

Geometra VEZZANI ALBERTO

Via Ave Melioli n° 6 - **42021 BIBBIANO** RE
telefono cellulare e WhatsApp 328/5354727
e-mail geom.albertovezzani@yahoo.it
p.e.c. alberto.vezzani@geopec.it

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare R.G.E. n° 76/2025 – 134/2025

Giudice delegato: **Dottor Stanzani Maserati Niccolò**

Esecuzione promossa da:

(Avvocato)

contro:

- Perizia Tecnica di Stima -

**Immobili posti in Comune di Viano RE, Località Rondinara,
Via Borgonovi n° 3**

- LOTTO 1 -

Esperto designato: **Geometra Vezzani Alberto**



QUADRO RIASSUNTIVO

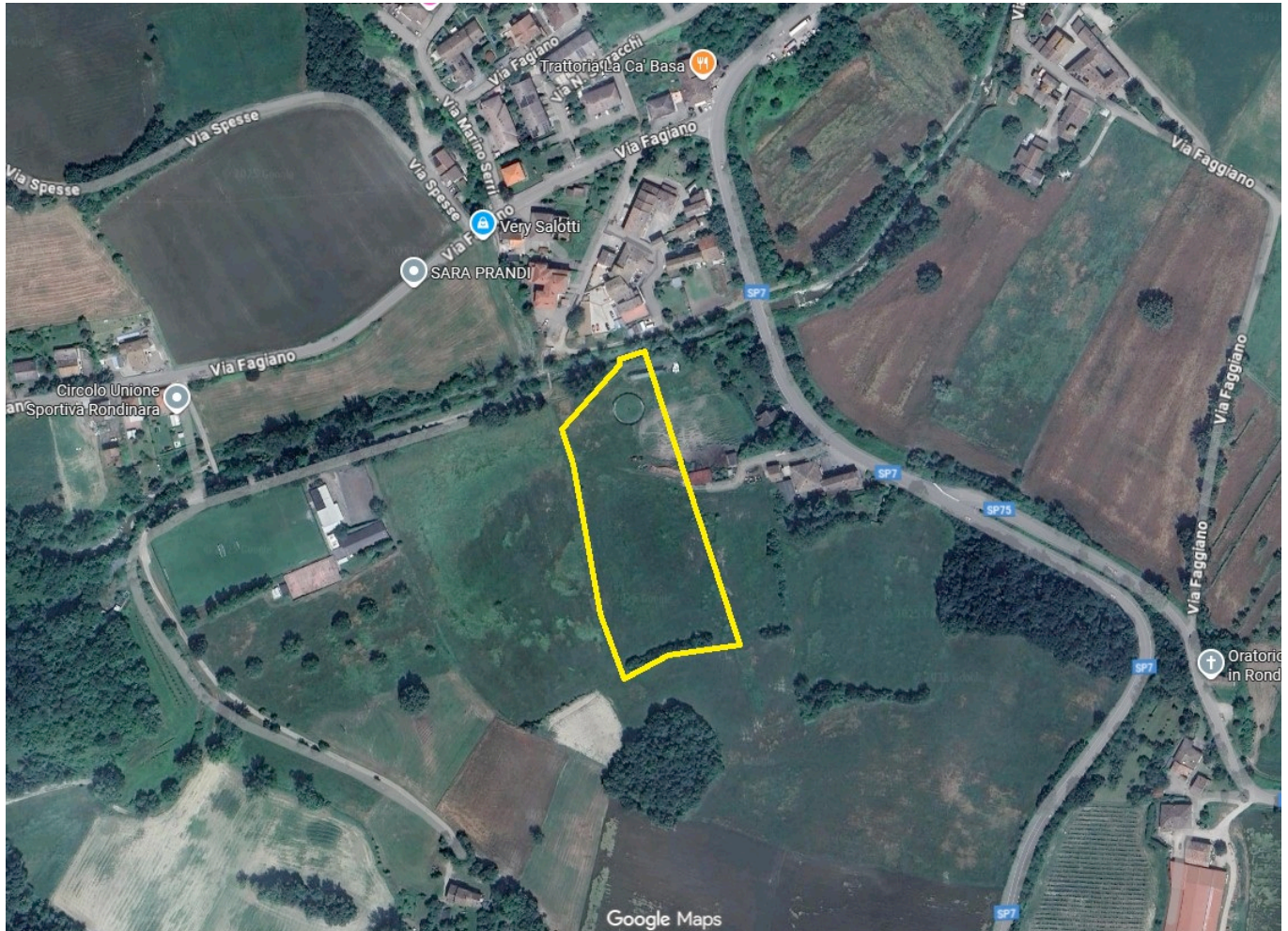
DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RISCONTRATA					
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – R.G./R.P.	SI		– R.G. n° / R.P. n°				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		PIENA ED INTERA PROPRIETA’ - QUOTA DI 1/1				
UBICAZIONE DEGLI IMMOMILI	SI		Comune di VIANO RE, Località RONDINARA , Via Borgonovi n° 3				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	SI		COMUNE	FOGLIO	MAPPAL	QUALITA’- CLASSE	SUPERFICIE
			VIANO RE	24	153	SEMIN - 2	00 14 96
				24	158	SEM AR - 2	00 15 69
				24	161	SEMIN - 3	00 64 88
				24	172	SEM AR - 3	00 29 50
CONFORMITÀ CATASTALE	SI		LA MAPPA DEL CATASTO TERRENI E’ CONFORME ALLO STATO ATTUALE DEI TERRENI IN LOCO				
CONFORMITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA	SI		IL MANUFATTO PRESENTE IN LOCO E’ STATO REALIZZATO IN BASE AD UN TITOLO EDILIZIO REGOLARMENTE DEPOSITATO.				
CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI	NO		NON PRESENTI, TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI				
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA	NO		NON PRESENTE, TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI				
STATO DI OCCUPAZIONE	SI		I TERRENI AGRICOLI SONO OCCUPATI DA				
STATO DEL CONTENUTO/ARREDAMENTO	NO		NON PRESENTE, TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	NO		NON VI E’ LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELL’ACQUIRENTE				
PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	NO		NON VI E’ LA PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO		NON PRESENTI, TRATTASI DI TERRENI AGRICOLI				
VALORE DETERMINATO A BASE D’ASTA	€. 26.000,00 - EURO VENTISEIMILA /00						
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 19.500,00 - EURO DICIANNOVEMILACINQUECENTO /00						
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	24/06/2026						
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	CREDIT AGRICOLE ITALIA – Agenzia 4, Telefono 0522/305843, Via Emilia all’Angelo n° 38/A, 42124 REGGIO EMILIA RE						

