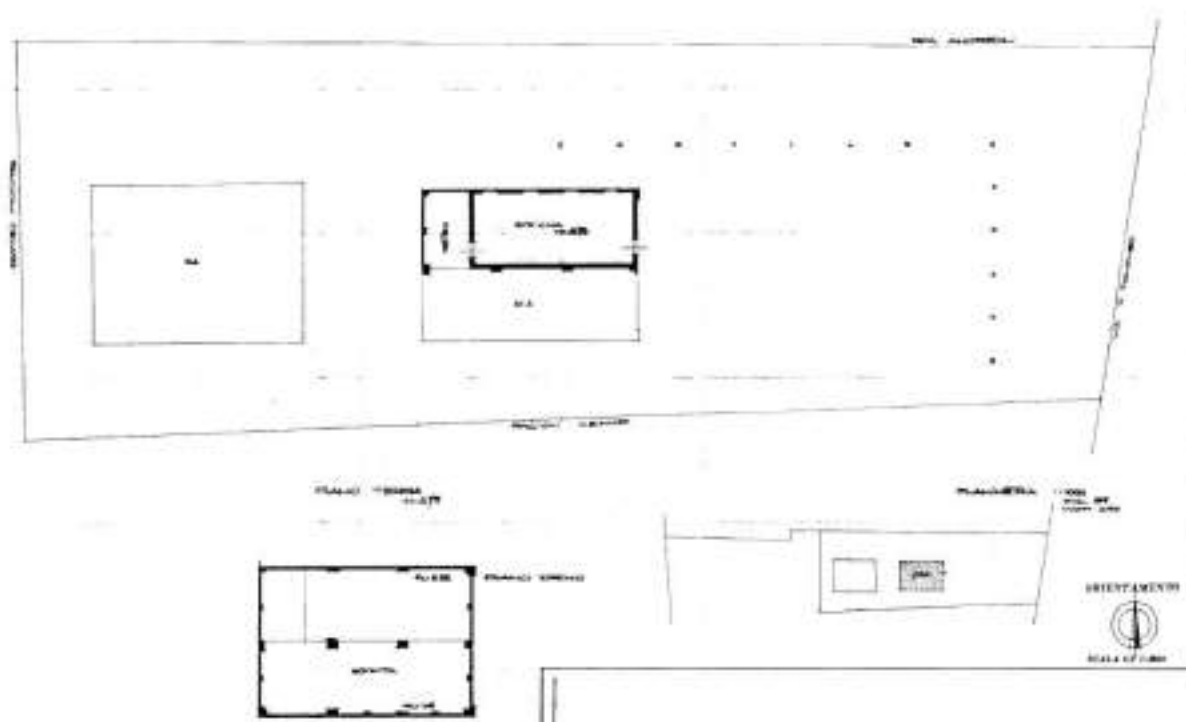


Figura 14: Stralcio Scheda catastale Comune Novellara VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 35 Piano T-1 Foglio 29 - Particella 392 - Subalterno 2 - Fuori Scala

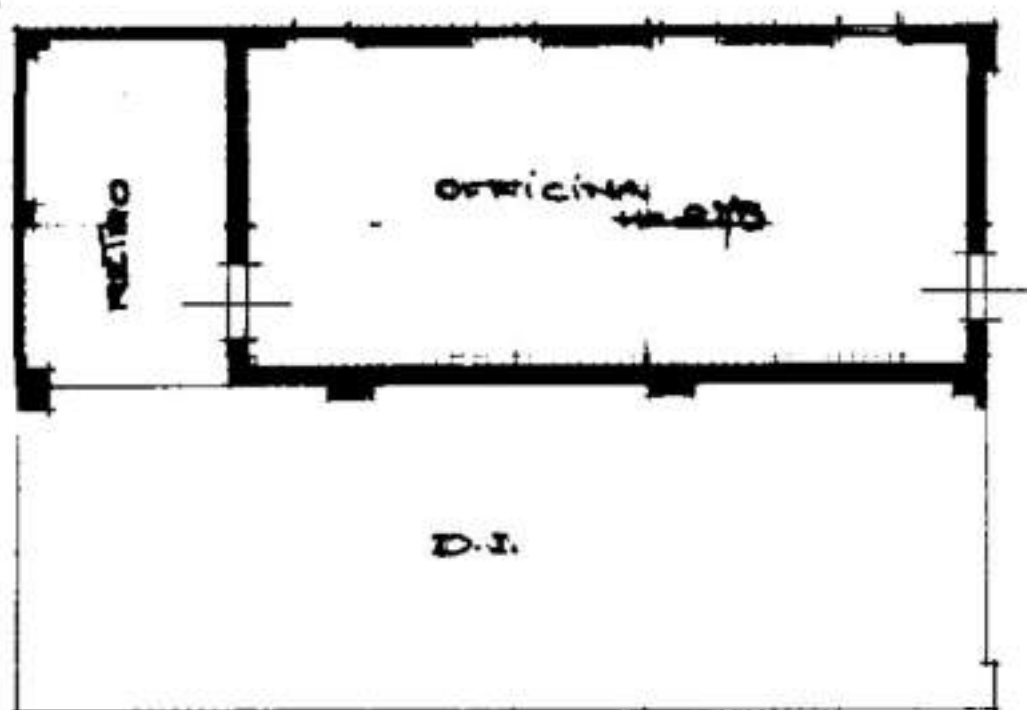
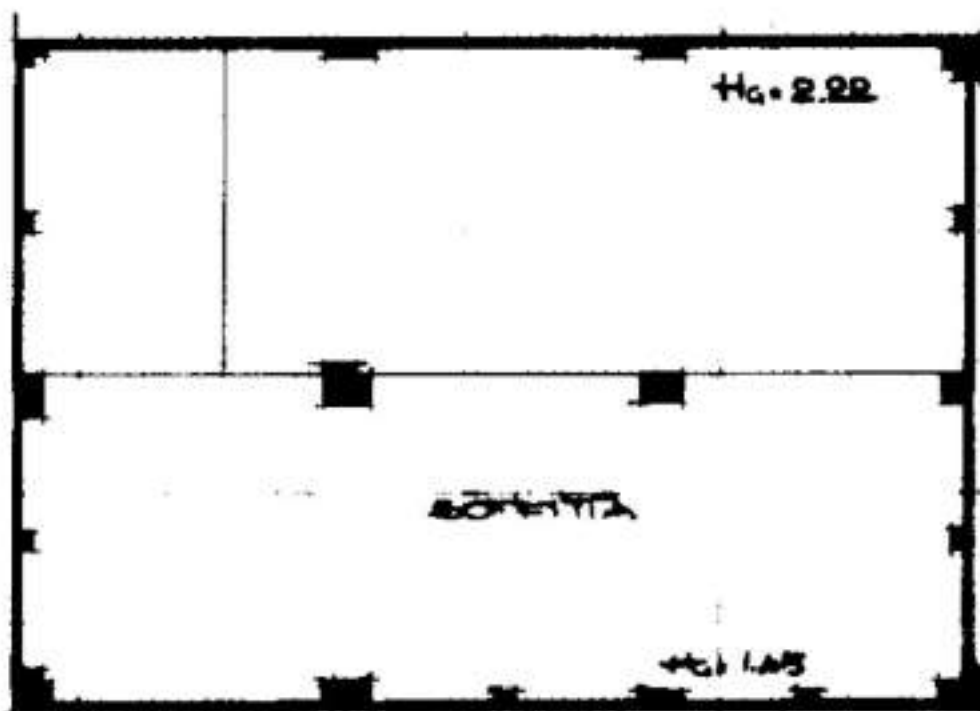
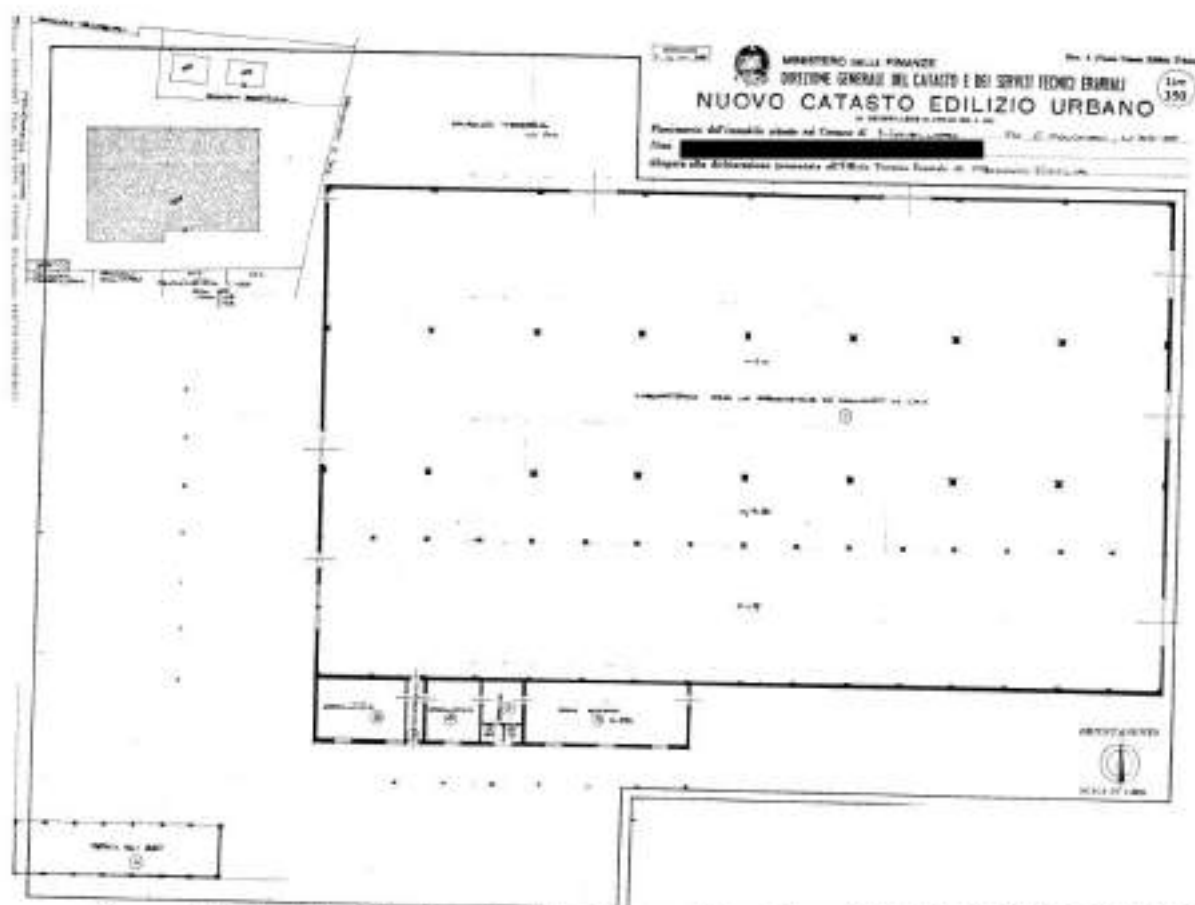


Figura 15: Stralcio Scheda catastale Comune Novellara VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 35 Piano T Foglio 29 - Particella 392 - Subalterno 2 - Fuori Scala



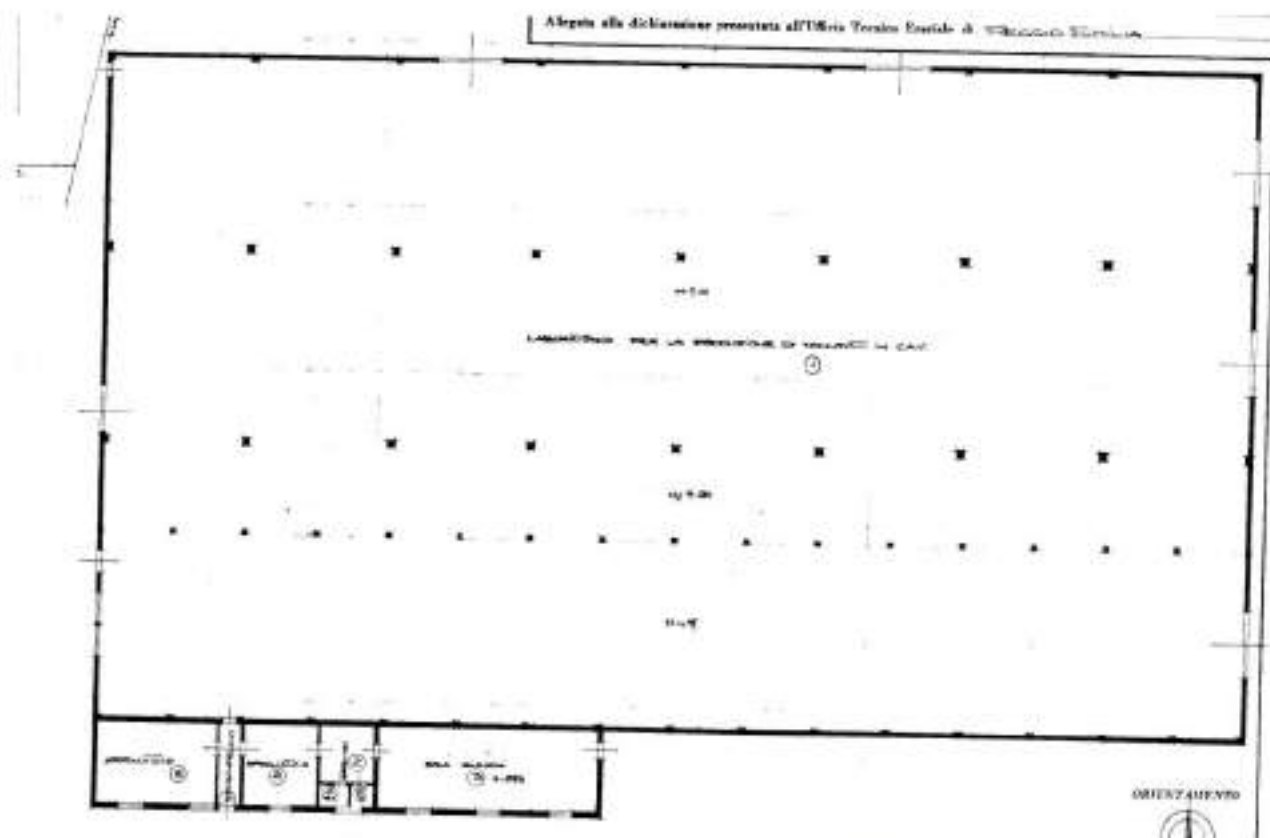


**Figura 16: Stralcio Scheda catastale Comune Novellara VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 35 Piano 1 Foglio 29 - Particella 392 - Subalterno 2 - Fuori Scala**

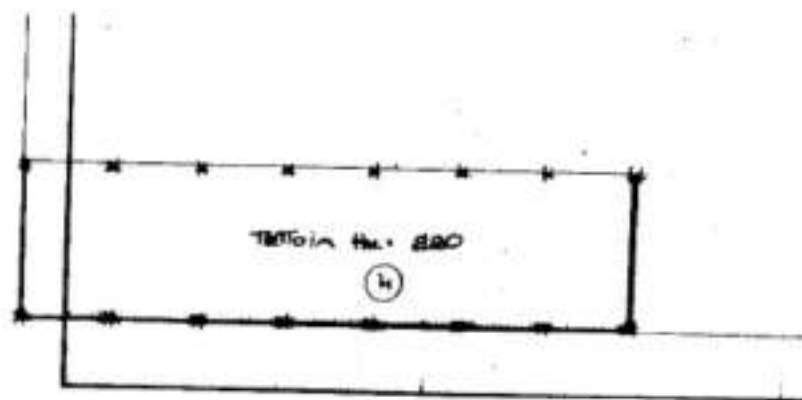


**Figura 17: Stralcio Scheda catastale Comune Novellara VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 31-33 Piano T Foglio 29 - Particella 152 GRAFFATA alla 153 - Fuori Scala**





**Figura 18: Stralcio Scheda catastale Comune Novellara VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 31-33 Piano T Foglio 29 - Particella 152 laboratorio per la produzione di manufatti in CAV , spogliatoi e servizi accessori ( GRAFFATA alla 153 tettoia) - Fuori Scala**



**Figura 19: Stralcio Scheda catastale Comune Novellara VIA CRISTOFORO COLOMBO n. 31-33 Piano T Foglio 29 - Particella 153 ( GRAFFATA alla 152 laboratorio per la produzione di manufatti in CAV , spogliatoi e servizi accessori ) - Fuori Scala**

#### 4.3.6 PLANIMETRIE CATASTALI TOANO<sup>16</sup>

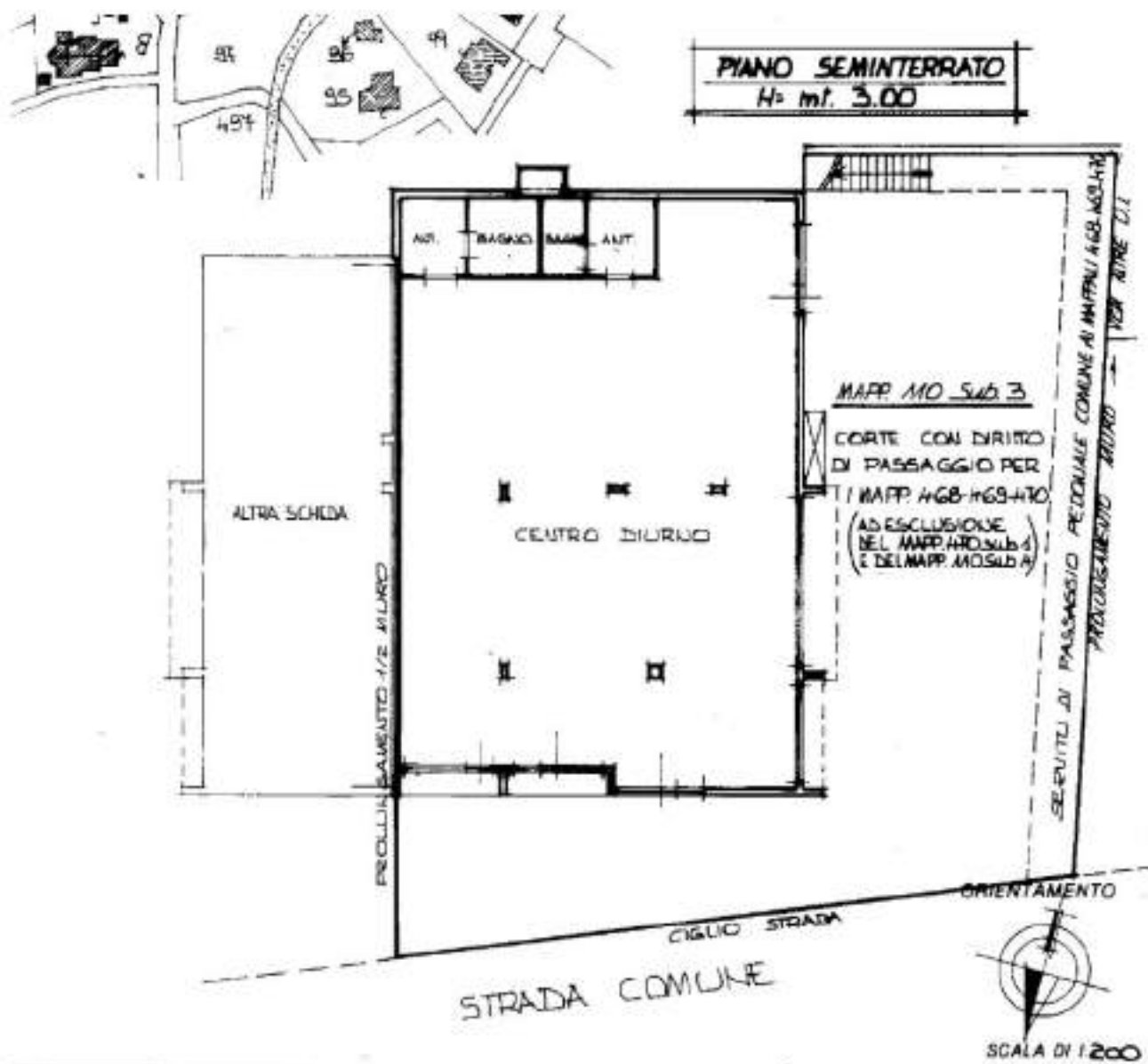


Figura 20: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA ROMA Piano S1 Foglio 14 - Particella 470 Sub. 2 GRAFFATA alla 110 Sub. 3 - Fuori Scala

<sup>16</sup> Allegato 9.1.3 LOTTO C - Allegato 9.1.4 LOTTO S Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale.

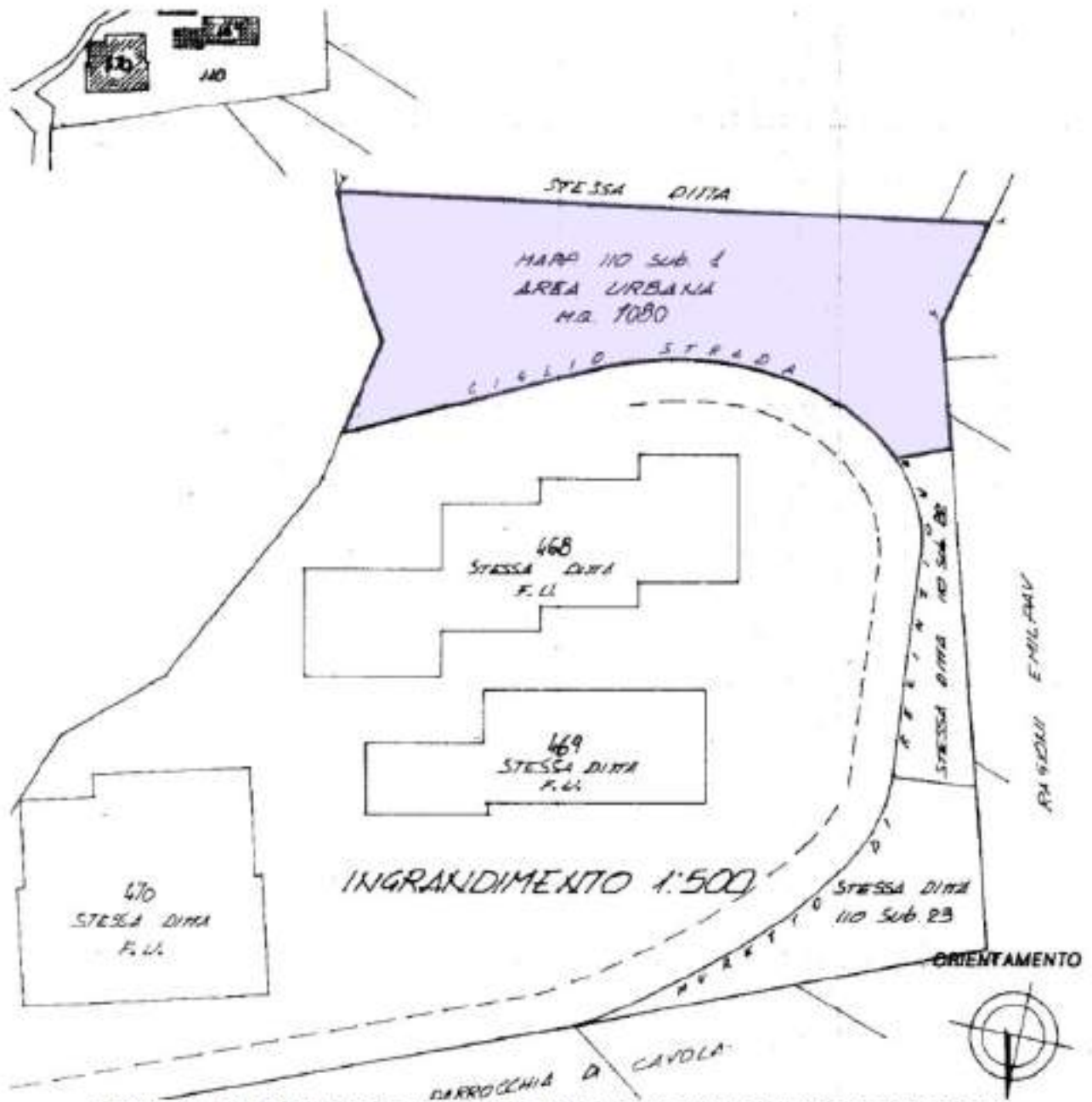
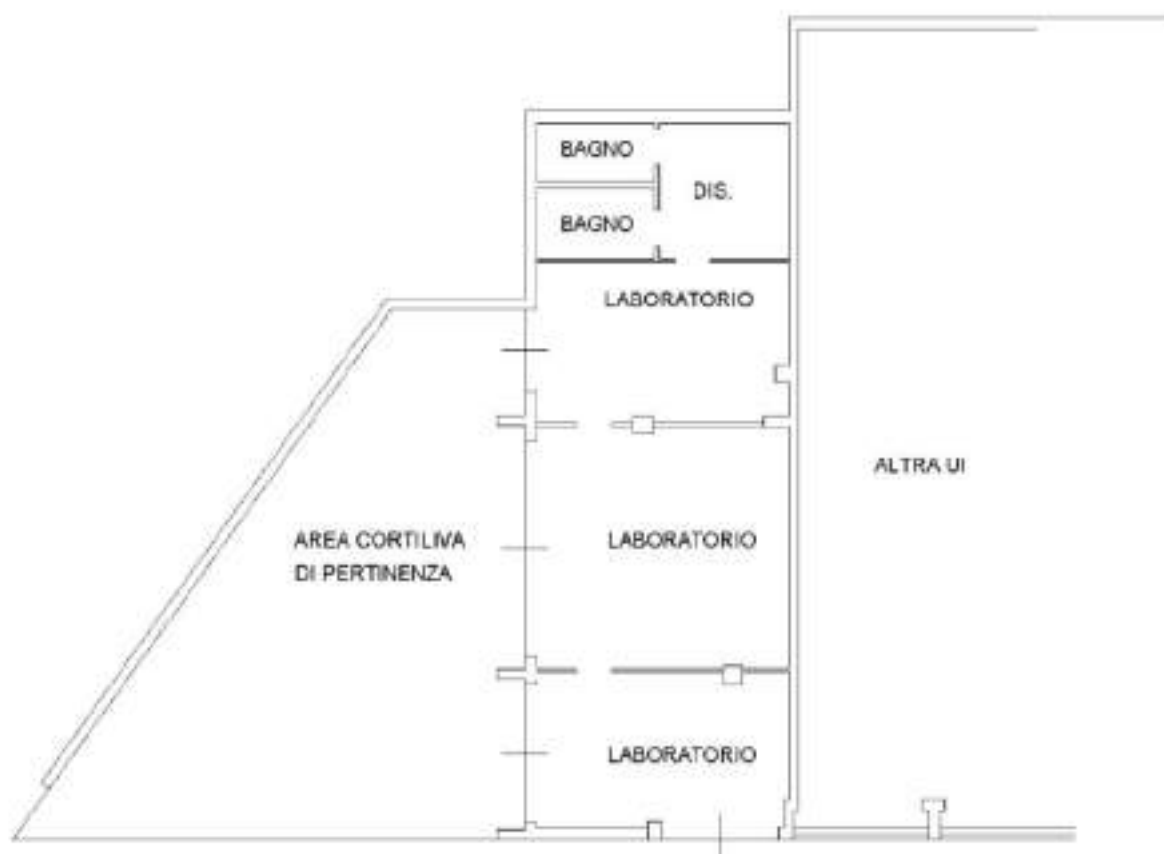


Figura 21: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA ROMA Piano T Foglio 14 - Particella 110 a Sub. 1 - Area Urbana - Fuori Scala



**PIANO SOTTOSTRADA  
(SEMINTERRATO)**

h = 3.00 mt



**Figura 22: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA ROMA Piano S1 Foglio 14 - Particella 470 Sub. 9 GRAFFATA alla 110 Sub. 27 - Fuori Scala**





**Figura 23: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano S1 -T - 1 Foglio 2- Particella 478 Sub. 1 - Fuori Scala**

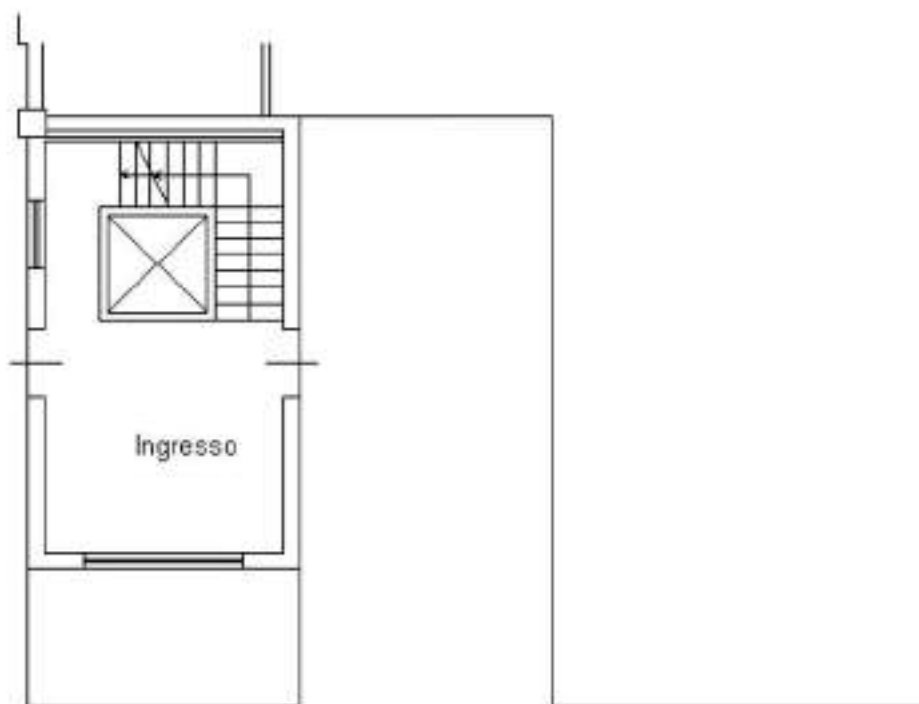


## PIANO SEMINTERRATO

h = 250 cm

**Figura 24: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano S1 Foglio 2- Particella 478 Sub. 1 - Fuori Scala**



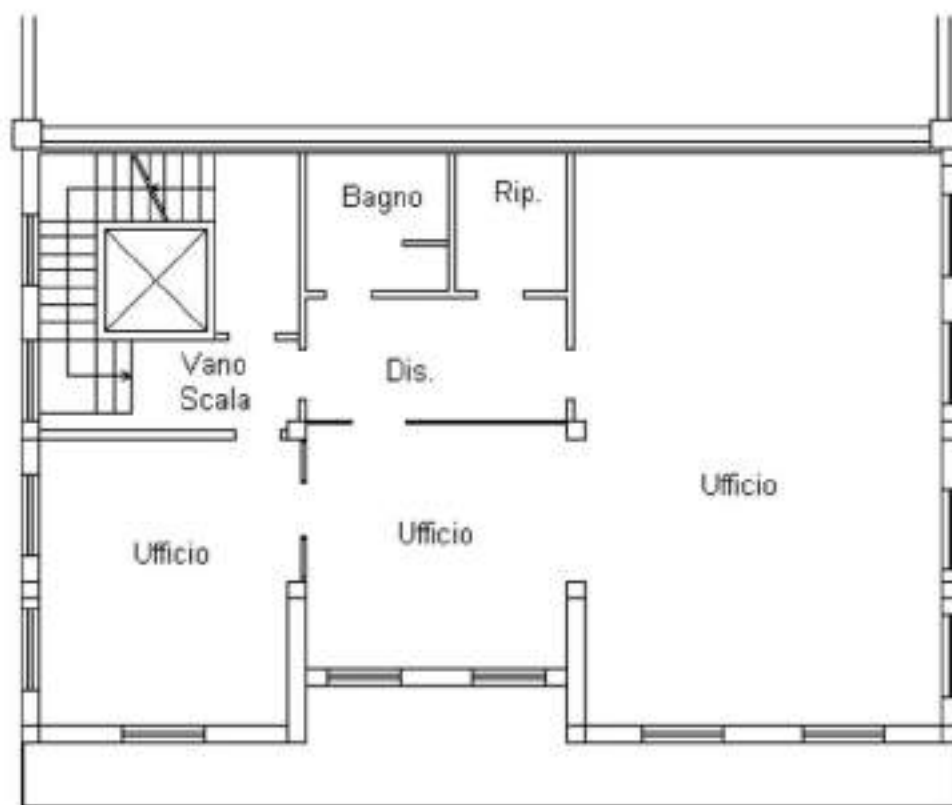


## PIANO TERRA

h = 280 cm

**Figura 25: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano T Foglio  
2- Particella 478 Sub. 1 - Fuori Scala**





## PIANO PRIMO

h = 270 cm

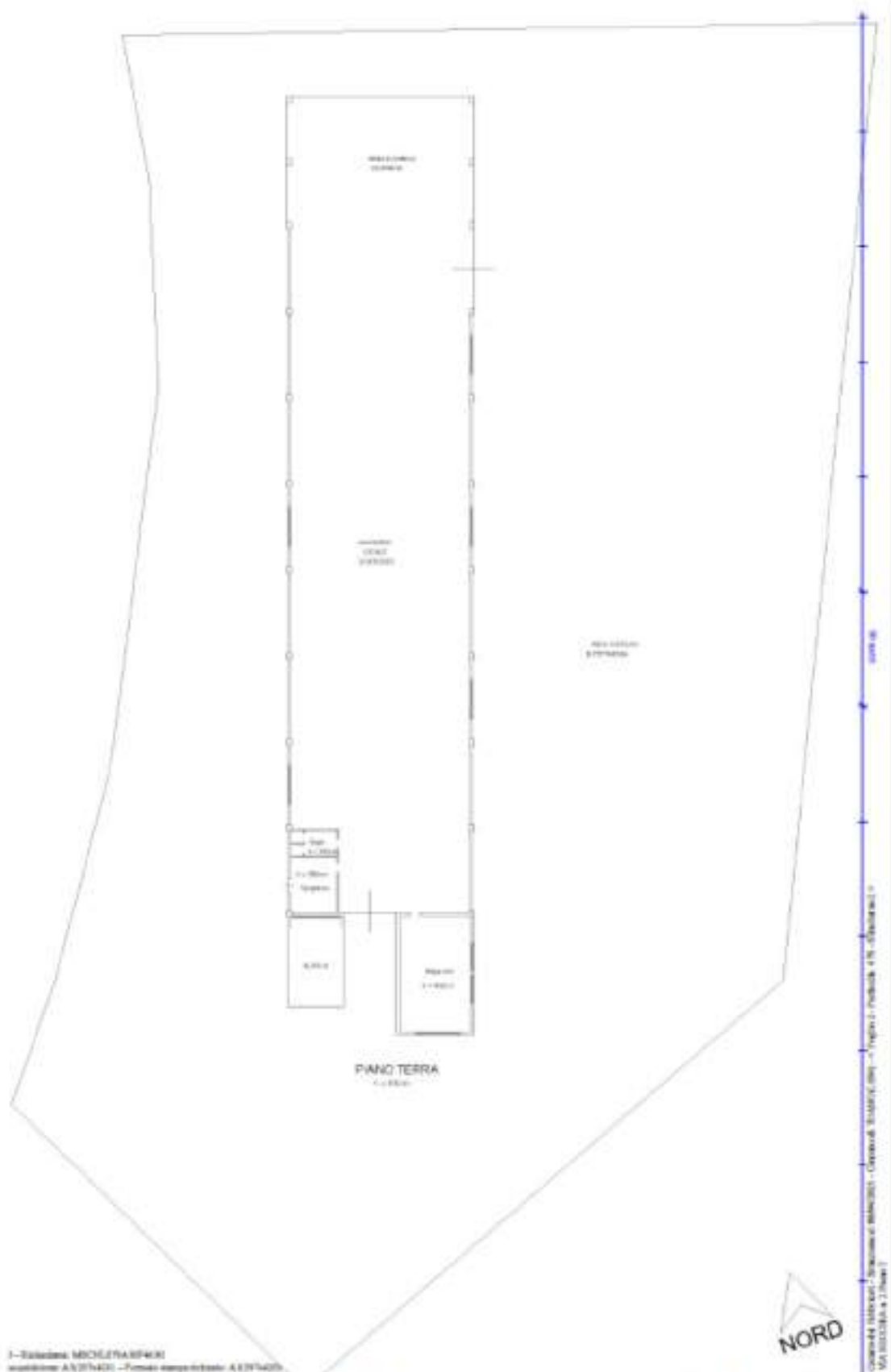
**Figura 26: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano 1 Foglio 2-  
Particella 478 Sub. 1 - Fuori Scala**





**Figura 27: Stralcio Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano T Foglio 2- Particella 478 Sub. 2 - Fuori Scala**





1 - Edificio MOSCATELLI  
costruzione AN 1940 - Piano esecutivo AN 1940

**Figura 28: Scheda catastale Comune Toano VIA SECCHIA n.2 Piano T Foglio 2- Particella 478 Sub. 2 - Fuori Scala**

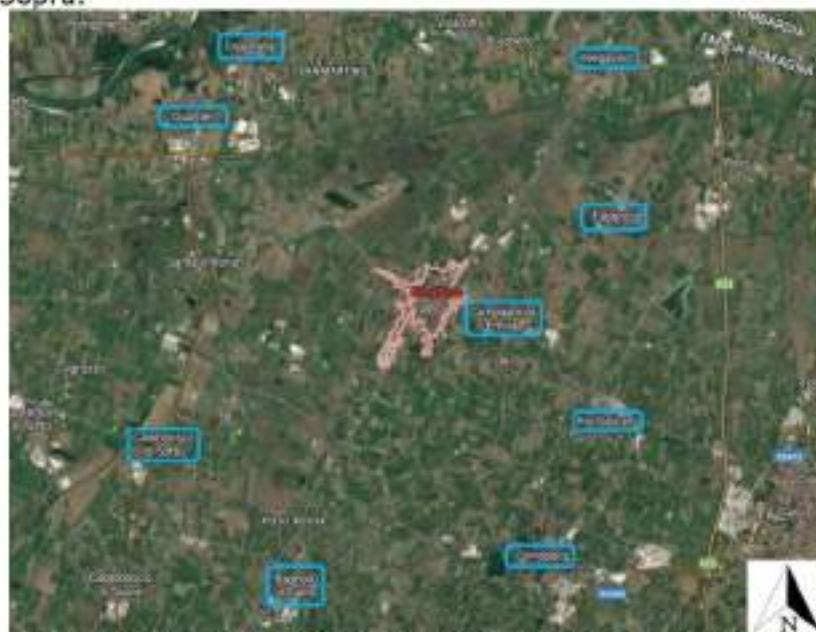


## 5 DESCRIZIONE DEI BENI

### BENI SITI IN NOVELLARA

Novellara è situata a nord di Reggio Emilia.

Il territorio comunale è formato, oltre che dal capoluogo, dalle frazioni di Bettolino, Carrobbio, Colombaia, La Bernolda, Minghella, Mulino di Sotto, San Bernardino, San Giovanni della Fossa, Santa Maria della Fossa, Vezzola; confina a nord con Guastalla e Reggio, a est con Campagnola Emilia e Correggio, a sud con Bagnolo in Piano e a ovest con Cadelbosco di Sopra.



**Figura 29: Posizione di Novellara rispetto ai Comuni limitrofi**

La zona, in cui insiste la u.i. oggetto di pignoramento si trova a Nord del Comune, in zona prossima al centro e al futuro asse stradale "TANGENZIALE NORD DI NOVELLARA".



**Figura 30: la freccia gialla indica la posizione dell'area oggetto di perizia rispetto al centro Comunale**



## UFFICI – OFFICINA –STABILE ADIBITO ALLA LAVORAZIONE DEL C.A. - TETTOIA

La zona risulta servita dai mezzi pubblici.

Nell'area sono presenti tutti i servizi come:

- Scuola materna (d'infanzia), scuola elementare e scuola media
- Farmacia
- Campo sportivo
- Ufficio postale
- Studio Dentistico
- Banca
- Parrucchiere

Nello specifico distano:

- Parco Rosso, Via Cristoforo Colombo, 35, 42017 Novellara RE, circa 230mt.
- Parco Principessa, Via De Bernardi Adolfo, 42017 Novellara RE, circa 500mt
- Supermercato Lidl, Via Marco Polo, 2/B, 42017 Novellara RE, circa 450mt.
- Supermercato Eurospin, Strada Provinciale Nord, 42017 Novellara RE, circa 1km.
- Supermercato Coop, Galleria dei Cooperatori, 12, 42017 Novellara RE, circa 1km.
- Scuola Primaria "Don Lorenzo Milani", Via N. Campanini, 2, 42017 Novellara RE, circa 950mt.
- Scuola Secondaria di Primo Grado "L. Orsi", Via Novy Jicin, 2, 42017 Novellara RE, circa 1km.
- Scuola secondaria IPSSI "Mario Carrara" Sede di Novellara, Via della Costituzione, 97/A, 42017 Novellara RE, circa 900mt.
- Stazione dei treni di Novellara, circa 1,7km.
- Fermata dell'autobus, "Novellara - Incrocio Via Foscolo", 42017 Novellara RE, da cui passano le linee: 43 e 95, circa 800mt.
- Palestra Kinesis Novellara, Via Tazio Nuvolari, 2, 42017 Novellara RE, circa 900mt.
- Piscina pubblica Coopernuoto (Soc.Coop.R.L.), Viale dello Sport, 7, 42017 Novellara RE, circa 1km.

Gli immobili oggetto di perizia, ricadono in un **AMBITO PRODUTTIVO-COMMERCIALE-DIREZIONALE DA TRASFORMARE TRAMITE P.U.A. (APT)**. Più in specifico trattasi di ambito denominato "APTa" di cui alla scheda n.13 del Volume PS2.A. Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" ma a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.

Al momento attuale, tale area è in fase di cambiamento, poiché a Dicembre 2025 è stato adottato il nuovo PUG che è in fase di approvazione, per cui tale area diverrà una zona soggetta a rigenerazione urbana e di trasformazione, previo Accordo Operativo con il Comune e Piano Attuativo di Iniziativa pubblica, l'amministrazione potrà promuovere l'attuazione di interventi di rigenerazione attraverso il rilascio di Permessi di costruire, nel rispetto degli obiettivi del PUG.





**Figura 31: Stralcio PSC vigente, che a breve verrà sostituito da PUG che dovrà essere attuato**

A tale area è possibile accedere tramite n. 2 accessi carrai, indicati nell'immagine sottostante, nello specifico:

- A. risulta essere completamente sulla Particella 152,
- B. accesso che per la maggior parte della sua lunghezza rientra nella Particella 152, ma una piccola porzione ricade sulla Particella 392, da oltre un ventennio viene utilizzato per accedere a tutte le Particelle che compongono il lotto



**Figura 32: A e B sono i due accessi carrai - 1,2,3,4 sono gli immobili oggetto di pignoramento**

L'area cortiliva risulta come segue:

- per la maggior parte è cementata, ad eccezione di piccole porzioni (prevalentemente sulla Particella 392) che risultano essere ghiaiate (in

prossimità dell'accesso) e con autobloccanti rettangolari in prossimità degli uffici ed officina,

- recintata, con alla base un muretto in cemento sovrastato da paline e rete metallica romboidale, vi sono livelli diversi di manutenzione in base al fronte su cui insiste (il prospetto est ha un degrado maggiore rispetto a quello ovest)

In tale area sono presenti 4 stabili:

1. Fabbricato adibito ad uffici di dimensioni circa 14,75 m x 10,90 m, struttura portante in muratura, solai in latero cemento, intonacato e tinteggiato color salmone, privo di oscuranti, copertura a quattro falde con manto di copertura in coppi, le grondaie necessitano di manutenzione (come in generale tutto il fabbricato), poiché la loro ostruzione (con erba, foglie, terra...) ha prodotto delle infiltrazioni d'acqua in particolare sul fronte ovest.  
L'impianto elettrico risulta essere sia sottotraccia che fuori traccia, da revisionare.  
Al piano terra, vi è presenza di umidità di risalita, con danneggiamenti dell'intonaco a livelli differenti in base alla destinazione d'uso dei locali: gli ambienti riscaldati, denotano una salubrità maggiore rispetto all'autorimessa ed al sottoscala.  
Pavimentazione disposta in diagonale, color grigio chiaro, con battiscopa (in alcune zone è soggetto a distaccamento).  
Presenza di scaldacqua Ariston Mod. PRO1 R 80 V/3 EU.  
Impianto di riscaldamento con caldaia autonoma Ferroli (rendimax 30 EL CE PV 9642L30879) elementi radianti a parete, presenza di termostato ambiente, il tutto necessita di revisione.  
Presenza di svariati ponti termici (a titolo esemplificativo i davanzali delle finestre in cemento).  
Presenza di condizionatori con unità esterna posta ad ovest.  
I bagni risultano essere dotati di sanitari in cattive condizioni d'uso, con rivestimento alle pareti.  
Al piano terra si denotano danneggiamenti a soffitto, dovuti a perdite d'acqua, presumibilmente dovute a perdite degli impianti.  
Nell'archivio è stata allestita una cucina, presenza di muffa nella zona sovrastante alla finestra.  
Scala interna con pedate ed alzate regolari, rivestita in granito grigio e corrimano in muratura, che collega il piano terra con il primo, mentre la zona che consente di accedere al sottotetto è semplicemente in cemento.  
Il balcone posto al primo piano presenta parapetto non regolare, che deve essere regolarizzato o sostituito.  
Il sottotetto non risulta essere intonacato, travi in cemento a vista e pavimentazione in cemento; l'impianto elettrico è a vista che pare non a norma.  
Lucernario di dimensioni ridotte, non a norma per il corretto accesso alla copertura.
2. Officina con autorimessa di dimensioni circa 18,38 m x 14,74 m, con struttura portante in muratura, privo di qualsiasi requisito antisismico, presenza di crepe, parzialmente intonacato, tetto a due falde con struttura portante lignea, con manto di copertura in coppi (doppio strato).  
Internamente è intonacato e tinteggiato al piano terra con colori chiari, seppur il tutto danneggiato dall'umidità di risalita e dall'assenza di manutenzione.  
Impianto elettrico sia sottotraccia che fuori traccia, necessita di revisione.  
Al piano primo assenza di intonaco, con muratura (in mattoni pieni) a vista.
3. Capannone con servizi, che presenta svariati accrescimenti storici, con struttura portante in c.a. e tamponatura in doppi uni o mattoni forati non intonacati, per una superficie complessiva di circa 2.982,00 mq - ove in una porzione pari a circa 1.650 mq sono stati adottati connettori antisismici.



Si segnala che la copertura, nelle due campate poste a nord, è stata sostituita nel 2015, mentre nella restante parte risulta essere in fibrocemento (non si sa se contenete eternit), è certo che in alcune zone localizzate, si sono divelte onduline (di cui alcune sono in copertura), per cui vi è un problema sia di inquinamento da amianto che d'infiltrazione d'acqua.  
La pavimentazione risulta essere in cemento lisciato, con necessità di manutenzione.  
Al suo interno vi è la presenza di carro ponte.

Tettoia con pilastri in ca con tamponamento in mattoni forati di diversa natura, dimensioni di circa 16,90m x 4,40, presenza di laterizi rotti, pavimentazione in cemento. La superficie del tamponamento, non risulta essere intonacata. La guaina posta in copertura si sta staccando, H media 2,395m



### 5.1 BENI SITI IN località CAVOLA di TOANO

Il Comune di Toano, appartiene alla fascia appenninica della provincia di Reggio Emilia, è raggiungibile tramite la SP 90, la frazione di Cavola, ove insistono i beni oggetto di perizia, dista circa 6,5 Km a Nord Ovest di Toano.

Il territorio è collinare, caratterizzato da svariati boschi ed un piccolo centro, dotato di molti servizi e ben rifinito, seppur segnata da un notevole calo demografico come anche i comuni limitrofi.



**Figura 33: coorografia d'inserimento della frazione di Cavola (indicata con la freccia gialla), il Comune di Toano (riquadrate in rosso) ed indicazione dei comuni confinanti**

Il Comune in cui insistono i beni oggetto di perizia confina a:

- Nord : Carpineti e Baiso
- Est : Prignano sulla Secchia, Palagano e Montefiorino
- Sud : Frassinoro
- Ovest : Villa Minozzo





**Figura 34: con individuazione dei lotti 1 e 2 ove insistono i beni oggetto di pignoramento**

Le unità immobiliari oggetto di perizia, si trovano in due poli differenti, distanti tra loro circa 1 Km:

1. Sito nel centro della frazione di Cavola, in Via Roma, lontano dal centro di Toano circa 6,00 Km, con locali adibiti a laboratorio per servizi alle persone e magazzino, con centro servizi per anziani. Tale area è servita da mezzi pubblici; a circa 200 metri è presente un fermata autobus, dalla quale passano le linee 62 e 88, disponibili per raggiungere sia Castelnuovo ne' Monti che il centro di Toano.
2. In via Secchia, è presente un capannone artigianale (con uffici, garage, depositi) oltre ad un'area agricola; il tutto distante circa 7,00 Km dal centro di Toano e circa 450m dalla nuova zona servizi di Cavola ove è presente il Cavola Forum, centro congressuale e palasport nato per iniziativa della Pro loco di Cavola con il sostegno di Emilbanca, atto ad ospitare manifestazioni di diverso tipo: dallo sport, alla cultura, alle feste organizzate dalla Pro loco.  
Detta zona è servita sia da linee urbane che extraurbane. La fermata dell'autobus più vicina si trova in via Dell'Oca, a circa 300 metri (linea 88).

Nella frazione di Cavola sono presenti tutti i servizi essendo una zona adiacente al centro

- Scuola materna (d'infanzia), scuola elementare e scuola media
- Farmacia
- Campo sportivo
- Ufficio postale
- Studio Dentistico
- Banca
- Parrucchiere



## LOCALI ADIBITI A CENTRO SERVIZI ALLA PERSONA



**Figura 35 Vista aerea, ove indicativamente, con frecce gialle, viene individuata la posizione dei beni oggetto di pignoramento, subalterni appartenenti alle Particelle 470 e 110 del Fg. 14**

1. Centro servizi alla persona dista circa:
  - 170 m dalla Farmacia Dr. Baccini Anna Maria, Via Roma, 44 A/B,
  - 160 m dalla Chiesa di San Michele Arcangelo in Cavola,
  - 800 m dall' Oratorio Madonna Della Neve in Cavola,
  - 250 m dalla Scuola Elementare Cavola, Via Roma, 39,
  - 400 m dalla Scuola dell'Infanzia Statale, 6
  - 500 m dall'Emil Banca Credito Cooperativo, Via Giuseppe Verdi, 1,
  - 500 m dal Supermercato
  - 900 m dal Campo Sportivo Di Cavola,
  - 250 m dalla Fermata dell'autobus "Cavola".

L'immobile in cui insistono i beni pignorati è un fabbricato prevalentemente ad uso abitazione con annessi locali per servizio alla persona, posto in località Cavola nelle vicinanze della chiesa parrocchiale, a lato della strada provinciale e della strada comunale per Cerrè Marabino.

L'edificio costruito su tre piani, si compone di quattro alloggi, di cui due al piano primo e due al secondo.

Al momento attuale, nei beni pignorati, posti al piano seminterrato (fronti liberi Ovest, Nord ed Est), vengono accolte delle persone anziane (centro diurno) o con disabilità (laboratorio diurno), ma prossimamente verrà trasferita la sede di tali attività, come da indicazioni attinte in loco.

Struttura intelaiata in cemento armato normale, come indicato nella documentazione presente in atti "... le strutture portanti dell'edificio sono formate in fondazione del tipo trave rovescia continua in calcestruzzo, le murature al piano seminterrato contro terra in cemento armato, i pilastri e le travi al piano seminterrato, piano terra e primo in c.a., le murature di tamponamento in laterizio, i solai interni orizzontali a struttura laterocementizia e la

*copertura disposta a due falde sempre a struttura laterocementizia...*<sup>17</sup> composto nella documentazione in atti è indicato che le pareti risultano essere coibentate da 2 cm di pannelli semirigidi in fibre minerali

Il centro diurno è formato da un ampio salone, di circa 221 mq, aerilluminato da ampie vetrine, provviste di porte apribili verso l'esterno con maniglioni antipanico e da finestre. E' presente un ufficio privato e due servizi igienici con rispettivi antibagni (a norma per persone con disabilità).

### LOCALI ADIBITI A CAPANNONE ARTIGIANALE E TERRENO



**Figura 36: vista aerea delle Particelle oggetto di pignoramento identificate al Fg 2 mapp. 478 e 479 del Comune di Toano**

2. Il Capannone artigianale e la sua area annessa (con porzioni ancora edificabili) , distano circa:
- 1Km dalla Farmacia Dr. Baccini Anna Maria, Via Roma, 44 A/B,
  - 1,1 Km dalla Chiesa di San Michele Arcangelo in Cavola,
  - 2,1 Km dall' Oratorio Madonna Della Neve in Cavola,
  - 250 m dalla Scuola Elementare Cavola, Via Roma, 39,
  - 1 Km dalla Scuola dell'Infanzia Statale, 6
  - 800 m dall'Emil Banca Credito Cooperativo, Via Giuseppe Verdi, 1,
  - 650 m dal Supermercato
  - 1,9 Km dal Campo Sportivo Di Cavola,
  - 300 m dalla Fermata dell'autobus in Via dell'Oca (linea 88) e 600 m da quella denominata "Cavola" (linee 62 ed 88)

Detto capannone è stato realizzato in seguito alla convenzione urbanistica per l'edificazione di un'area di espansione del Comune di Toano, registrata a Reggio Emilia in data 20/12/1983 al n. 8746

Struttura portante in cemento armato (fondazioni a plinti isolati, pilastri, solai e coperture) con tamponature in laterizio, fognatura con trattamento in fossa biologica per poi scaricare alla fognatura pubblica.

<sup>17</sup> Come desunto dal certificato di collaudo, redatto per il centro diurno in data 08/09/1997 dal Geom. Castagni Maurizio

## 6 LOTTI DI VENDITA

Il compendio pignorato è comodamente divisibile e va posto in vendita in più lotti così suddivisi:

### 6.1.1 LOTTO A

Foglio 29: Particella 391 Subalterni 2-3 Catasto Fabbricati  
 Foglio 29: Particella 392 Subalterni 1-2 Catasto Fabbricati

### 6.1.2 LOTTO B

Foglio 21: Particella 152 Graffata153 Catasto Fabbricati  
 Foglio 21: Particella 123 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 925  
 Foglio 21: Particella 207 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 931

Si segnala che la particella 926 (derivata dal mappale 123) e le particelle 932-933 (derivare dal mappale 207) sono state escluse dalla perizia, in seguito a restrizione di pignoramento<sup>18</sup>, in data:

- 19/12/2025 si sono estinte le particelle 926 e 932
- 19/01/2026 si è estinta la particella 933

### 6.1.3 LOTTO C

Foglio 14: Particella 110 Subalterni 1 - 3 - 27  
 Foglio 14: Particella 470 Subalterni 2-9

### 6.1.4 LOTTO D

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2  
 Foglio 2: Particella 479

## 6.2 DATI CATASTALI

### 6.2.1 LOTTO A

#### BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)<sup>19</sup>

INTESTATI :

[REDACTED] - proprietà  
 1/1

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Consis.	Superficie Catastale	Categoria e Classe	Rendita

<sup>18</sup> Allegato 9.4 Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie

<sup>19</sup> Allegato 9.1.1 LOTTO A Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale





<b>11.a</b>	<b>B</b>	Terreno	Novellara (RE)	21	925	SEMIN ARBOR Classe 1		84		0,77 €	0,87 €
<b>12.a</b>	<b>B</b>	Terreno	Novellara (RE)	21	931	VIGNET O Classe 1		3	17	6,15 €	3,11 €

Per le Particelle

- (Rif. Pignoramento 11) identificata nel Comune di Novellara al Fg. 21 Mapp. 123, in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), la Particella ha generato la Particella 925 e la Particella 926;
- (Rif. Pignoramento 12) identificata nel Comune di Novellara al Fg. 21 Mapp. 207, in seguito a FRAZIONAMENTO del 28/04/2025 Pratica n. RE0044604 in atti dal 28/04/2025 presentato il 28/04/2025 (n. 44604.1/2025), la Particella ha generato le Particelle 931, 932 e 933.

6.2.3 LOTTO C<sup>21</sup>

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (N.C.F.)

INTESTATI :

**[REDACTED]** - proprietà  
 1/1

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Consis.	Superficie Catastale	Categoria e Classe	Rendita
<b>6</b>	<b>C</b>	area urbana senza fabbricati PT	Comune di Toano (RE) Via Roma	14		110 Sub.1			F/1	
<b>8</b>	<b>C</b>	Uffici e studi privati P.S1	Comune di Toano (RE) Via Roma	14		110 Sub.3 470 Sub.2	12 Vani		A/10	1 828,26 €

Rif. Pignoramento	Rif. Lotto	Tipologia del bene	Ubicazione	Dati Catastali						
				Fg.	Zona cens.	Mappale e Subalterno	Consis.	Superficie Catastale	Categoria e Classe	Rendita
<b>9</b>	<b>C</b>	Uffici e studi privati P.S1-T-1	Comune di Toano (RE) Via Secchia	2		478 Sub.1	7 Vani		A/10	1 066,48 €

<sup>21</sup> Allegato 9.1.3 LOTTO C Documentazione catastale: Estratto di mappa - Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale



10	C	attività commercial e PT	Comune di Toano (RE) Via Secchia	2	478 Sub.2			D/8	5 168,00 €
----	---	--------------------------------	--	---	--------------	--	--	-----	------------





### 6.3 CONFINI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

#### 6.3.1 LOTTO A

Foglio 29: Particella 391 Subalterni 2-3 Catasto Fabbricati

Foglio 29: Particella 392 Subalterni 1-2 Catasto Fabbricati

**Nord: FG: 21**

**Mapp. 896:** Terreno Ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1).

**Mapp. 897:** Terreno Ragioni di:

1 [REDACTED] (Proprietà 1/3)

2 [REDACTED] (Proprietà 1/3)

3 [REDACTED] (Proprietà 1/3)

**Mapp. 820:** Area cortiliva dell'abitazione Ragioni [REDACTED]

**Mapp. 141:**

- Sub 16: AREA URBANA DI MQ. 28 Ragione di:

1 [REDACTED] 2 [REDACTED]

- Sub 15: TETTOIA CHIUSA Ragioni di:

1 [REDACTED] 2 [REDACTED] 3 [REDACTED]

- Sub 14: AREA URBANA DI MQ. 200 Ragioni di:

1 [REDACTED] 2 [REDACTED] 3 [REDACTED]

**Est: Via Cristoforo Colombo**

**Sud: FG: 29**

Mapp.152 Area cortiliva Comune ai mappali 152 e 153 ragioni di [REDACTED]

[REDACTED] (Proprietà 1/1)

**Ovest:** Mapp.152 Area cortiliva Comune ai mappali 152 e 153 ragioni di

[REDACTED] (Proprietà 1/1).



## 6.3.2 LOTTO B

Foglio 21: Particella 152 Graffata153 Catasto Fabbricati

Foglio 21: Particella 123 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 925

Foglio 21: Particella 207 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 931

### **Nord: FG.21**

**Mapp. 926:** Terreno [REDACTED] - Proprietà 1/1

**Mapp. 932:** Terreno [REDACTED] - Proprietà 1/1

**Mapp. 896:** Terreno [REDACTED] (proprietà 1/1). (no elab planimetrico)

### **FG.29**

**Mapp. 392** AREA CORTILIVA COMUNE AI MAPPALI 392 e 391 (non presente elaborato, area cortiliva riportata su tutte le planimetrie catastali dei mapp.391 e 392) ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### **Est: FG.29**

#### **Via Cristoforo Colombo**

**Mapp.392** AREA CORTILIVA COMUNE AI MAPPALI 392 e 391 (non presente elaborato, area cortiliva riportata su tutte le planimetrie catastali dei mapp.391 e 392) ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1)

### **FG.21**

**Mapp. 896:** Terreno E [REDACTED] (proprietà 1/1).

### **Sud: FG. 29**

#### **Mapp. 954:**

- Sub 12: BENE COMUNE NON CENSIBILE AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB. 2-3-4-5-7-8-9-10 DEL MAPPALE 954

- Sub 1: AREA CORTILIVA ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/2), [REDACTED] (Proprietà 1/2).

- Sub 6: AUTORIMESSA ragione [REDACTED] (Proprietà 1/2) [REDACTED] (Proprietà 1/2)

- Sub 7: AUTORIMESSA RAGIONI [REDACTED] (Proprietà 1/1 in regime di comunione dei beni)

#### **Mapp. 155:**

- Sub 4: BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB. 3-5-6 DEL MAPPALE 155.

- Sub 3: AUTORIMESSA REGIONI [REDACTED] (Proprietà 1/2 in regime di separazione dei beni), [REDACTED] Proprietà 500/1000).

#### **Mapp. 157:**

- Sub 8: Bene Comune non censibile cortile Comune a sub 10/11/12 del mappale 157



**Ovest: FG. 21**

**Mapp. 932:** Terreno [REDACTED] - Proprietà 1/1  
(no elab planimetrico).

**Mapp. 926:** Terreno [REDACTED] - Proprietà 1/1  
(no elab planimetrico).

**FG. 20**

**Mapp. 368:** Terreno ragioni COMUNE DI NOVELLARA sede in NOVELLARA (RE)  
(proprietà 1/1).

**Mapp. 254:**

- Sub 13: Area cortiliva di pertinenza all'abitazione ragioni [REDACTED]  
(Proprietà 1/2), [REDACTED] (Proprietà 1/2).

- Sub 1: BCNC ACCESSO CARRAIO E SPAZIO DI MANOVRA COMUNE AI  
SUBALTERNI DAL N.3 AL N.10

**Mapp. 225:**

- Sub 1: bene non censibile area cortiliva Comune ai Sub. 7-8-9-10-11-12.

**Mapp. 217:**

- Sub 12: Area cortiliva di pertinenza all'abitazione ragioni [REDACTED]  
(Proprietà 1/1).

- Sub 16: Area cortiliva di pertinenza all'abitazione ragioni [REDACTED]  
(Proprietà 1/1).

6.3.3 LOTTO C

Foglio: 14 – Particella: 470 sub 9 + 110 sub 27

**Nord: FG. 14**

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPP. 468,469,470

**Est: FG. 14**

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

- Sub 3: AREA CORTILIVA TRIANGOLARE ragioni [REDACTED]  
(Proprietà 1/1).

Via Roma

**Sud: FG. 14**

Mapp. 110:

- Sub 2: B.C.N.C AREA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

- Sub 3: AREA CORTILIVA TRIANGOLARE ragioni [REDACTED]  
(Proprietà 1/1).

**Ovest: FG. 14**

Mapp. 470:

- Sub 2: UFFICI E STUDI PRIVATI ragioni [REDACTED] (Proprietà  
1/1).



Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3 (ad esclusione del triangolo laterale posto ad EST) -  
Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2

**Nord: FG. 14**

Mapp. 110:  
- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

**Est: FG. 14**

Mapp. 110:  
- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

Mapp. 470:  
- Sub 9: STUDIO PRIVATO ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1).

**Sud: FG. 14**

Mapp. 110:  
- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

**Ovest: FG. 14**

Mapp. 110:  
- Sub 2: B.C.N.C AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB DEI MAPPALI 468,469,470

Mapp. 469:  
- Sub 1: AUTORIMESSA ragioni [REDACTED] Proprietà 1/1

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3 - triangolo laterale posto ad EST -

**Nord: FG. 14**

Mapp. 110:  
- Sub 27: B.C.N.C AREA CORTILIVA Ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1).

**Est: Via Roma**

**Sud: Via Roma** Ragione Comune di Toano.

**Ovest: FG. 14**

Mapp. 470:  
- Sub 9: STUDIO PRIVATO Ragioni [REDACTED] (Proprietà 1/1).



Foglio 2 Particella 110 Subalterno 1

**Nord: FG. 14**

Mapp. 110:

- Sub 22: AREA URBANA ragioni:

1 KOLACZ [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

2 [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- Sub 5: Bene Comune non censibile AREA CORTILIVA COMUNE

**Est: Via Roma**

**Sud: FG. 14**

Mapp. 114: Terreno ragioni:

1 [REDACTED] Proprietà 1/8

2 [REDACTED] Proprietà 1/8

3 [REDACTED] Proprietà 1/4

4 [REDACTED] Proprietà 1/4

5 [REDACTED] Proprietà 1/4

**Ovest: FG. 14**

Mapp. 113: BCNC (AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUBALTERNI DEL MAPP.113).

Mapp. 568:

- Sub 6: AREA CORTILIVA DI ABITAZIONE Ragioni:

1 [REDACTED] (Proprietà 7/12)

2 [REDACTED] (Abitazione 1/4)

3 [REDACTED] (Proprietà 1/12)

4 [REDACTED] (Proprietà 1/12)

5 [REDACTED] (Proprietà 1/4 in regime di comunione dei beni)

6.3.4 LOTTO D

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

**Nord: FG. 2**

Mapp. 479: Terreno ragioni [REDACTED] (proprietà 1/1).

**Est: FG. 2**

Mapp. 479: Terreno ragioni [REDACTED] (proprietà 1/1).

**Sud: FG. 2**

Mapp. 122: terreno ragioni

1 [REDACTED] (Proprietà 1/6).



- 2 [REDACTED] (Proprietà 1/6).
- 3 [REDACTED] (Proprietà 4/6).

**Ovest: Via Secchia**

Foglio 2: Particella 479

**Nord: FG. 2**

Mapp. 86: Terreno seminativo ragioni [REDACTED]

Mapp. 87: Terreno seminativo ragioni [REDACTED]

Mapp. 74: Terreno seminativo ragioni [REDACTED]

**Est: FG. 2**

Mapp. 103: Terreno seminativo ragioni [REDACTED]

**Sud: FG. 2**

Mapp. 123: terreno seminativo ragioni [REDACTED]

Mapp. 122: terreno seminativo ragioni

1 [REDACTED] (Proprietà 1/6).

2 [REDACTED] (Proprietà 1/6).

3 [REDACTED] (Proprietà 4/6).

**Ovest: FG.2**

Mapp. 478 Area cortiliva Fabbricato ragioni [REDACTED]

[REDACTED] (proprietà 1/1).

## 6.4 DESCRIZIONE COMMERCIALE

### 6.4.1 LOTTO A

Lotto composto da n.2 immobili, posti in Via Cristoforo Colombo a Novellara n. 33 e 35, realizzati in data antecedente al 1° settembre 1967, con struttura portante in muratura. L'area cortiliva è Comune poiché presente in tutte e due le planimetrie catastali, indicativamente è di circa 1.663 mq (considerando anche l'area di sedime degli edifici il lotto misura 1981 mq).

Il primo immobile (mappale 391), maggiormente ristrutturato, riguarda la Piena Proprietà di edificio terra tetto - soggetto a contratto di comodato gratuito (ad esclusione dell'autorimessa), adibito ad uffici con servizi.

Al piano terra è presente: un ampio ingresso protetto da tettoia, due uffici, l'archivio (utilizzato come cucina), bagno (con scaldacqua) ed antibagno, autorimessa e sottoscala (ove è posta la caldaia), i locali presentano un'altezza di circa 2,70 m. Vi è una scala, in granito grigio, con pedate ed alzate regolari, che conduce al piano primo, ove sono presenti: tre uffici, bagno con antibagno ed un ampio disimpegno con portafinestra che permette l'accesso ad un piccolo balcone (occorre regolarizzare il parapetto sia del balcone che della finestra del vano scala). L'altezza media dei locali è di 2,80m, inoltre vi è una



porta con una scala che conduce al sottotetto che presenta altezza media inferiore ai 2,00 m.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia a basamento e scaldacqua, tutto da revisionare. La distribuzione e l'impiantistica sono sottotraccia, ma sono stati eseguiti degli interventi, per cui parte dell'impiantistica elettrica è a vista e non a norma. Seppur siano state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti, si suggeriscono verifiche da parte di tecnico abilitato.

Doppi vetri con infissi in metallo.

Presenza di umidità di risalita e muffa.

Il secondo immobile (mappale 392), riguarda la Piena Proprietà di edificio terra tetto, adibito ad officina dotata di retro, autorimessa ed ampia soffitta; al momento priva di scala fissa per poterla raggiungere.

Struttura portante in muratura, parzialmente intonacata e tinteggiata, copertura con tetto a due falde con struttura lignea e coppi. Assenza di qualsiasi impianto di riscaldamento.

Solo l'unità immobiliare identificata al Fg. 29 Particella 391 sub. 3 ha l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.<sup>23</sup>, essa corrisponde alla classe F. Tale attestato risulta essere valido fino al 19/12/2026.

Superficie Commerciale Complessiva (mappale 391 pari a 342,39 mq e mappale 392 pari a 195,54 mq) : 537,93 mq

Mappale 391 (Uffici ed autorimessa) Scarso il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà.

Mappale 392 (Officina ed autorimessa) Mediocre il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà.

#### 6.4.2 LOTTO B

Piena Proprietà di Capannone con servizi accessori (spogliatoi, servizi, sala riunioni) e tettoia, oltre ad ampia area cortiliva e piccola porzione di terreno.

Il capannone, presenta svariati accrescimenti storici, tutti con struttura portante in c.a. e tamponatura in doppi uni o forati, non intonacati, per una superficie complessiva di circa 2.982,00 mq.

Nella porzione posta a Nord (per due campate) pari a circa 1.650 mq, nel 2015 è stato eseguito un intervento locale di miglioramento, con collegamento dei pannelli prefabbricati perimetrali, tramite l'inserimento di opportuno piastrame vincolato alla struttura portante, oltre ad intervento di bonifica e smaltimento copertura in amianto con realizzazione di copertura in lastre grecate in lamiera preverniciata.

Nella porzione iniziale di capannone, come nella barchessa e nei servizi, la copertura risulta essere in fibrocemento (non si sa se contenete eternit). In alcune zone localizzate, si sono divelte delle onduline, per cui vi è un problema d'infiltrazione d'acqua, con probabile dispersione di fibre di amianto in loco.

La pavimentazione nel laboratorio risulta essere in cemento liscio, mentre nei servizi sono presenti delle piastrelle, come anche nei bagni. I sanitari sono da sostituire.

Al suo interno vi è la presenza di carro ponte.

La tettoia presenta pilastri in c.a. con tamponamento in mattoni forati di diversa natura, dimensioni di circa 16,90m x 4,40, presenza di laterizi rotti. Pavimentazione in cemento. H

<sup>23</sup> Allegato 9.3 Ricerca attestati prestazione energetica



media 2,395m. La superficie non risulta essere intonacata. La guaina posta in copertura si sta staccando.

L'area cortiliva, è prevalentemente cementata, con presenza di svariati rifiuti o materiale edile che deve essere rimosso, oltre ad elementi con coperture in fibrocemento (possibilità di eternit); quindi viene considerata come area da bonificare.

L'unità immobiliare è priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.<sup>24</sup>).

Superficie Commerciale Complessiva: 3.019,18 mq

L'area di terreno è pari a 401 mq, ove 84 mq. sono identificati come seminativo arboreo, mentre 317 mq sono censiti come vigneto: di fatto al momento sono utilizzati per lo stoccaggio di materiale edile.

Buono lo stato manutentivo delle due campate nord del laboratorio, la parte restante presenta mediocre il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

---

<sup>24</sup> Allegato 9.3



### 6.4.3 LOTTO C

Piena Proprietà di n. due locali, posti al piano terra, nel centro frazionale di Cavola di Toano, in gradevole contesto residenziale, prospiciente a parco comunale.

Le unità immobiliari sono adibite a:

- laboratorio per servizi alle persone, composto da 3 ambienti, oltre ad ampio ripostiglio e due bagni, il tutto molto illuminato, con presenza di caldaia modello residence condens marca Riello dotata di cronotermostato e sistema di distribuzione sottotraccia con terminali a parete, presenza di muffa.

Gli ambienti si presentano:

- con infissi in alluminio (ral tipo 9010) e doppi vetri,
  - le pareti risultano essere intonacate e tinteggiate con colore bianco,
  - la pavimentazione è disposta a correre con colore bianco grigio,
  - le pareti dei bagni e della zona lavaggio risultano essere rivestite da piastrelle con forma quadrata,
  - sono presenti due bagni, uno per le donne ed uno per gli uomini, entrambi dotati delle consuete attrezzature sanitarie per diversamente abili, in buone condizioni d'uso,
  - nel bagno degli uomini (contro terra) si è riscontrata la presenza di muffa, che si è creata in seguito alla rottura della ventilazione meccanica.
- centro diurno anziani, che si presenta come unico salone (ad eccezione dei 3 bagni con antibagno realizzati in muratura), ove le pareti attrezzate creano locali come laboratorio/palestra, ufficio e due ripostigli, zona pranzo con angolo cucina, ove è presente una caldaia modello residence marca Riello con cronotermostato.
- Gli ambienti si presentano:
- molto illuminati, da infissi in alluminio con vetri singoli,
  - sistema di distribuzione sottotraccia con terminali di riscaldamento parete,
  - impianto elettrico sia sottotraccia che a vista,
  - porte del tipo standard in legno impiallacciato,
  - pareti intonacate e tinteggiate con colore bianco, ad eccezione dell'angolo cottura. I bagni e la prima fascia da terra (alta circa 50 cm) nella zona pranzo fino ai bagni, risulta essere rivestita,
  - la pavimentazione è disposta a correre, con piastrelle di 2 colorazioni differenti, e battiscopa ceramico,
  - presenza di umidità di risalita.

L'altezza netta dei locali è di 2,88 m.

Generalmente la distribuzione e l'impiantistica sono sottotraccia con alcuni elementi fuori traccia. Sono state frinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; si suggeriscono verifiche da parte di tecnico abilitato.

Si è riscontrata umidità di risalita.

L'edificio in cui insistono i beni oggetto di perizia è costruito su tre piani, si compone di quattro alloggi, di cui due al piano primo e due al secondo, la struttura portante è in cemento armato, come anche il piano terra, mentre il primo ed il secondo presenta tamponature in laterizio, copertura laterocementizia.

Trattasi di condominio non costituito.

Sono Beni Comuni non Censibili a tutte le unità del fabbricato a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- area cortiliva;



- fondazioni, strutture portanti, copertura;  
oltre quanto disciplinato ai sensi dell'Art. 1117 del Codice Civile.

Le unità immobiliari non risultano in possesso di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in corso di validità<sup>25</sup>.

Si segnala che annesso al lotto, vi è la particella 110 Sub 1, che è un'area urbana di 1080 mq. Data la forte pendenza è sostanzialmente inutilizzabile e comunque richiede manutenzione (quindi un costo di gestione) motivo per cui viene attribuito valore nullo.

Superficie Commerciale Complessiva 496,12 mq così suddivisa:

- Centro diurno 378,31 mq
- Laboratorio per servizi alla persona 117,82 mq

Buono il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

#### 6.4.4 LOTTO D

Piena Proprietà di Capannone con terreno. L'immobile presenta struttura portante in cemento armato (fondazioni a plinti isolati, pilastri, solai e coperture) e tamponature in laterizio. Fognatura con trattamento in fossa biologica per poi scaricare nelle condotte pubbliche.

Nell'edificio, al piano interrato, realizzato totalmente in cemento armato, è presente un ripostiglio; al piano terra un ingresso (oltre ad un ripostiglio) con vano scala che conduce sia al piano seminterrato che al piano primo, ove sono presenti 4 locali adibiti ad ufficio, disimpegno, bagno con antibagno e ripostiglio

Dagli uffici è possibile accedere ad ampio loggiato, rivolto a Sud, prospiciente alla strada provinciale 90. Dai locali del primo piano, bagno e ripostiglio, è possibile, tramite due finestrate antincendio, aver visione completa del magazzino, locale di deposito (posti al piano terra).

Dal vano scala, tramite una botola si accede alla copertura.

Il magazzino, si presenta con pavimentazione in cemento liscio, che in alcune aree richiede manutenzione; muratura a vista e carro ponte (che prosegue fino alla parte esterna relativa al carico/scarico); spogliatoi e piccolo soppalco, con parapetto non regolamentare poiché scalabile.

Si segnala che a Nord del magazzino è presente un'area di scarico scoperta, mentre ad ovest sono presenti n. due tettoie non legittimate, una posta in aderenza al capannone e l'altra nel cortile sottostante.

L'area cortiliva sul fronte est e nord è cementata, in una minima parte, mentre a sud risulta essere asfaltata e la zona restante è ghiaia.

L'impianto di riscaldamento nella zona dei servizi è autonomo; la distribuzione e l'impiantistica è sia sottotraccia che fuori traccia. Nella documentazione agli atti sono state rinvenute le certificazioni di conformità degli impianti; si suggerisce ugualmente una verifica da parte di un tecnico abilitato.

In alcuni punti localizzati presenza di umidità e distacco di pittura.

<sup>25</sup> Allegato 9.3 Ricerca attestati prestazione energetica



L'unità immobiliare risulta priva di attestato di prestazione energetica (A.P.E.) in corso di validità<sup>26</sup>.

Annessa alla Particella catastale con sovrastante capannone, vi è un terreno seminativo con superficie di 5.776 mq, che in base al P.R.G. vigente in parte rientra:

- nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento,
- nelle zone calanchive in dissesto
- in zona agricola.

Superficie Commerciale Complessiva: 1153,14 (senza considerare la zona carico scarico merci pari a circa 176 mq)

Buono il complessivo stato manutentivo e d'uso, in base al grado di vetustà

## 6.5 LOTTO UNICO: REGOLARITA' EDILIZIA - OPERE DI RIPRISTINO - COSTI

### 6.5.1 LOTTO A<sup>27</sup>

Si specifica che in base al CDU la Particella è soggetta alla normativa prevista negli articoli sottoelencati delle N.T.A. del P.S.C.:

Art.18 P.S.C.: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE e Art. 7.3.1 del R.U.E.  
AMBITI PRODUTTIVI-COMMERCIALI-DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE P.U.A. (APT). Più' in specifico trattasi di ambito denominato "APTa" di cui alla scheda n.13 del Volume PS2.A. Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.

Si segnala che nei prossimi mesi, tale normativa sarà superata dall'entrata in vigore del nuovo PUG.

Gli edifici presenti sulle Particelle 391 e 392 sono stati edificati in data antecedente al 1/09/1967 come indicato nell'atto di provenienza:

*"...il rappresentante della società venditrice, previa ammonizione sulla responsabilità penale cui può andare incontro in caso di dichiarazione mendace a norma degli articoli 3 e 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n.445, sotto la propria personale responsabilità dichiara che le opere relative alla costruzione dei fabbricati di cui ai mappali 152, 391 e 392, nella loro conformazione originaria, sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967..."*

#### 6.5.1.1 Particella 391

Espletate le visure presso il Catasto energetico regionale: per il Sub 3 sussiste l' Attestato di Prestazione Energetica A.P.E.<sup>28</sup>. Esso corrisponde alla classe F e risulta essere valido fino al 19/12/2026<sup>29</sup>; per l'autorimessa Sub. 2 non è presente.

<sup>26</sup> Allegato 9.3 Ricerca attestati prestazione energetica

<sup>27</sup> Allegato 9.2.1 LOTTO A Pratiche edilizie



Come pratiche edilizie, presentate dopo il 1 Settembre 1967, sono presenti:

Concessione di edificare e di trasformazione urbanistica per trasformazione interna - esterna ed ampliamento, domanda agli atti n. 2090 presentata il 07/04/1978 con autorizzazione del 24/5/1977 n. 115.

Concessione edilizia in sanatoria ai sensi art. 31 della legge 47/85 presentata il 26/09/1986 prot. 8835, con autorizzazione del 05/02/1991 n. 420 congiuntamente al rilascio dell'abitabilità.

Concessione edilizia in sanatoria art. 13 legge n. 47 presentata il 29/03/2000 n. 7.984, con referto del 02/02/2001 del Servizio Igiene Pubblica, Sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale in data 02/02/2001 e rilasciata il 27/02/2002 (relativamente ai mappali 391-152); in tali atti è presente la dichiarazione di conformità degli impianti ma necessita di regolarizzazione, rispetto alla normativa vigente, esse sono stata depositate in Comune

- in data 06/04/2000 prot. 6220 (elettrico con messa a terra)
- in data 18/04/2000 prot. 7165 ma redatta il 08/10/1998 (impianto di riscaldamento).

Rispetto lo stato legittimato si è rilevato:

- che il locale adibito ad archivio (posto al piano terra) è stato trasformato in cucina
- nel sottotetto si è aperto un lucernario,
- la finestra posta per il vano scala, non rispetta i requisiti di sicurezza in base alla normativa vigente, pertanto occorrerà installare un parapetto.

Le misure prese a campione per verificare la conformità tra stato rilevato e legittimato, nell'appartamento nella cantina e nell'autorimessa, rientrano nelle tolleranze di legge pari al 4%30.

Si considera un costo complessivo in opere di 3.700,00 € circa

#### 6.5.1.2 Particella 392

Espletate le visure presso il Catasto energetico regionale non sussistono Attestati di Prestazione Energetica A.P.E. per le unità immobiliari pignorate<sup>31</sup>.

Rifacimento del tetto - Pratica di Costruzione Edile - Domanda agli atti 5884 n. 794 Autorizzata in data 01/04/1981 rilasciata il 05/05/1981

Concessione in sanatoria ai sensi art. 31 della legge 47/85 presentata il 26/09/1986 prot. 8835, con autorizzazione del 05/02/1991 n. 420 congiuntamente al rilascio dell'abitabilità.

L'immobile risulta essere conforme allo stato legittimato.

---

<sup>28</sup> Allegato 9.3 Ricerca attestati prestazione energetica

<sup>29</sup> Allegato 9.3 Ricerca attestati prestazione energetica

<sup>30</sup> per determinare le difformità tra stato rilevato e legittimato, si farà riferimento alle tolleranze costruttive disciplinate dall'articolo 34-bis del Testo Unico Edilizia. Esse prevedono che, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il limite di tolleranza sia :

- 2% per unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 mq.
- 3% per unità immobiliari con superficie utile tra 300 e 500 mq.
- 4% per unità immobiliari con superficie utile tra 100 e 300 mq.
- 5% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 mq.
- 6% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 mq.

Queste tolleranze consentono di regolarizzare piccole variazioni dimensionali o esecutive, purché non comportino modifiche significative in termini volumetrici, funzionali o di sicurezza

<sup>31</sup> Allegato 9.3 Ricerca attestati prestazione energetica



Non sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti: si consiglia la verifica da parte di tecnici qualificati al riguardo.

Non sono previste opere di ripristino

Non sono previsti costi di regolarizzazione,

#### 6.5.2 LOTTO B<sup>32</sup>

I fabbricati presentano lievi difformità tra lo stato rilevato e legittimato, ai sensi dall'articolo 34-bis del Testo Unico Edilizia, ove si prevede:

- per il capannone, una tolleranza pari al 2%, poiché unità immobiliare con superficie utile superiore a 500 mq.
- per la tettoia una tolleranza del 5%, poiché unità immobiliare con superficie utile inferiore a 100 mq.

Il tecnico scrivente, prevede comunque la realizzazione di una sanatoria per le correzioni prospettiche, de capannone, per la tettoia si considera la demolizione della tramezza.

Il costo dell'area cortiliva è compreso nel valore a mq delle u.i. stimate, analogamente i terreni identificati catastalmente alle Particelle 931 e 925, poiché al momento attuale risultano utilizzati in modo conforme all'area circostante (pertanto non coltivabili, salvo bonifica dell'area)

A cui vanno detratti i costi per le varie demolizioni con carico trasporto a pubblica discarica ed in cumuli nell'area per un importo complessivo di 56.400,00€

##### 6.5.2.1 Particella 152

Trattasi di edificio con svariati accrescimenti storici, ove la prima porzione è stata realizzata in data antecedente al 1/09/1967:

- Capannone con tetto a botte - Pratica di Costruzione edile n. 3 presentata il 22/01/1963 con autorizzazione rilasciata il 07/03/1963
- Barchessa posta a Nord del capannone con tetto a botte- Pratica di Costruzione edile n. 15 presentata il 10/03/1963 con autorizzazione rilasciata il 14/03/1963
- Magazzino posto a Sud del capannone con tetto a botte- Pratica di Costruzione edile n. 192 presentata il 20/12/1966 prot. N. 6084 con autorizzazione rilasciata il 31/12/1966.

Successivamente a tale data sono state eseguite altre pratiche edilizie e sanatorie, come meglio specificato successivamente.

Ampliamento Barchessa posto a Nord del capannone con tetto a botte- Pratica di Costruzione edile n. 14 presentata il con autorizzazione rilasciata il 23/01/1968

Sistemazione ed ampliamento di capannoni - concessione edilizia rilasciata, presentata in data 04/09/1981 protocollo n. 47631 del 29/09/1981 n. 960; in tale domanda vengono indicati gli elementi per la lavorazione del cemento, posti a Nord.

Autorizzazione di abitabilità ed agibilità in data 7/11/1984 con dichiarazione agibilità d'igiene per costruzione edile prot 111 del 08/10/1984 (rilasciata per le Particelle 152 - 153 - 376)

<sup>32</sup> Allegato 9.2.2 LOTTO B Pratiche edilizie - C.D.U.



Concessione edilizia in sanatoria ai sensi art. 31 della legge 47/85 presentata il 26/09/1986 prot. 8829 relativamente a variazioni prospettiche ai fabbricati - ampliamento dei fabbricati e costruzione tettoia rilasciata in data 14/10/1992 n. 1.053 con abitabilità relativamente all'istanza (relativamente ai mappali 152-153)

Concessione edilizia in sanatoria art. 13 legge n. 47 presentata il 29/03/2000 n. 7.984, con referto del 02/02/2001 del Servizio Igiene Pubblica, Sopralluogo dell'ufficio tecnico comunale in data 02/02/2001 e rilasciata il 27/02/2002 (relativamente ai mappali 391-152); in tali atti è presente la documentazione relativa all'adeguamento degli impianti elettrici redatta ad Agosto 1998.

SCIA domanda agli atti n. 11154 presentata il 05/06/2015 con autorizzazione del 21/09/2015 con rilascio di conformità edilizia (CCEA) n. 027 del 23/09/2015 - per intervento di rafforzamento locale con collegamento dei pannelli prefabbricati perimetrali, con inserimento di opportuno piastrame vincolato alla struttura portante<sup>33</sup> e rifacimento del manto di copertura (con smaltimento copertura in amianto) e realizzazione di nuova copertura in lastre grecate in lamiera preverniciata con installazione di linea vita.

Sostanzialmente l'immobile identificato alla Particella 152 è conforme, ad eccezione delle bucatre poste ad Ovest e dell'ampliamento della bucatra posta a Nord.

Sostanzialmente il ripristino dello stato legittimato con opere comporta una spesa analoga a quella per una sanatoria con aggiornamento catastale.

Agli atti è presente la dichiarazione di conformità degli impianti ma necessita di regolarizzazione, rispetto alla normativa vigente.

Si segnala altresì un'importante presenza di elementi posti nell'area cortiliva (mappali 152-925 e 931) che richiedono demolizioni varie con carico e trasporto a pubblica discarica oltre che alla rimozione dall'area di rifiuti, oltre al trattamento di rifiuti speciali. Si considera un importo stimato di 56.400,00 € circa.



**Figura 37: esempio di elementi oggetto di demolizioni e smaltimento, oltre ad altri elementi, cumuli e materiali vari**

<sup>33</sup> Come da indicazioni "linee di indirizzo per interventi locali e globali su edifici industriali monopiano non progettati con criteri antisismici" ai sensi del D.L. 74/2012

Espletate le visure presso il Catasto energetico regionale non sussistono Attestati di Prestazione Energetica A.P.E. o Attestati di Certificazione Energetica A.C.E. per gli immobili pignorati<sup>34</sup>.

Si specifica che in base al CDU la Particella è soggetta alla normativa prevista negli articoli sottoelencati delle N.T.A. del P.S.C.:

Art.18 P.S.C.: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE e Art. 7.3.1 del R.U.E.

AMBITI PRODUTTIVI-COMMERCIALI-DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE P.U.A. (APT). Più' in specifico trattasi di ambito denominato "APTa" di cui alla scheda n.13 del Volume PS2.A. Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.

parte del mappale 152:

Art.69 P.S.C.: AMBITI INTERESSATI DA RISCHI NATURALI e Art. 10.1.1 del R.U.E.:\_DOSSI DI PIANURA

Art.53 P.S.C.: SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA'

Art. 8.8.2 del R.U.E. : RISPETTO STRADALE - Limite di rispetto stradale di mt. 10 da Via Cristoforo Colombo (SP5) e Limite di rispetto stradale di mt. 40 dalla futura Tangenziale

Art. 10.2.7 del R.U.E.: FASCE DI RISPETTO E DI MBIENTAZIONE DELLE PRINCIPALI INFRASTRUTTURE ESISTENTI E DI PROGETTO (FRA)

#### 6.5.2.2 Particella 153

Unità immobiliare non soggetta alla redazione di APE.

Nell'atto di provenienza si evince che:

" - *relativamente al fabbricato di cui al mappale 153, costruito in assenza di titoli abilitativi, il Comune di Novellara ha rilasciato due concessioni edilizie in sanatoria rispettivamente in data 14 ottobre 1992 n. 1.053 ed in data 29 marzo 2000 n. 7.984;*"

In base alla documentazione in atti, è stata concessa la sanatoria e rilasciata l'abitabilità di quanto realizzato abusivamente nel 1965 come dichiarato nella pratica di concessione in sanatoria presentata in data 26/09/1986 protocollo generale 8.829 e rilascio di abitabilità in data 14/10/1992 con n. 1053; ai sensi dell'Art 31 della legge n. 47/85 relativamente alla costruzione di tettoia posta sul lato Sud-Ovest del lotto, avente dimensioni di 16,90m x 4,40m.

Si segnala che è stata autorizzata l'agibilità per le Particelle 152-153-376 in data 07/11/1984 per il fabbricato autorizzato con concessione n. 960 ed approvato in data 07/08/1981, ma il tecnico scrivente, nella documentazione agli atti, non ha reperito alcun documento riguardante la tettoia.

Si segnala che difformemente da quanto è indicato nell'atto di provenienza, la concessione edilizia in sanatoria del 29/03/2000 n. 7.984 non riguarda la tettoia.

Rispetto allo stato legittimato:

- l'altezza della Tettoia non risulta essere conforme, poiché al tavellone in gronda sono stati rilevati Hg=2,13m mentre nel punto più alto della monofalda Hc= 2,66m con un'altezza media di 2,395m;
- presenza tramezza di separazione  
Se la sanatoria riguardasse solo la tramezza si consiglierebbe la demolizione, ma essendovi una problematica relativa all'altezza si considera una sanatoria con aggiornamento catastale, costo stimato di circa 7.000,00 €

Si specifica che in base al CDU la Particella è soggetta alla normativa prevista negli articoli sottoelencati delle N.T.A. del P.S.C.:

<sup>34</sup> Allegato 9.3 Ricerca attestati prestazione energetica

Art.18 P.S.C.: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE e Art. 7.3.1 del R.U.E.  
AMBITI PRODUTTIVI-COMMERCIALI-DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE P.U.A. (APT). Più' in specifico trattasi di ambito denominato "APTa" di cui alla scheda n.13 del Volume PS2.A. Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.

#### 6.5.2.3 Particella 925

Si specifica che in base al CDU la Particella è soggetta alla normativa prevista negli articoli sottoelencati delle N.T.A. del P.S.C.:

Art.18 P.S.C.: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE e Art. 7.3.1 del R.U.E.  
AMBITI PRODUTTIVI-COMMERCIALI-DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE P.U.A. (APT). Più' in specifico trattasi di ambito denominato "APTa" di cui alla scheda n.13 del Volume PS2.A. Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.

#### 6.5.2.4 Particella 931

Si specifica che in base al CDU la Particella è soggetta alla normativa prevista negli articoli sottoelencati delle N.T.A. del P.S.C.:

Art.18 P.S.C.: AMBITI URBANI DA RIQUALIFICARE e Art. 7.3.1 del R.U.E.  
AMBITI PRODUTTIVI-COMMERCIALI-DIREZIONALI DA TRASFORMARE TRAMITE P.U.A. (APT). Più' in specifico trattasi di ambito denominato "APTa" di cui alla scheda n.13 del Volume PS2.A. Ai sensi della LR 24/2017 "DISCIPLINA REGIONALE SULLA TUTELA E L'USO DEL SUOLO" e smi, in particolare dell'art. 4 "Attuazione degli strumenti urbanistici vigenti" comma 7, a far data dal 01/01/2022 non possono più essere attuate le previsioni della pianificazione vigente sopra citate.



### 6.5.3 LOTTO C<sup>35</sup>

#### 6.5.4 Particella 470 sub 2graffata alla 110 sub 3

Particella 470 sub 9 graffata alla Particella 110 sub 27

Concessione edilizia n. 12/83 presentata in data 12/03/1983 rilasciata in data 11/05/1983 che ha presentato parere negativo.

Concessione edilizia rilasciata con il n. 39/85 Prot. 1197/85 del 12/08/1985 Fg. 14 Mapp. 103-104-110 - relativa alla parziale demolizione, ristrutturazione, ampliamento e cambiamento di destinazione d'uso di un fabbricato da adibire ad abitazione civile e negozi che ha ottenuto, autorizzazione sismica n. 972 con domanda presentata in data 22/07/1985.

La sopracitata autorizzazione è stata seguita da comunicazione del 19/02/1997, con la quale è stato comunicato che i lavori strutturali sono terminati il 05/09/1990, seguito da verbale di accertamento dal funzionario in data 29/09/1997.

Concessione edilizia prot. n 113/96 ove la commissione edilizia ha espresso parere favorevole in data 26/07/1996 per la ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso di locali da adibire a centro diurno per anziani e negozio con annessi servizi, rilasciata il 02/09/1997.  
Dichiarazione di conformità termoidraulica del 29/01/1997 -centro Erica  
Dichiarazione di conformità elettrica del 01/08/1997 - centro Erica  
Dichiarazione di conformità corpi illuminanti del 24/03/1997 - centro Erica

Tramite scrittura privata sottoscritta in data 02/06/1997, sono stati ceduti al Comune di Toano 154,20 mq, area destinata a parcheggio pubblico come indicato nell'Allegato A.

Autorizzazione di Agibilità/abitabilità Prot. n. 4476/97 presentata il 09/09/1997 rilasciata il 18/10/1997

Rispetto allo stato legittimato, è stata realizzata una tettoia senza titolo sull'ingresso del fronte Ovest (sulla particella 110 Sub 3, al servizio della particella 470 Sub2) , il costo indicativo per la sua rimozione e smaltimento è di 2.000,00 €.

<sup>35</sup> Allegato 9.2.3 LOTTO C Pratiche edilizie - C.D.U - Stralcio P.R.G.





**Figura 38: Stralcio Allegato A, di scrittura privata sottoscritta in data 02/06/1997, ove vengono indicati i parcheggi ceduti al Comune di Toano affinché diventino pubblici, per una superficie complessiva di 154,20 mq, si segnala che nell'atto la particella 470 sub 9 era indicata con il sub 1 e che la particella 110 sub 27 era indicata con il sub 1**

SCIA prot 1178 cat 6 cl 3 n. 11/13 del 28/02/2013 (per la realizzazione di un laboratorio per servizi alle persone e magazzino)

Certificato di Conformità edilizia e agibilità Prot. n. 2781 del 19/06/2014 per domanda presentata in data 06/06/2014 al prot. 2552 per cambio di destinazione d'uso da negozio in laboratorio per servizi alle persone e magazzino fg 14 mapp 470, rispetto a quest'agibilità sono presenti: sub 7 (locale servizi) 8 (locale magazzino).

Dichiarazione di conformità impianto a regola d'arte caldaia Prot 33-2014 del 29/05/2013.

Dichiarazione di conformità impianto a regola d'arte elettrico Prot 37/08 del 28/05/2013.

CILA solo per i laboratori LABOR presentata il 4/10/2017 con P.G. 5750 per la trasformazione del magazzino individuato al fg 14 mapp 470 sub. 8 in laboratori, unificando i sub 7 ed 8, creandone uno unico (sub 9) oggetto di pignoramento.

Non si è ritrovato riscontro dell'aggiornamento dell'agibilità e delle dichiarazioni di conformità.

#### 6.5.5 Particella 110 Sub 1

Detto lotto è composto da un terreno, molto pendente, censito come area urbana, che nel CDU viene definito come segue "...in parte, è classificato in

- "Zona B1 Residenziale Edificata" con le seguenti prescrizioni urbanistiche:  
Uf = 0,40 mq/mq, in alternativa Su max = 130% della Su esistente al 25.11.1981 data di adozione del previgente P.R.G. entro un indice massimo Uf = 0,56, ovvero in alternativa If = densità edilizia esistente se superiore.
- "Zona G1 per il verde pubblico e attrezzature sportive" a servizio del territorio che corrisponde alle aree destinate al servizio del quartiere, del centro o dell'intero territorio comunale.



*Sulla cartografia è individuata la seguente tipologia:*


*V3 giardino pubblico e parco urbano*


*VISTO altresì il P.A.I. adottato con Delibera n.18 del 26/04/01 del Comitato Istituzionale Bacino del Fiume Po-Parma, sia verificata previa presentazione, da parte del richiedente il titolo abilitativo, di documentazione comprovante la compatibilità dell'intervento con le condizioni di dissesto, ai sensi dell'Art. 6 della suddetta deliberazione n. 18/2001....”*



**Figura 39: Stralcio PRG – Ove le frecce nere, indicativamente individuano la posizione dei beni oggetto di pignoramento**

Legenda:

 *Zone residenziali di completamento*

 *Zone a verde pubblico e attrezzato*

### 6.5.6 LOTTO D<sup>36</sup>

Si segnala, che in base al PRG di Toano, emerge che il capannone rientra nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento con i seguenti parametri urbanistici




Uf = 0,45 mq/mq  
Hmax = 8 ml  
Vl = 0,4 ml/ml  
Q = 0,45 mq/mq

Si è constatato che il lotto non è ancora saturo dal punto di vista edificatorio, poiché sia la particella 478 che 479 rientrano nella sopracitata zona, ma non viene attribuito alcun valore, per l'assenza di compravendita nella zona negli ultimi anni.



Figura 40: stralcio PRG Vivente

#### Legenda

- |  |   |  |
|--|---|--|
|  <i>Zone per la riqualificazione delle attività terziarie esistenti</i> |  <i>Zone agricole in dissesto e calanchive</i> |  <i>Zone agricole</i> |
|--|---|--|

#### 6.5.6.1 Particella 478 Sub. 1 e 2

Piano di lottizzazione di iniziativa privata a Cavola, presentata il 18/02/1981 prot. n. 621/81 rilasciata il 25/02/1981 con il n. 22/81.

Concessione edilizia n. 39/81 Prot. n. 931/81 del 18/03/1981

Presentazione del Collaudo prot. 2815 in data 11/11/1982

Concessione edilizia per Ampliamento fabbricato ad uso artigianale presentata con Prot. 6142 del 19/11/1986 rilasciata l'8/05/1987 rep. n. 176/86

<sup>36</sup> Allegato 9.2.4 LOTTO D Pratiche edilizie - C.D.U - Stralcio P.R.G.

Dichiarazione di conformità impianti elettrici sia sottotraccia che fuori traccia del 27/01/1997<sup>37</sup>

CILA presentata dall'affittuario [REDACTED] con Pratica edilizia 115/2021 presentata il 13/10/2021 con rif. prati. SUAP PG 1154/21 prot n. 3705 seguita da integrazione volontaria del 26/10/2021 prot. 7044 per opere di manutenzione straordinaria per rifacimento manto di copertura (al fine di rimuovere lastre in fibrocemento contenenti amianto) - installazione di linea vita - sostituzione di lattonerie ammalorate.

Nella documentazione presente in atti, non è stata rinvenuta la dichiarazione di agibilità. Rispetto allo stato legittimato, si sono riscontrate svariate difformità nelle bucatore esterne, nella distribuzione interna, oltre a :

- Tettoia posta ad est del capannone di dimensioni 18,40m x 8,48m circa che dovrà essere smantellata ripristinando l'area
- Tettoia posta nella carraia sottostante di dimensioni 7,70mx10,80m circa che dovrà essere smantellata ripristinando l'area
- Zona di carico e scarico posta a Nord che dovrà essere regolamentata.

Pertanto saranno necessari aggiornamenti sia della documentazione presente in atti, che opere, per un costo complessivo di circa 45.700,00 €

Allo stato attuale, non è presente alcun Attestato di prestazione Energetica, in corso di validità.

Si segnala, in seguito al contratto di affitto dei locali ad [REDACTED], avvenuto in data 01/01/2021, che sopra agli uffici è stato installato un impianto fotovoltaico, sotteso al punto di connessione identificato dal codice POD IT001E54596377, di potenza pari a 11,7 kW, identificato/a dal codice UP UPN\_2406114\_01, codice CENSIMP IM\_2406114 in regime di scambio sul posto, con codice contratto SSP01268135 ; come da documentazione GSE<sup>38</sup>; tale impianto è intestato alla ditta [REDACTED] (affittuario) con sede legale in VIA SECCHIA 2/B, 42010, Comune di TOANO (RE), partita IVA [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], rappresentata da [REDACTED], nato/a a [REDACTED] (RE), il [REDACTED] 1976, nella qualità di legale rappresentante dell' "Operatore", si allegano copia delle fatture di pagamento.

Si rende noto che in Emilia-Romagna, gli impianti fotovoltaici con potenza nominale fino a 20 kW sono considerati attività di edilizia libera a partire dal 2021. Questa classificazione deriva dalla deliberazione della Giunta regionale n. 1500 del 27 settembre 2021, che ha recepito e adattato le norme nazionali (come il D.Lgs. 28/2011 e successive modifiche), pertanto agli atti non è presente alcuna documentazione che indichi la presenza di detto impianto, ma essendo che:

- Le fatture di acquisto
- Il contratto con il GSE

Sono intestate alla [REDACTED] (affittuario), il tecnico scrivente non lo contempla nella quotazione dei beni pignorati.

#### 6.5.6.1 Particelle 479

La particella 479, è un terreno seminativo con superficie di 5.776 mq, che in parte rientra:

- nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento ( che come precedente indicato al momento attuale non ha valore la superficie edificatoria)

<sup>37</sup> Al momento attuale, occorre sottoporre l'impianto ad una verifica di idoneità d'uso.

<sup>38</sup> Allegato 9.11 Contratto GSE ed acquisto impianto fotovoltaico

- nelle zone calanchive in dissesto, situazione che per naturale vocazione non ha valore, in modo particolare in questo periodo, che le forti piogge (bombe d'acqua) più frequenti rispetto ad un tempo, incrementano l'erosione della superficie
- nella zona agricola.

## 6.6 OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

### 6.6.1 LOTTO A<sup>39</sup>

All'atto del sopralluogo del tecnico scrivente, avvenuto il 28/03/2025<sup>40</sup>, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento identificata alla particella 391, era interamente occupata dalla ditta [REDACTED] srl rappresentata dal Sig. [REDACTED] (legale rappresentante). Il debitore esecutato ha inviato tramite e-mail gli estremi del contratto di comodato (che riguardavano esclusivamente il sub 3).

Il contratto di comodato d'uso riguarda più precisamente: Fg. 29 particella 391 sub. 3 - Via Cristoforo Colombo 33<sup>41</sup>-35, compreso il diritto di passaggio per l'accesso alla strada comunale - Assoggettato a contratto di comodato N. 002504 - serie 3x.

Contratto di Comodato STIPULATO in data 30/04/2021 e registrato in data 24/10/2024

RICHIEDENTE LA REGISTRAZIONE: 00612800359 ([REDACTED])

Durata a titolo precario e a tempo indeterminato a partire dal 03/05/2021

Corrispettivo annuo - GRATUITO - "le parti convengono che il comodatario dovrà rimborsare al Comodante, con periodicità mensile, le spese per l'utilizzo dell'immobile.

L'immobile corrispondente al mappale 392, risultava essere libero, seppur sull'area cortiliva presentava materiale di varia natura dell'affittuario.

### 6.6.2 LOTTO B

L'immobile risulta non occupato, ma vi era lo stoccaggio di macchinari e materiale di altra proprietà senza alcun titolo.

<sup>39</sup> Allegato 9.10.1 LOTTO A Contratti di affitto

<sup>40</sup> Allegato 9.7 Verbale

<sup>41</sup> Si segnala altresì che non vi è chiarezza sul civico 33, poiché in visura corrisponde al Foglio 29: Particella 392 Subalterni 1-2 Catasto Fabbricati (officina), in loco, non sono stati riscontrati i numeri civici affissi agli edifici appartenenti al lotto A, ma il civico 33 era affisso sull'ampliamento della particella 152, parte del materiale dell'affittuario era sia nell'officina che nel capannone



### 6.6.3 LOTTO C<sup>42</sup>

Il lotto è composto da un'area urbana identificata catastalmente al Fg. 14 particella 110 Sub 1 non oggetto di contratto di affitto.

Le altre unità immobiliari sono disciplinate da contratto di affitto differenti.

#### Fig. 14 Particella 470 Sub. 2 Graffata alla Particella 110 Sub. 3

In data 18/01/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 24011834151158711 - 000001 la comunicazione di proroga di un contratto di locazione fino alla data 19/12/2032, presentata da 00612800359

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

- registrato presso l'ufficio REGGIO EMILIA
- anno 2006 serie 3T n. 11961

Corrispettivo annuo dichiarato 15.225,00 € - nel contratto di affitto originario era di 19.000.000,00 € (oltre a rivalutazione ISTAT)

#### Fig. 14 Particella 470 Sub. 9 Graffata alla Particella 110 Sub. 27

In data 13/12/2024 il sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate ha acquisito con protocollo 24121334050517721 - 000001 la comunicazione di proroga di un contratto di locazione fino alla data 28/12/2030, presentata da 00612800359

La richiesta si riferisce al contratto di locazione:

- registrato presso l'ufficio DPRE UT REGGIO EMILIA
- anno 2013 serie 3T n. 378

Corrispettivo annuo dichiarato 6.886,95 € - nel contratto di affitto originario era 6.000,00 € (oltre a rivalutazione ISTAT)

### 6.6.4 LOTTO D<sup>43</sup>

#### Fig. 2 Particella 478 Sub. 1-2

L'immobile con uffici e capannone è censito al catasto fabbricati nel Comune di Toano al foglio 2, mapp 478, sub 2 Cat D/8 (capannone) e foglio 2, mapp 478, sub 1 Cat A/10 (uffici) risulta occupato, con regolare contratto di affitto, regolarmente registrato al N. 000491-serie 3T, a durata della locazione è stata fissata e stabilita, ai sensi di legge n. 392/78, in sei anni, con inizio dal 01/01/2021 e scadenza il 31/12/2026, e sarà rinnovata per la stessa durata se non interviene disdetta, tramite raccomandata A.R. o Pec, almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza

Il canone di locazione corrisponde a - €. 18.000,00= (diciottomila/00) + iva annui, da pagarsi in canoni mensili posticipati di €. 1.500,00 (millecinquecento/00) + iva. I pagamenti dovranno essere effettuati entro il giorno 30 di ogni mese, tramite bonifico bancario.

<sup>42</sup> Allegato 9.10.2 LOTTO C Contratti di affitto

<sup>43</sup> Allegato 9.10.3 LOTTO D Contratti di affitto

## 6.7 LOTTO UNICO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Non risultano domande giudiziali.
- Non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.
- Non risultano provvedimenti di assegnazione dell'abitazione coniugale.
- Non risultano vincoli sull'immobile derivanti da strumenti urbanistici vigenti.
- Rimarranno a carico del futuro acquirente il rispetto di tutte le formalità già indicate negli atti notarili di provenienza, compresi i vincoli e quant'altro derivante da atti precedentemente stipulati nessuno escluso.

### VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA<sup>44</sup>

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

#### 6.7.1 LOTTO A<sup>45</sup>

Foglio 29 Particella 391 Subalterni 2-3 Catasto Fabbricati  
Foglio 29 Particella 392 Subalterni 1-2 Catasto Fabbricati

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 14819 Registro Generale  
20115  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4016 del 26/07/2024

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
ISCRIZIONE del 26/10/2010 - Registro Particolare 5113 Registro Generale 22554  
Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 1571/1131 del 29/09/2010

#### 6.7.2 LOTTO B<sup>46</sup>

Foglio : 29 - Particella 152 / 153 Catasto Fabbricati  
Foglio : 21 - Particella 123 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 925  
Foglio : 21 - Particella 207 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 931

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
TRASCRIZIONE del 19/09/2024 - Registro Particolare 14819 Registro Generale  
20115  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4016 del 26/07/2024

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
ISCRIZIONE del 26/10/2010 - Registro Particolare 5113 Registro Generale 22554  
Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 1571/1131 del 29/09/2010

#### 6.7.3 LOTTO C<sup>47</sup>

Foglio 14 Particella 110 Subalterno 1-3 Catasto Fabbricati

<sup>44</sup> Allegato 9.4 Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie  
<sup>45</sup> Allegato 9.4.1 Visure ipotecarie LOTTO A  
<sup>46</sup> Allegato 9.4.2 Visure ipotecarie LOTTO B  
<sup>47</sup> Allegato 9.4.3 Visure ipotecarie LOTTO C



#### Foglio 14 Particella 470 Subalterno 2 Catasto Fabbricati

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
Pubblico ufficiale COVRI ELENA Repertorio 31358/9985 del 23/12/2016  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 289 del 29/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

#### Foglio 14 Particella 110 Subalterno 1 -3-27 Catasto Fabbricati

#### Foglio 14 Particella 470 Subalterno 2-9 Catasto Fabbricati

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
**TRASCRIZIONE** del 19/09/2024 - Registro Particolare 14819 Registro Generale  
20115  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4016 del 26/07/2024

#### 6.7.4 LOTTO D<sup>48</sup>

#### Foglio 2 Particella 478 Subalterno 1-2 Catasto Fabbricati

#### Foglio 2 Particella 479 Subalterno Catasto Terreni

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
**TRASCRIZIONE** del 19/09/2024 - Registro Particolare 14819 Registro Generale  
20115  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 4016 del 26/07/2024

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**  
**ISCRIZIONE** del 27/12/2016 - Registro Particolare 4110 Registro Generale 25442  
Pubblico ufficiale COVRI ELENA Repertorio 31358/9985 del 23/12/2016  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n. 289 del 29/01/2024 (RESTRIZIONE DI BENI)

**IPOTECA IN RINNOVAZIONE** derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE**  
**A GARANZIA DI APERTURA DICREDITO**  
**ISCRIZIONE** del 20/09/2016 - Registro Particolare 2999 Registro Generale 18758  
Pubblico ufficiale BERTANI ROBERTO Repertorio 59899 del 24/09/1996  
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 2654 del 1996  
Immobili attuali

### 6.8 DIRITTO DI PRELAZIONE

Assente

### 6.9 SITUAZIONE CONDOMINIALE

I beni oggetto di pignoramento non risultano assoggettati a condomini costituiti.

<sup>48</sup> Allegato 9.4.4 - Visure ipotecarie LOTTO D



## 6.10 FOTOGRAFIE

### 6.10.1 LOTTO A



**Figura 41: Esterno 0A - Vista aerea del lotto A - la freccia rossa indica l'immobile con uffici, autorimessa e servizi, la freccia azzurra l'officina con autorimessa**

#### Esterni Particella 391



**Figura 45: esterno 1 A - Prospetti Sud, Est - ingresso uffici**



**Figura 46: esterno 2 A - Uffici**





**Figura 47: esterno 3 A - Prospetto Est - Uffici**



**Figura 48: esterno 4 A - Uffici - Prospetto Est - Nord**

**Esterni Particella 392**



**Figura 49: esterno 5 A - Prospetto Est - Officina Autorimessa**



**Figura 50: esterno 6 A - Prospetti Ovest e Sud - Officina Autorimessa**



**Figura 51: esterno 7 A - Prospetti Ovest e Nord - Officina Autorimessa**



**Figura 52: esterno 8 A - Prospetto Est da cui sono visibili le gelosie**



**Interni Particella 391**



**Figura 53: interno 1 A - Uffici PT**



**Figura 54: Interno 2 A - Autorimessa al servizio degli uffici**



**Figura 55: interno 3 A - Cucina al piano terra ove dovrebbe essere presente l'archivio**



**Figura 56: interno 4 A - Bagno**



**Figura 57: interno 5 A - Ufficio P1**



**Figura 58: interno 6 A - Sottotetto Uffici**



**Interni Particella 393**



**Figura 59: interno 7 A - Autorimessa  
abbinata all'officina PT**



**Figura 60: interno 8 A - Officina PT**



**Figura 61: interno 9 A Autorimessa con  
impianto elettrico a vista**



**Figura 62: interno 10 A - Doppio volume  
officina e soppalco**



6.10.2 LOTTO B

Particelle 152 e 153



**Figura 63: Esterno 0 B - vista aerea del lotto B, ove la Particella 153 è indicata dalla freccia rossa, mentre nel capannone al mappale 152, si evince che la porzione a sinistra ha la copertura in fibrocemento mentre la porzione a destra è stata oggetto di ristrutturazione nel 2015**

Esterno Particella 152



**Figura 64: Esterno 1B - la copertura riquadrata in rosso è quella in onduline in fibrocemento, ove alcune lastre si sono distaccate e vi sono problemi d'infiltrazione d'acqua, mentre l'area riquadrata in giallo, corrisponde ai capannoni in cui è stato inserito piastrame antisismico, rifatta la copertura con posa di linea vita**





**Figura 65: esterno 2 B - Prospetto Est**



**Figura 66: esterno 3 B - Prospetto Sud Est**



**Figura 67: esterno 4 B - Prospetto Sud**



**Figura 68: 5 B dettaglio prospetto Sud**



**Figura 69: esterno 6 B - Prospetto Nord**



**Figura 70: esterno 7 B - Prospetti Ovest e Nord**



**Figura 71: esterno 8 B - Prospetto Nord - Vista della zona di lavorazione del cemento**



**Figura 72: esterno 9 B - vista aerea dell'area cortiliva sia per lo stoccaggio dei materiali che per la lavorazione del cemento**



### Esterno Particella 153



**Figura 73: esterno 10B - vista aerea dove si evince il distacco della guaina**



**Figura 74: esterno 11B - Prospetto Nord della tettoia**

### Interno Particella 152



**Figura 75: interno 1B - Vista interna del capannone di primo impianto (ove sono presenti infiltrazioni d'acqua)**



**Figura 76: interno 2B - Vista interna del capannone ove è possibile osservare la struttura in c.a. con catene**



**Figura 77: interno 3B - zona di congiungimento "barchessa" tra il capannone di primo impianto e le nuove realizzazioni**



**Figura 78: interno 4B - Vista dell'ampliamento del capannone (parte nuova) ove è visibile la presenza di carro ponte**





**Figura 79: interno 5 B - zona spogliatoi (di primo impianto)**



**Figura 80: interno 6B nella parte nuova dei servizi accessori**



**Figura 81: interno 7B - bagno con doccia**



**Figura 82: interno 8B - uffici**



**Figura 83: interno 9B - presenza di scaldacqua vetusto da rimuovere**



**Figura 84: interno 10B della tettoia identificata alla Particella 153**



### 6.10.3 LOTTO C



**Figura 85: Esterno 1C - ripresa dalla SP90 - Via Roma- ove si vede l'accesso ai beni oggetto di perizia - Ingresso Laboratorio - Prospetto Est**



**Figura 86: Esterno 2C - vista dall'area cortiliva - Ingresso Centro Diurno - Prospetti Nord ed Ovest**



**Figura 87: Esterno 3C - vista d'insieme dell'immobile in cui insistono i beni oggetto di perizia - Prospetti Est e Nord**



**Figura 88: Esterno 4C - Parco pubblico prospiciente al fronte Nord del condominio**



**Figura 89: Esterno 5C - Area urbana, come si evince dalla foto presenta un'importante pendenza - prospetto Nord**



**Figura 90: Esterno 6C - Area urbana, come si evince dalla foto presenta un'importante pendenza - prospetto Est**



6.10.3.1 Foto di dettaglio Mapp. 470 Sub 2



**Figura 91: Esterno 7C Ingresso fronte Ovest, la freccia rossa indica la tettoia non legittimata**



**Figura 92: Interno 1C - Ingresso dal fronte Ovest con salotto ed angolo cucina**



**Figura 93: Interno 2C - zona pranzo - da cui si evince la divisoria interna avvenuta con pareti attrezzate**



**Figura 94: interno 3C Bagno attrezzato con le consuete attrezzature**



**Figura 95: interno 3 C - zona ufficio**



**Figura 96: interno 4 C - ingresso posto a Nord**



**Figura 97: Interno 5 C - zona ufficio**



**Figura 98: Interno 6 C - presenza di umidità da risalita**



6.10.4 Foto di dettaglio Mapp. 470 Sub 9



Figura 99: Interno 7 C - Laboratorio



Figura 100: interno 8 C - Laboratorio



Figura 101: Interno 9 C - Primo Bagno



Figura 102: Interno 10 C - Secondo Bagno



Figura 103 : Interno 11 C - Laboratorio



Figura 104: Interno 12 C - Laboratorio



6.10.5 LOTTO D



**Figura 105: Esterno 1D - vista dalla strada prospetto Sud ed in distanza alberi presenti sulla Particella 479**



**Figura 106: esterno 2D - vista dalla strada prospetto Sud Ovest**



**Figura 107: esterno 3D Prospetto Nord con zona carico scarico**



**Figura 108: esterno 4D Prospetto Est - con accrescimenti non regolamentati**



**Figura 109: esterno 5D Prospetto Est con vista struttura illegittima**



**Figura 110: esterno 6D Prospetto Sud - Est**



**Figura 111: esterno 7D Prospetto Sud**



**Figura 112 : esterno 8D vista del cortile con parziale ripresa della Particella 479 (nella parte sinistra della fotografia)**





**Figura 113: esterno 9D - tettoia irregolare Prospetto Sud Est ripresa ad altezza del piazzale**



**Figura 116: esterno 10 D tettoia irregolare Prospetto Sud Est ripresa ad altezza del campo**



**Figura 115: esterno 11 D tettoia irregolare Prospetto Nord Est ripresa ad altezza del campo**



**Figura 118: interno 1 D - ripostiglio interrato**



**Figura 117: interno 2D piano terra - magazzino**



**Figura 119: interno 3D piano terra - servizi con soppalco**



**Figura 114: interno 4D - Vista dal Bagno**



**Figura 120: interno 5D - Uffici**



## 6.11 DIFFORMITA' STATO RILEVATO/LEGITTIMATO

Nel presente paragrafo, per determinare le difformità tra stato rilevato e legittimato, si farà riferimento alle tolleranze costruttive disciplinate dall'articolo 34-bis del Testo Unico Edilizia. Esse prevedono che, per gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024, il limite di tolleranza sia :

- 2% per unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 mq.
- 3% per unità immobiliari con superficie utile tra 300 e 500 mq.
- 4% per unità immobiliari con superficie utile tra 100 e 300 mq.
- 5% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 100 mq.
- 6% per unità immobiliari con superficie utile inferiore a 60 mq.

Queste tolleranze consentono di regolarizzare piccole variazioni dimensionali o esecutive, purché non comportino modifiche significative in termini volumetrici, funzionali o di sicurezza

### 6.11.1 LOTTO A<sup>49</sup>

#### Particella 391



**Figura 121:** Si riportano a titolo indicativo e non esaustivo alcune difformità rilevate a campione, rispetto ai documenti presenti in atti nella Concessione edilizia 7984 del 29/03/2000, da cui si evince che al Piano Terra è stata realizzata una Cucina ove era dichiarato un archivio, al piano primo sono presenti n.2 pareti attrezzate che non inficiano sulla regolarità edilizia ed al piano sottotetto è presente un lucernario (non indicato nei titoli abilitativi) che si desume sia un errore grafico.

<sup>49</sup> Allegato 9.2.1 LOTTO A Pratiche edilizie

Particella 392

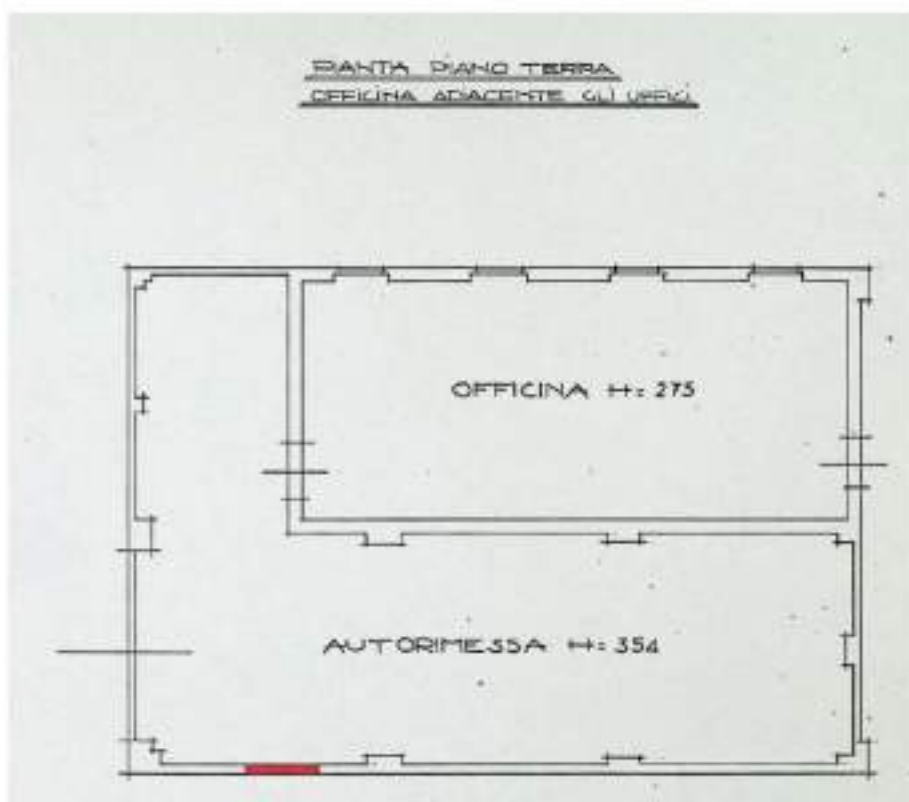


Figura 122: stato legittimato, ove è indicato che è stata chiusa una bucatura - Fuori Scala

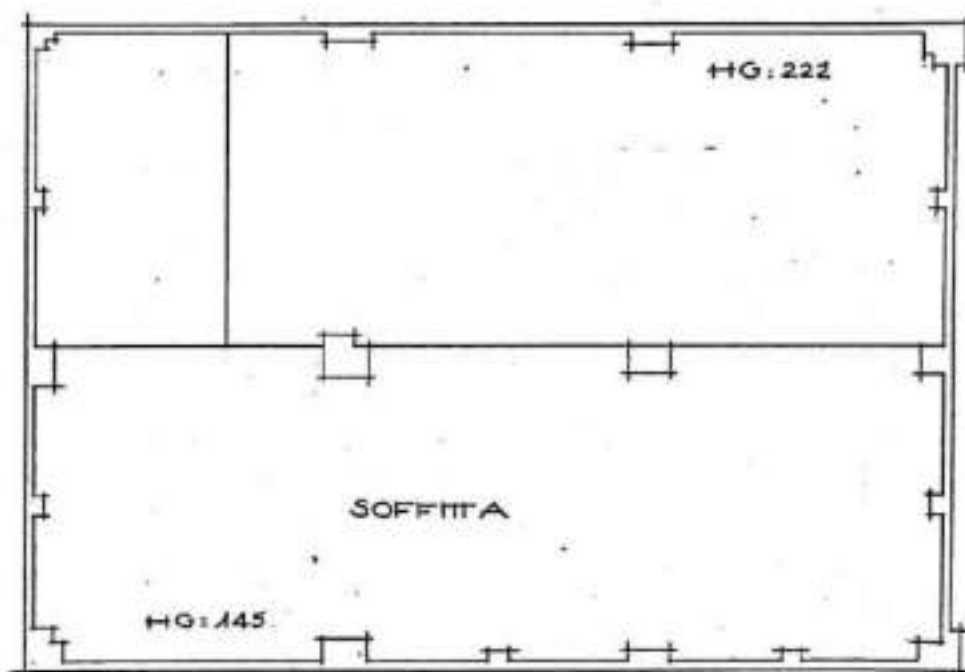
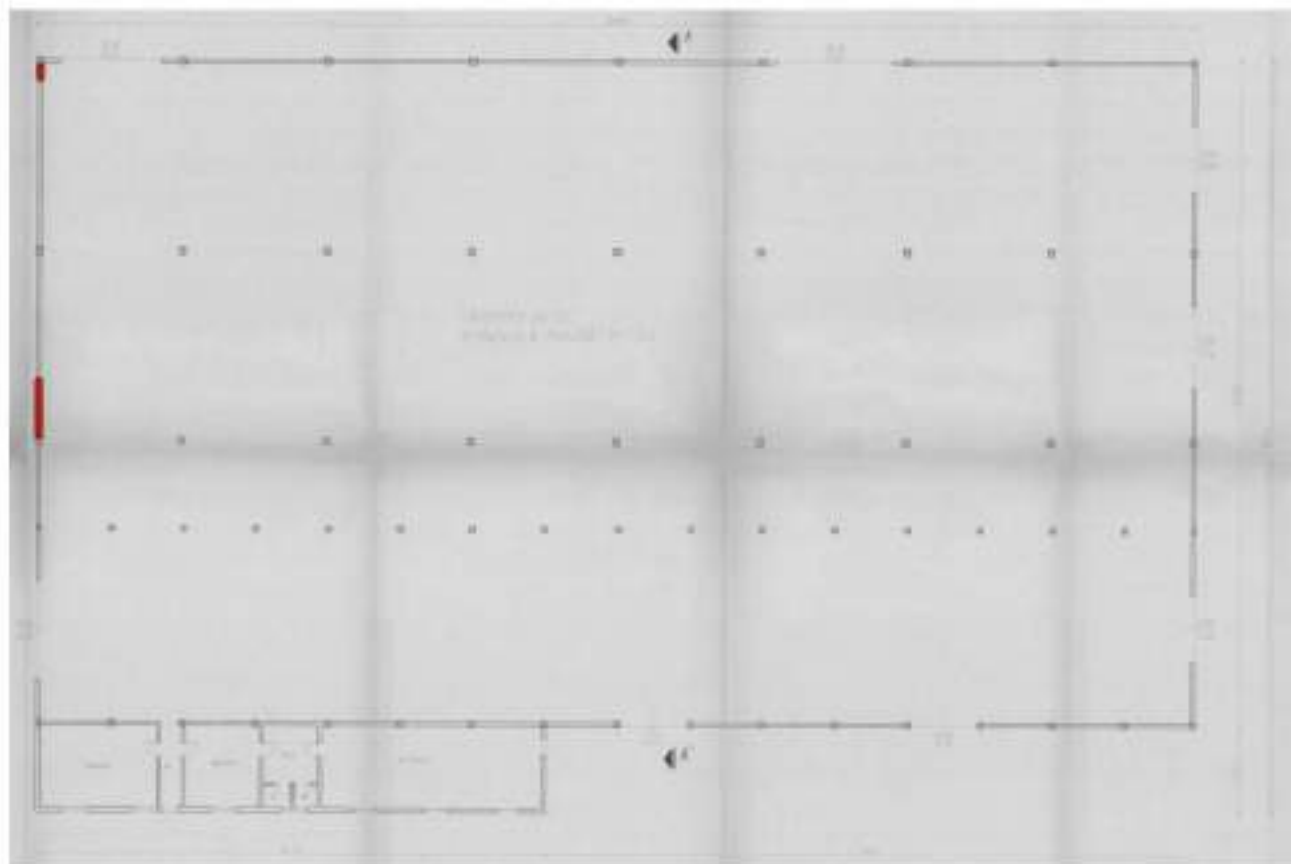


Figura 123: stato legittimato - Fuori Scala



6.11.2 LOTTO B<sup>50</sup>

Particella 152



**Figura 124: Pianta Piano Terra, le misure prese a campione rientrano nelle tolleranze di legge del 2% ad eccezione di due porte che sono state chiuse- Fuori Scala**

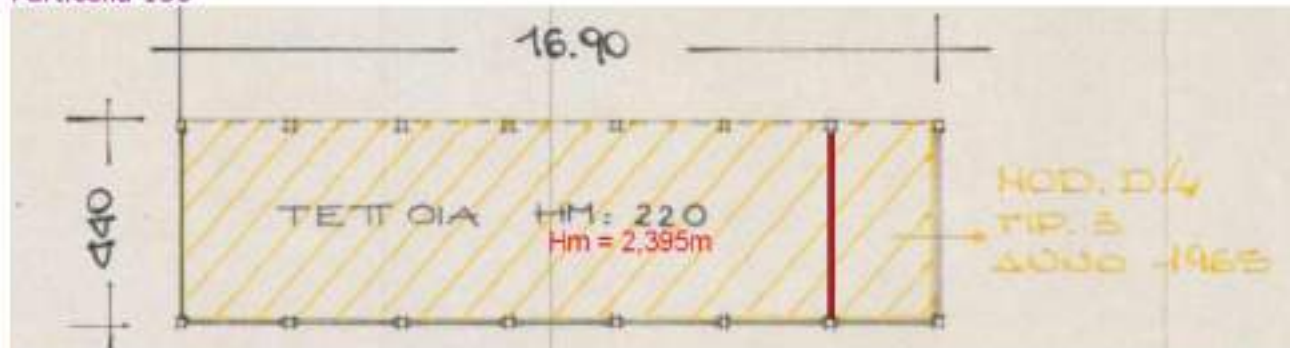
<sup>50</sup> Allegato 9.2.2 LOTTO B Pratiche edilizie





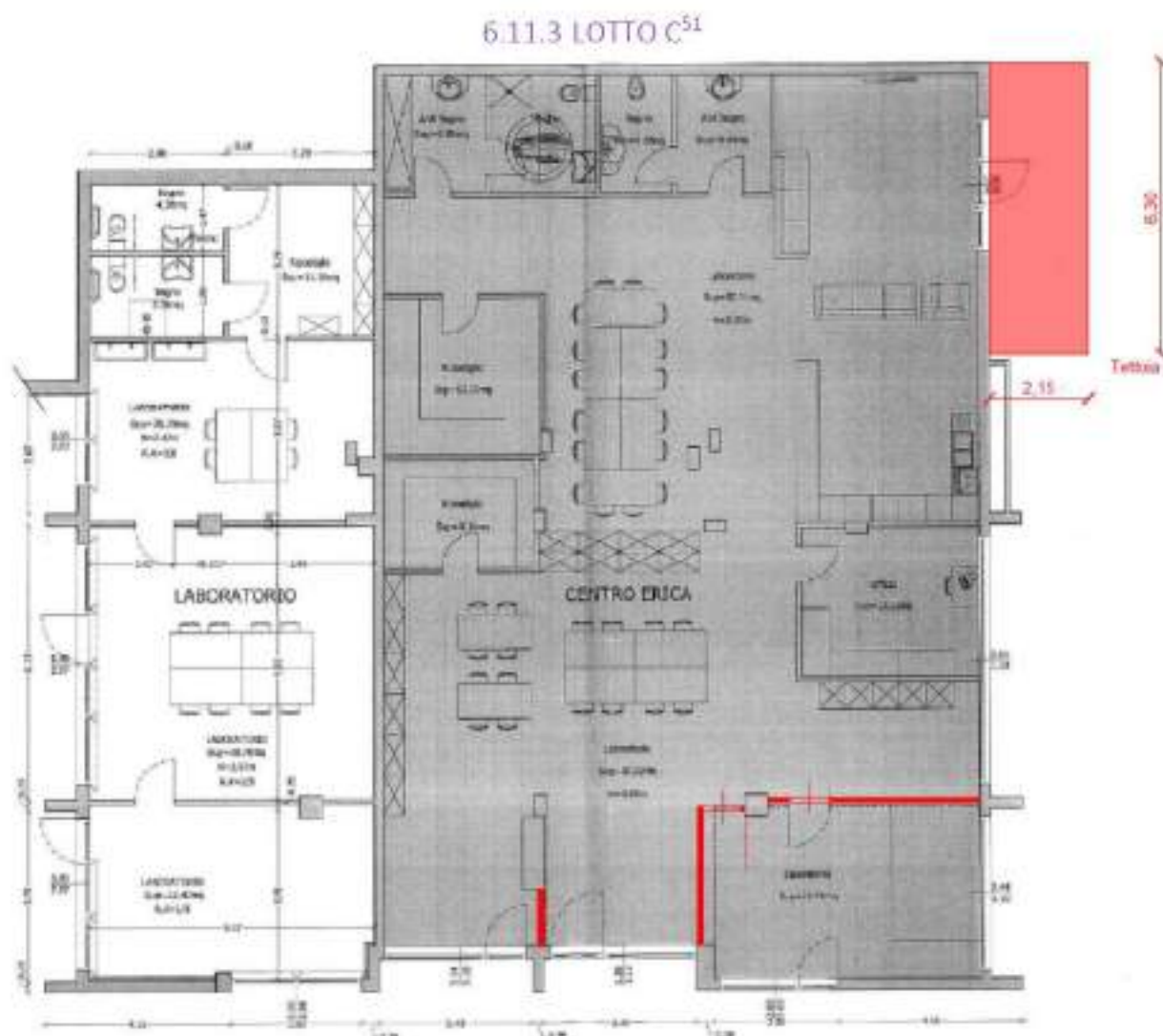
**Figura 125:** Si riportano a titolo indicativo e non esaustivo alcune difformità rilevate rispetto ai documenti presenti in atti nella Concessione edilizia 7984 del 29/03/2000: Prospetto Ovest la chiusura di due aperture, prospetto Sud la riduzione di due finestre (che risultano condonate con sanatoria rilasciata il 14/10/1992 n. 1053) e prospetto Nord un'apertura più ampia e lo spostamento di una porta (per quest'ultimo si suppone l'errore grafico poiché la pianta risulta essere corretta) - - Fuori Scala

#### Particella 153



**Figura 126:** Pianta Piano Terra, le misure prese a campione rientrano nelle tolleranze di legge del 5% ad eccezione dell'altezza e della tramezza- Fuori Scala





**Figura 127: Stralcio accesso atti CILA solo per i laboratori (parte a sfondo bianco) LABOR presentata il 4/10/2017 con P.G. 5750- Fuori Scala:**

- la parte campita in grigio, non era oggetto d'intervento, ma anch'essa era stata rappresentata graficamente in modo corretto, la superficie utile o complessiva è di 380,06 e le difformità rilevate nelle misure prese a campione rientrano nella tolleranza del 3%. Inoltre, le pareti rappresentate graficamente in costruzione (rosso) sono attrezzate, quindi rimovibili. La tettoia esterna è da regolarizzare.
- il laboratorio, a sfondo bianco rientra completamente nelle tolleranze di legge del 4%, poiché la superficie utile o complessiva è di 119,64 mq.

<sup>51</sup> Allegato 9.2.3 LOTTO C Pratiche edilizie

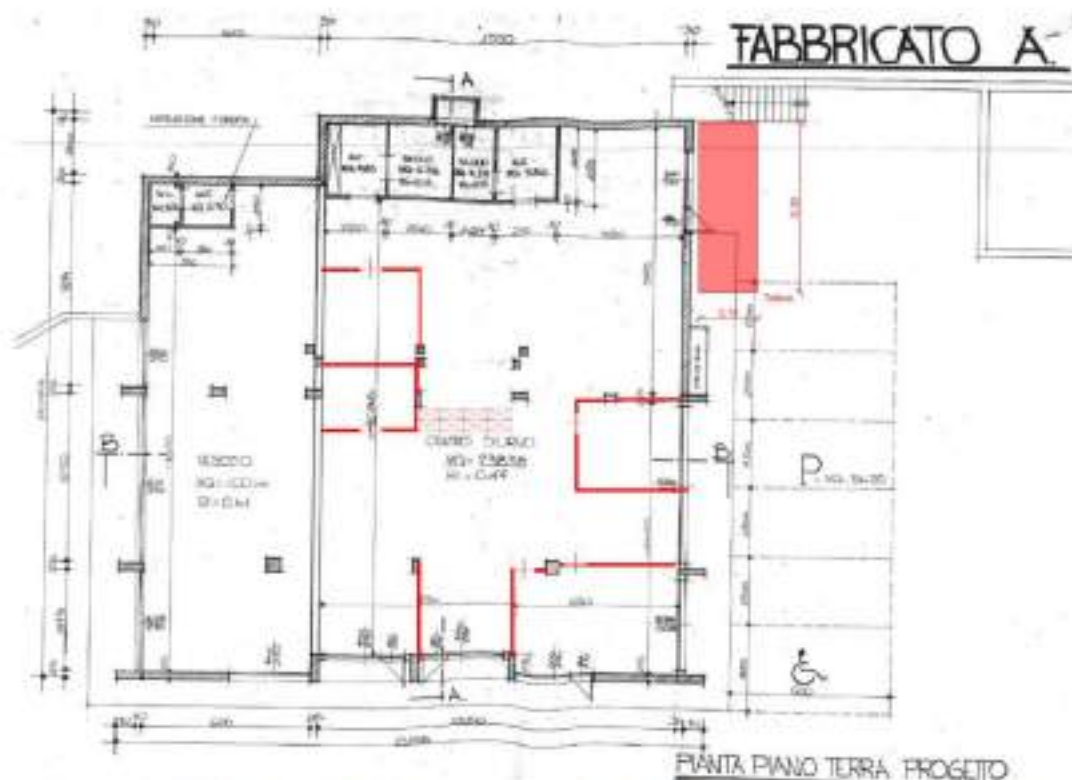


Figura 128: In riferimento alla Concessione edilizia n.prot. n 113/96 rilasciata il 02/09/1997, per il centro diurno, si considera che vi è la necessità di eseguire una sanatoria per la tettoia esterna, poiché internamente è stata eseguita una compartimentazione con delle pareti attrezzate.

6.11.4 LOTTO D<sup>52</sup>

Particelle 478 - 479

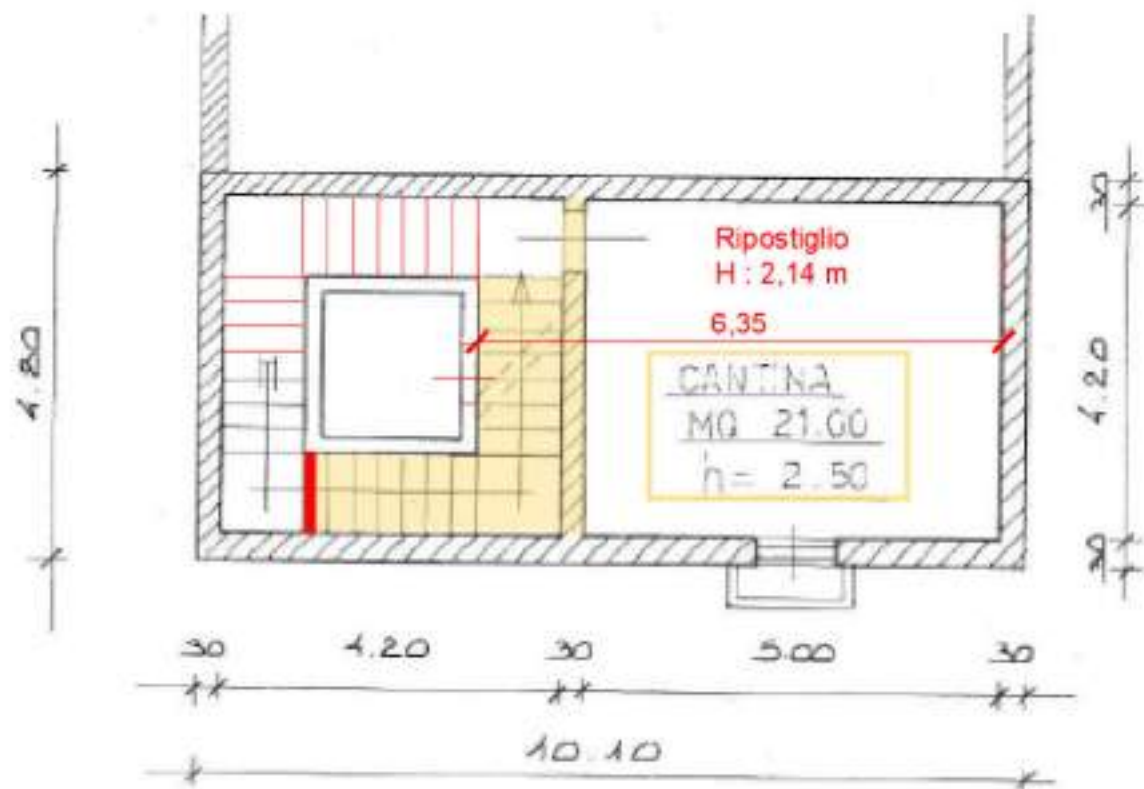


Figura 129: per individuare gli accrescimenti non legittimati in Comune, si fa riferimento ad una planimetria catastale, ove ad est vengono indicate due tettoie una di dimensioni 7,70mx 10,80m circa e l'altra (posta in aderenza all'edificio) circa 8,48mx18c40m, oltre alla zona di carico e scarico, che risulta area cementata, con pilastri che non crea volumi

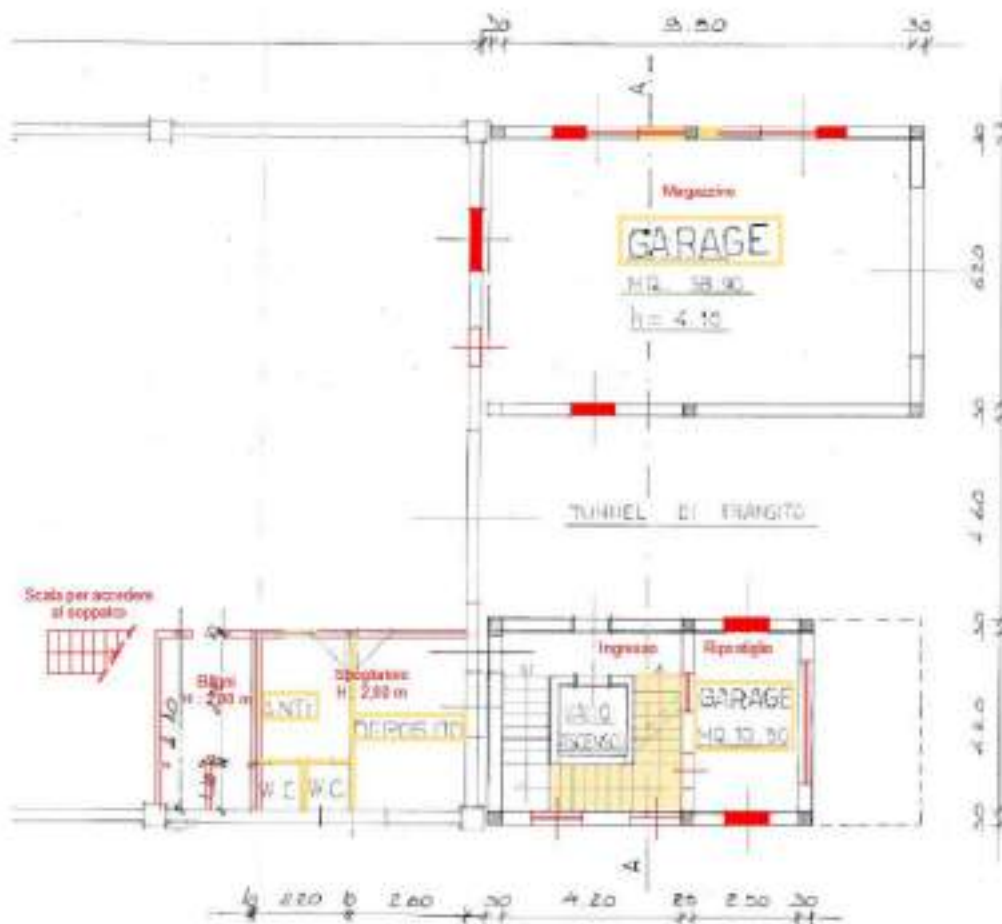
<sup>52</sup> Allegato 9.2.4 LOTTO D Pratiche edilizie

**chiusi o compartimentati, ma è a cielo aperto – le tettoie dovranno essere demolite - fuori scala**

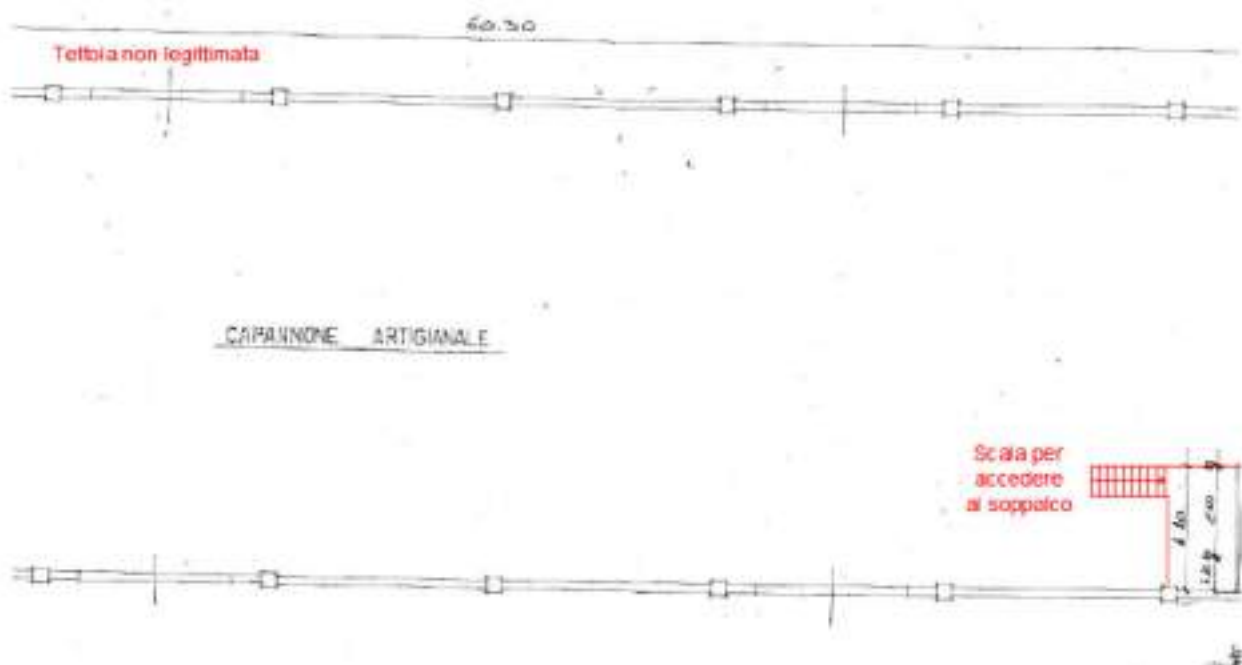
A seguire, per definire le difformità riscontrate si farà riferimento alla concessione edilizia per Ampliamento fabbricato ad uso artigianale presentata con Prot. 6142 del 19/11/1986 rilasciata l'8/05/1987 rep. n. 176/86



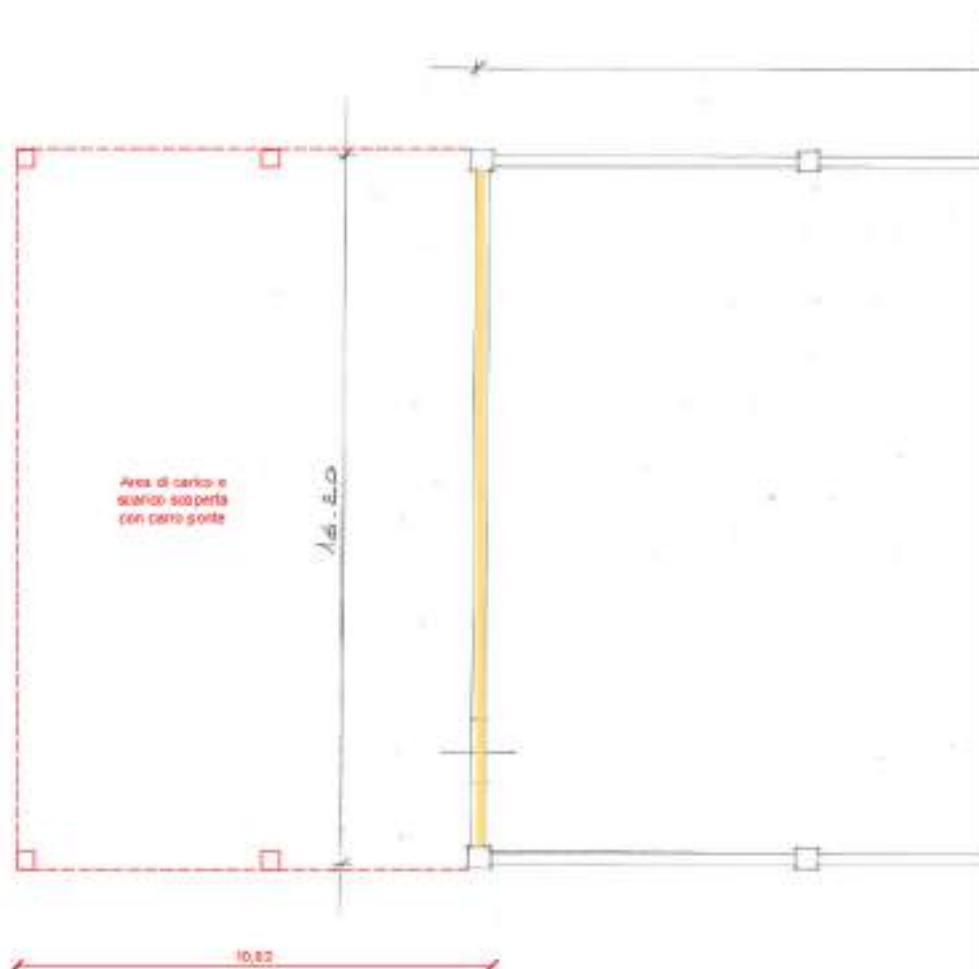
**Figura 130: Pianta piano interrato, ove è stato indicato che la scala ha una disposizione differente e che non è presente la separazione tra vano scala e ripostiglio le difformità eccedono del 2% - Fuori Scala**



**Figura 131: 1/3 stralcio Pianta piano terra, si sono rilevate difformità interne e variazioni nelle bucaure, le difformità eccedono del 2% - Fuori Scala**



**Figura 132: 2/3 stralcio Pianta piano terra, si sono rilevate difformità interne (come scala per accedere al soppalco, parapetto non regolamentare poiché scalabile) e tettoia esterna posta ad est, le difformità eccedono del 2% - Fuori Scala**



**Figura 133: 3/3 stralcio Pianta piano terra, è stata realizzata un'area di carico e scarico , con pavimentazione in cemento dotata di pilastri per carro ponte - Fuori Scala**



## 6.12 VALORE DEL BENE

### VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE<sup>53</sup>

Il quesito posto all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale del bene, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato. L'esperto, visto lo scopo della stima, ritiene di risolvere il quesito estimativo proposto determinando il più probabile valore di mercato dei beni tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

### COMUNE DI NOVELLARA

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

- ubicazione geografica dell'immobile prossima al centro di Novellara
- posizione degli edifici rispetto alla futura rete stradale, sul lato in direzione del centro di Novellara;
- dotazione dei servizi primari e secondari;
- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- salubrità e grado di vetustà del fabbricato;
- tipo e completezza di finiture;
- opere di manutenzione straordinaria che richiede l'edificio;
- classificazione della zona secondo normative Comunali
- comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI<sup>54</sup> ( zona B2 - zona CENTRALE / capoluogo-centro urbano) e delle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.

<sup>53</sup> La SUPERFICIE COMMERCIALE dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- A. intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- B. 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- C. 40% delle logge e/o verande coperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup> (20 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)
- D. 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi una superficie fino a 10 m<sup>2</sup>(15 % per la superficie eccedente i 10 m<sup>2</sup>)
- E. 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm.200
- F. 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm.200
- G. nessuna valutazione di superficie per quelle parti di locale aventi altezza inferiore a cm.150 (analogamente agli stessi criteri stabiliti dal Catasto Fabbricati)
- H. l'area cortiliva esclusiva va valutata nella sua superficie e stimata a parte
- I. l'area cortiliva Comune è sempre da considerarsi compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
- J. le autorimesse e i posti auto vanno indicati con una propria superficie commerciale e stimati a parte in base al relativo prezzo al metro quadrato oppure stimati a corpo
- K. <sup>54</sup> Allegato 9.8 Quotazioni OMI





**Figura 134: In bianco viene indicata la posizione degli edifici e dei terreni oggetto di pignoramento, rispetto alla zona OMI (B2 - Zona Centrale)**

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili. La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con riferimento alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché riparametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

**VALORE LOTTO**  
**Stima del bene descritto:**

6.12.1 LOTTO A

la valutazione di mercato - effettuata a corpo non a misura - dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Particella 391	Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
	T	Autorimessa	25,4	0,5	12,70
	T	Sottoscala	4,84	0,15	0,73
	T	Uffici	134,5	1,00	134,50
	T	tettoia	10	0,40	4,00
	T	tettoia	4,41	0,10	0,44



1	Uffici	164,74	1,00	164,74
1	Balcone	2,85	0,20	0,57
2	Soffitta	164,74	0,15	24,71
<b>Totale</b>				<b>342,39</b>

Valore dell'immobile - a corpo- 224.264,14 €  
 Pari circa 655,00 euro al mq di SC.

A cui vanno detratti i costi per la regolarizzazione dei parapetti e smontaggio cucina pari a  
 circa 3.700,00 €

224.264,14 € - 3.700,00 € =

**Valore dell'immobile - a corpo- 220.564.14 €**

Particella 392	Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
	T	Autorimessa	77,87	1,00	77,87
	T	Officina e Retro	81,14	1,00	81,14
	1	Soffitta <sup>55</sup> oltre a doppio volume	159,01	0,10	15,90
<b>Totale</b>					<b>174,91</b>

**Valore dell'immobile - a corpo- 59.469,74 €**

Pari circa 340,00 euro al mq di SC.

**Valore del lotto A - a corpo- 220.564.14 € + 59.469,74 € =**  
**-280.033,88 €**

**Arrotondati per difetto 280.000,00 €**

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

**280.000,00 € - 20% = 224.000,00€**

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

**Valore a corpo - base d'asta - 224.000,00 €**

(Euro Duecentoventiquattromila/00)

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 168.000,00 €**

(Euro Centosessantottomila/00)

<sup>55</sup> Accessibile solamente con scala amovibile



### 6.12.2 LOTTO B

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
T	Laboratorio - porzione non ristrutturata con sovrastante copertura in fibrocemento	1.167,00	1,00	1.167,00
T	Uffici -spogliatoi	167,00	1,00	167,00
T	tettoia	74,36	0,50	37,18
<b>Totale</b>				<b>1.371,18</b>

**Valore delle porzioni di edifici sopraindicate - a corpo-** 479.913,00 €  
Pari circa 350,00<sup>56</sup> euro al mq di SC.

**Arrotondati per eccesso a 480.000,00 €**

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
T	Laboratorio porzione ristrutturata	1.648,00	1,00	1.648,00
<b>Totale</b>				<b>1 648,00</b>

**Valore della porzione di edificio sopraindicata - a corpo-** 906.400,00 €  
Pari circa 550,00 euro al mq di SC.

Il costo dell'area cortiliva è compreso nel valore a mq delle u.l. stimate, analogamente i terreni identificati catastalmente alle Particelle 931 e 925, poiché al momento attuale risultano utilizzati in modo conforme all'area circostante (pertanto non coltivabili, salvo bonifica dell'area)

A cui vanno detratti i costi per le varie demolizioni con carico trasporto a pubblica discarica ed in cumuli nell'area per un importo complessivo di 56.400,00€

**Valore del lotto B - a corpo-**  
479.913,00 € + 906.400,00 € - 56.400,00 € =  
**=1.330.000,00 €**

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

**1.330.000,00 € - 20% = 1.064.000,00 €**

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

<sup>56</sup> Il prezzo al mq è più basso delle quotazioni OMI, poiché si considera il contributo dello smaltimento del fibrocemento contenente amianto e la realizzazione di una nuova copertura



**Valore a corpo - base d'asta - 1.064.000,00 C**

(Euro unmilionesessantaquattromila /00)

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 798.000,00 C**

(Euro Settecentonovantotto/00)

COMUNE DI TOANO – localita' Cavola

### 6.12.3 LOTTO C

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

- ubicazione geografica dell'immobile prossima al centro di Cavola di Toano
- dotazione dei servizi primari e secondari;
- epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- salubrità e grado di vetustà del fabbricato;
- tipo e completezza di finiture;
- opere di manutenzione straordinaria che richiede l'edificio;
- classificazione della zona secondo normative Comunali
- comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI<sup>57</sup> ( zona B2 – zona CENTRALE / capoluogo-centro urbano) ove non si segnalano compravendite negli ultimi semestri, oltre che alle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.



**Figura 135: In bianco viene indicata la posizione degli edifici e dei terreni oggetto di pignoramento, rispetto alla zona OMI (E2 – Zona Centrale)**

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che

<sup>57</sup> Allegato 9.8

Quotazioni OMI

attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili. La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con riferimento alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché riparametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto ed il forte calo demografico di tutto l' Apennino.

**VALORE LOTTO**  
**Stima del bene descritto:**

la valutazione di mercato – effettuata a corpo non a misura – dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
T	Centro diurno	374,79	1,00	374,79
T	Loggia posta a Nord	8,79	0,40	3,52
<b>Totale</b>				<b>378,31</b>

Valore dell'immobile - a corpo- 138.838,30 €  
Pari circa 367,00 euro al mq di SC.

A cui vanno detratti i costi per la rimozione della tettoia con conferimento a discarica circa  
2.000,00 €

138.838,30 € - 2.000,00 € =  
**Valore dell'unità immobiliare - a corpo- 136.838,30 €**

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
t	Laboratorio per servizi alla persona	114,30	1,00	114,30
T	Loggia posta ad Est	8,79	0,40	3,52
<b>Totale</b>				<b>117,82</b>

**Valore dell'unità immobiliare - a corpo- 43.238,47 €**  
Pari circa 367,00 euro al mq di SC.

Si segnala che a Particella 110 Sub 1, è un'area urbana di 1.080,00 mq, data la forte pendenza è sostanzialmente inutilizzabile e comunque richiede manutenzione (quindi un costo di gestione) motivo per cui

**si attribuisce valore nullo**

**Valore del lotto C** - a corpo- 136.838,30 € + 43.238,47 € + 0,00 € =



**-180.076,77 €**

**Arrotondati per difetto 180.000,00 €**

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

**180.000,00 € - 20% = 144.000,00€**

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

**Valore a corpo - base d'asta - 144.000,00 €**

(Euro Centoquarantaquattromila/00)

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 108.000,00 €**

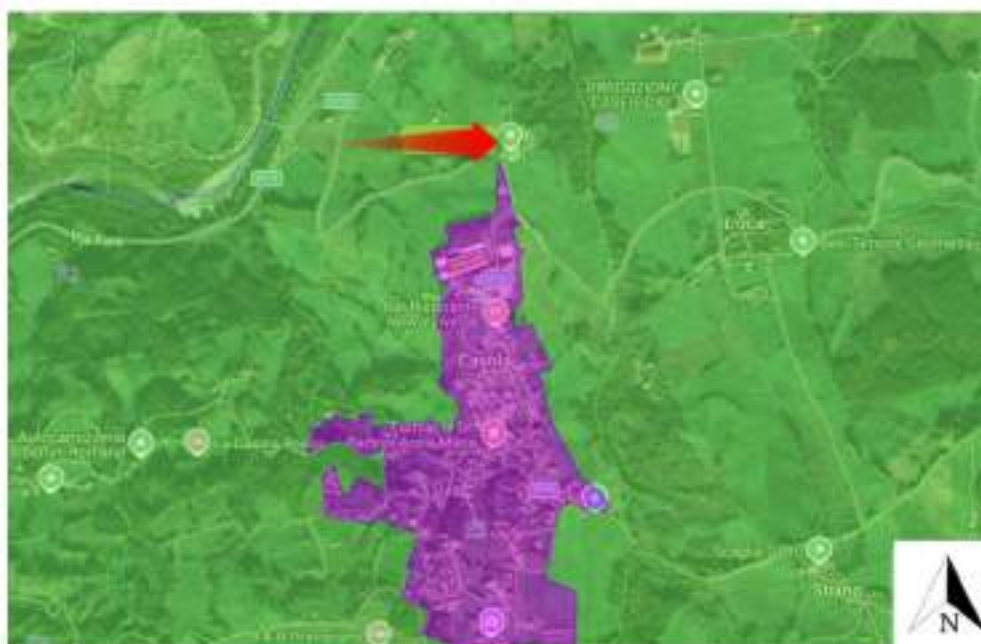
(Euro Centottomila/00)



#### 6.12.4 LOTTO D

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

- Y ubicazione geografica dell'immobile in prima periferia rispetto al centro
- Y frazionale di Cavola di Toano
- Y posizione degli edifici rispetto alla SP 90 (che collega (Polcione - Morra - Cavola);
- Y dotazione dei servizi primari e secondari;
- Y epoca di costruzione e caratteristiche strutturali;
- Y salubrità e grado di vetustà del fabbricato;
- Y tipo e completezza di finiture;
- Y opere di manutenzione straordinaria che richiede l'edificio;
- Y classificazione della zona secondo normative Comunali
- Y comparazione con il costruito attualmente presente, facendo riferimento anche alle valutazioni dell'osservatorio immobiliare OMI<sup>58</sup> ( zona R2 - extraurbana / zona rurale e frazioni minori, molto prossima alla zona E2 Suburbana/CAVOLA), che sostanzialmente è inesistente (poiché non sono presenti valori specifici) ove non si segnalano compravendite negli ultimi semestri, oltre che alle agenzie immobiliari operanti in loco applicando poi le pertinenti mediazioni e correttivi.



**Figura 136: In bianco viene indicata la posizione dell'edificio e del terreno oggetto di pignoramento, rispetto alla zona OMI (R2 prossima alla E2)**

Viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché delle attuali condizioni del mercato immobiliare, che attraversa un periodo di crisi del settore e mancanza generale di liquidità e che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti o inattendibili; non ultimo i comuni dell'appennino reggiano sono in forte declino demografico. La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con riferimento alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in tempi recenti, nonché riparametrando le quotazioni dell'osservatorio dei valori medi immobiliari tenuto dall'Agenzia del Territorio di Reggio Emilia.

Nella definizione dei valori si è tenuto conto dei seguenti fattori:

<sup>58</sup> Allegato 9.8

Quotazioni OMI



- Condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto di stima così come definite nella tecnica estimativa ed esplicitate nelle descrizioni dei beni fatte in precedenza.
- Le criticissime condizioni generali del mercato immobiliare come prima descritto.

**VALORE LOTTO**  
**Stima del bene descritto:**

la valutazione di mercato - effettuata a corpo non a misura - dell'immobile così descritto e censito viene determinata come segue:

Zona relativa all'ampliamento (uffici e servizi)

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
S1	Ripostiglio	37,50	1,00	37,50
T	Ingresso	40,31	1,00	40,31
T	Magazzino h 4,80	70,57	1,00	70,57
1	Uffici - Bagno - Ripostiglio - Disimpegno	151,66	1,00	151,66
1	Balcone	10,00	0,30	3,00
1	Balcone	13,14	0,15	1,97
<b>Totale</b>				<b>305,01</b>

Valore dell'unità immobiliare - a corpo- 155.555,61 €  
Pari circa 510,00 euro al mq di SC.

Zona relativa al magazzino, locale deposito e bagni

Piano	Destinazione	Area [mq]	Coefficiente	Sup. Comm. [mq]
T	Magazzino - locale deposito - bagni - spogliatoi	848,13	1,00	848,13
<b>Totale</b>		<b>848,13</b>		<b>848,13</b>

Valore dell'unità immobiliare - a corpo- 390.139,80 €  
Pari circa 460,00 euro al mq di SC.

A tale valore, andranno aggiunti i costi relativi alla demolizione delle tettoie, conferimento a discarica dei rifiuti e regolarizzazione della situazione comunale e catastale citati nel paragrafo 6.4.4, pari a circa 45.7000,00 €

Si segnala che a Particella 479, è un terreno seminativo con superficie di 5.776 mq, che in parte rientra:



- nella zona Artigianale D1 Esistente o di Completamento ( che come precedente indicato al momento attuale non ha valore la superficie edificatoria)
- nelle zone calanchive in dissesto, situazione che per naturale vocazione non ha valore, in modo particolare in questo periodo, che le forti piogge (bombe d'acqua) più frequenti rispetto ad un tempo, incrementano

Pertanto **si attribuisce valore nullo.**

**Valore del lotto** - a corpo  
=155.555,61 € + 390.139,80 € - 45.7000,00 €+0,00= 499.995,41

**Arrotondati per eccesso a 500.000,00 €**

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

**500.000,00 € - 20% = 400.000,00€**

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

**Valore a corpo - base d'asta - 400.000,00 €**  
(Euro Quattrocentomila/00)

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

**VALORE MINIMO DELL'OFFERTA 300.000,00 €**  
(Euro Trecentomila/00)

**RIASSUNTO VALORI LOTTI**

Comune	Destinazione d'uso	LOTTO	VALORE DI MERCATO	VALORE A BASE D'ASTA	VALORE MINIMO
Novellara	Uffici con Officina	A	280 000,00 €	224 000,00 €	168 000,00 €
	Capannone e Terreno	B	1 330 000,00 €	1 064 000,00 €	798 000,00 €
Toano	Centro Diurno e Terreno	C	180 000,00 €	144 000,00 €	108 000,00 €
	Capannone e Terreno	D	500 000,00 €	400 000,00 €	300 000,00 €
		<b>Totali</b>	<b>2 290 000,00 €</b>	<b>1 832 000,00 €</b>	<b>1 374 000,00 €</b>



### 6.13 ATTO DI PROVENIENZA DEL BENE<sup>59</sup>

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

#### 6.13.1 LOTTO A

Foglio 29: Particella 391 Subalterni 2-3 Catasto Fabbricati

Foglio 29: Particella 392 Subalterni 1-2 Catasto Fabbricati

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 16/10/2008 - Registro Particolare 21351 Registro Generale 32989

Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 77/49 del 18/09/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/05/2000 - Registro Particolare 6964 Registro Generale 10928

Pubblico ufficiale GRASSELLI FEDERICO Repertorio 58954 del 11/05/2000

#### 6.13.2 LOTTO B

Foglio 21: Particella 152 Graffata 153 Catasto Fabbricati

Foglio 21: Particella 123 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 925

Foglio 21: Particella 207 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 931

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 16/10/2008 - Registro Particolare 21351 Registro Generale 32989

Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 77/49 del 18/09/2008

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/05/2000 - Registro Particolare 6964 Registro Generale 10928

Pubblico ufficiale GRASSELLI FEDERICO Repertorio 58954 del 11/05/2000

Foglio 21: Particella 123 Catasto Terreni che ha generato la Particella 925

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 20/03/2000 - Registro Particolare 4050 Registro Generale 6113

Pubblico ufficiale GHIBELLINI FRANCO Repertorio 72247 del 22/02/2000

#### 6.13.3 LOTTO C

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 1

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'

TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7385 Registro Generale 13065

Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005

Documenti successivi correlati:

<sup>59</sup> Allegato 9.6

Allegato 9.4

Atto di provenienza del bene

Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie



1. Trascrizione n. 2650 del 16/02/2009<sup>60</sup>

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 3

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7385 Registro Generale  
13065  
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005  
Documenti successivi correlati:  
Trascrizione n. 2650 del 16/02/2009  
Presenza graffati

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7385 Registro Generale  
13065  
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 2650 del 16/02/2009  
Presenza graffati

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 9 graffato Particella 110 Subalterno 27

Nell'ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7385 Registro Generale  
13065  
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 2650 del 16/02/2009  
Presenza graffati

Alla pagina n. 7 del sopracitato atto, al 3 rigo, viene trasferito il mapp. 110 sub 4 graffato al 470 sub1 - con la VARIAZIONE del 05/06/2013 Pratica n. RE0057406 in atti dal 05/06/2013 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 8334.1/2013), La soppressione ha originato e/o variato i seguenti immobili, Foglio 14 Particella 110 Subalterno 2; Foglio 14 Particella 110 Subalterno 5; Foglio 14 Particella 110 Subalterno 26; Foglio 14 Particella 469 Subalterno 7; Foglio 14 Particella **470 Subalterno 7; Foglio 14 Particella 470 Subalterno 8**; successivamente con la FUSIONE del 26/09/2017 Pratica n. RE0072425 in atti dal 26/09/2017 FUSIONE (n. 11410.1/2017) si è ottenuta la particella **110 sub 27 graffata alla particella 470 sub 9** oggetto di pignoramento.

6.13.4 LOTTO D

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

Foglio 2: Particella 479

ATTO TRA VIVI - TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'  
TRASCRIZIONE del 11/05/2005 - Registro Particolare 7385 Registro Generale  
13065  
Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005  
Documenti successivi correlati:  
1. Trascrizione n. 2650 del 16/02/2009  
Presenza graffati

<sup>60</sup> il soggetto avente causa ha dichiarato che sul terreno mapp. 478 e' stato edificato un fabbricato civile allibrato nel catato dei fabbricati del Comune di Toano al foglio 2 mapp. 478 sub. 1 e mapp. 478 sub. 2.



## 7 VISURA CAMERALE<sup>61</sup>

- Numero REA: RE - 142809
- Data Atto Di Costituzione: 23/05/1979
- Data iscrizione: 06/07/1979
- Codice Fiscale e numero di iscrizione: 00612800359
- Iscritta nella sezione: Ordinaria
- Presidente Consiglio Amministrazione e rappresentante dell'impresa: [REDACTED]
- Capitale sociale in Euro € 100.000,00
- Partita Iva attiva

## 8 ALTRE NOTIZIE

### 8.1 ARREDO

#### 8.1.1 LOTTO A

All'interno dell'unità immobiliare adibita ad uffici, sono presenti elementi di arredo di scarso valore in modeste condizioni d'uso, in base al grado di vetustà, di proprietà dell'affittuario, analogamente a quanto presente nell'officina e rispettive autorimesse. Si segnala la presenza di materiale edile nell'area cortiliva che è stato dichiarato essere dell'affittuario.

#### 8.1.2 LOTTO B

All'interno dell'unità immobiliare adibita a capannone vi è materiale edile, che in parte è stato dichiarato essere di proprietà dell'affittuario degli uffici, ma comunque l'area esterna viene utilizzata dalla società esecutata principalmente come deposito di macchinari, attrezzature e materiali edili.

#### 8.1.3 LOTTO C

All'interno dell'unità immobiliari oggetto di pignoramento sono presenti arredi e materiali visibilmente di proprietà degli affittuari, come dichiarato in loco.

#### 8.1.4 LOTTO D

All'interno degli uffici vi è materiale dell'affittuario in usuali condizioni di conservazione, come anche:

- l'impianto fotovoltaico presente sulla copertura<sup>62</sup>,
- materiale presente nel capannone e nell'area circostante pertinenziale.

<sup>61</sup> Allegato 9.9

Visura Camerale

<sup>62</sup> Allegato 9.11

Contratto GSE ed acquisto impianto fotovoltaico



## 9 ALLEGATI

### 9.1 Documentazione catastale: Estratto di mappa – Elaborato planimetrico (quando presente) - Visura e Planimetria Catastale -

#### 9.1.1 LOTTO A

Foglio 29: Particella 391 Subalterni 2-3 Catasto Fabbricati

Foglio 29: Particella 392 Subalterni 1-2 Catasto Fabbricati

#### 9.1.2 LOTTO B

Foglio 29: Particella 152 Graffata 153 Catasto Fabbricati

Foglio 21: Particella 123 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 925 – 926

Foglio 21: Particella 207 Catasto Terreni che ha generato le Particelle 931-932-933

#### 9.1.3 LOTTO C

Foglio 14: Particella 110 Subalterno 1

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 2 graffato Particella 110 Subalterno 3

Foglio 14: Particella 470 Subalterno 9 graffato Particella 110 Subalterno 27

#### 9.1.4 LOTTO D

Foglio 2: Particella 478 Subalterno 1-2

Foglio 2: Particella 479

### 9.2 Pratiche edilizie

#### 9.2.1 LOTTO A

CDU per tutte le Particelle

##### Particella 391

Concessione di edificare con autorizzazione del 24/5/1977 n. 115.

Concessine in sanatoria con autorizzazione del 05/02/1991 n. 420 congiuntamente al rilascio dell'abitabilità.

Concessione in sanatoria n. 7.984 rilasciata il 27/02/2002 (relativamente ai mappali 391-152);

##### Particella 392

Pratica di Costruzione Edile – n. 5884 rilasciata il 05/05/1981

Concessine in sanatoria autorizzazione del 05/02/1991 n. 420 congiuntamente al rilascio dell'abitabilità.



## 9.2.2 LOTTO B

CDU per tutte le Particelle

### Particella 152

Pratica di Costruzione edile n. 3 con autorizzazione rilasciata il 07/03/1963

Pratica di Costruzione edile n. 15 con autorizzazione rilasciata il 14/03/1963

Pratica di Costruzione edile n. 192 con autorizzazione rilasciata il 31/12/1966.

Pratica di Costruzione edile n. 14 rilasciata il 23/01/1968

Concessione edilizia rilasciata n. 960 del 29/09/1981 n. 960

Autorizzazione di abitabilità ed agibilità in data 7/11/1984 con dichiarazione agibilità d'igiene per costruzione edile prot 111 del 08/10/1984 (rilasciata per le Particelle 152 - 153 - 376)

Concessione in sanatoria rilasciata in data 14/10/1992 n. 1.053 con abitabilità relativamente all'istanza (relativamente ai mappali 152-153)

Concessione in sanatoria n. 7.984, rilasciata il 27/02/2002 (relativamente ai mappali 391-152);

SCIA domanda agli atti n. 11154 autorizzazione del 21/09/2015 con rilascio di conformità edilizia (CCEA) n. 027 del 23/09/2015

### Particella 153

Concessione in sanatoria m. 8.829 presentata in data 26/09/1986 rilascio di abitabilità in data 14/10/1992 con n. 1053;

### Particella 925 e 931

## 9.2.3 LOTTO C



Particella 470 sub 2graffata alla 110 sub 3

Particella 470 sub 9 graffata alla Particella 110 sub 27

Concessione edilizia n. 12/83 rilasciata in data 11/05/1983

Concessione edilizia rilasciata con il n. 39/85 Prot. 1197/85 del 12/08/1985

Concessione edilizia n.prot. n 113/96 rilasciata il 02/09/1997.

Scrittura privata in data 02/06/1997, sono stati ceduti al Comune di Toano 154,20 mq, area destinata a parcheggio pubblico come indicato nell'Allegato A.

Autorizzazione di Agibilità/abitabilità Prot. n. 4476/97 rilasciata il 18/10/1997

SCIA prot 1178 cat 6 cl 3 n. 11/13 del 28/02/2013

Certificato di Conformità edilizia e agibilità Prot. n. 2781 del 19/06/2014

Particella 110 sub 1

CDU

Stralcio PRG

9.2.4 LOTTO D

Particelle 478 Subalterni 1-2

Piano di lottizzazione di iniziativa privata rilasciata il 25/02/1981 con il n. 22/81.

Concessione edilizia n. 39/81 Prot. n. 931/81 del 18/03/1981

Concessione edilizia rilasciata l'8/05/1987 rep. n. 176/86

CILA . SUAP PG 1154/21 prot n. 3705

Particelle 479

CDU

Stralcio PRG

9.3 **Ricerca attestati prestazione energetica**

9.4 **Atto di pignoramento con successiva riduzione e visure ipotecarie**

9.4.1 Visure ipotecarie LOTTO A

9.4.2 Visure ipotecarie LOTTO B

9.4.3 Visure ipotecarie LOTTO C

9.4.4 Visure ipotecarie LOTTO D



## 9.5 Comunicazione inizio operazioni peritali agli interessati

## 9.6 Atto di provenienza del bene

Pubblico ufficiale FATUZZO ANDREA Repertorio 77/49 del 18/09/2008

Pubblico ufficiale BECCARI GIUSEPPE Repertorio 219256 del 30/04/2005

Repertorio 21238 del 31/12/1980

## 9.7 Verbale

## 9.8 Quotazioni OMI

9.8.1 LOTTI A e B

9.8.2 LOTTI C e D

## 9.9 Visura Camerale

## 9.10 Contratti di affitto

9.10.1 LOTTO A

Foglio 29; Particella 391 Subalterno 3 Catasto Fabbricati

9.10.2 LOTTO C

Foglio 14; Particella 470 Subalterno 2 graffato Particella 110 Subalterno 3

Foglio 14; Particella 470 Subalterno 9 graffato Particella 110 Subalterno 27

9.10.3 LOTTO D

Foglio 2; Particella 478 Subalterno 1-2

## 9.11 Contratto GSE ed acquisto impianto fotovoltaico

LOTTO D - Foglio 2; Particella 478 Subalterno 1-2

## 9.12 Comunicazione Provincia per esproprio Novellara LOTTO B

### Allegati A, B, D

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

San Polo d'Enza

l'esperto estimatore designato