0 - SOMMARIO

QUADRO RIASSUNTIVO	2
0 - SOMMARIO	3
1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI	5
2 - COMUNICAZIONI	5
3 - DATI CATASTALI	6
3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA ..	6
3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
4 - DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
5 - LOTTI DI VENDITA.....	8
5.1.1 - LOTTO 1 : DATI CATASTALI.....	9
5.1.2 - LOTTO 1 : DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	9
5.1.3 - LOTTO 1 : INQUADRAMENTO URBANISTICO	9
5.1.4 - LOTTO 1 : VINCOLI PAESAGGISTICI	11
5.1.5 - LOTTO 1 : REGOLARITA' EDILIZIA.....	11
5.1.6 - LOTTO 1 : RIFIUTI SPECIALI E RIFIUTI PERICOLOSI	11
5.1.7 - LOTTO 1 : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	11
5.1.8 - LOTTO 1 : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	11
5.1.9 - LOTTO 1 : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI	11
5.1.10 - LOTTO 1 : STATO CIVILE DEL PROPRIETARIO.....	12
5.1.11 - LOTTO 1 : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.	12
5.1.12 - LOTTO 1 : CONTRATTO D' AFFITTO.....	12
5.1.13 - LOTTO 1 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	<i>12</i>
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	<i>13</i>
5.1.14 - LOTTO 1 : DIRITTO DI PRELAZIONE.....	13
5.1.15 - LOTTO 1 : VALORE DEI BENI.....	13
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE</i>	<i>13</i>
<i>VALORE LOTTO I.....</i>	<i>14</i>
5.1.16 - LOTTO 1 : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI	15
6 - ALTRE NOTIZIE	15
7 - ALLEGATI	15
7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO 1	15
7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO TERRENI, LOTTO 1	15
7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO 1	15
7.4. ISPEZIONE IPOTECARIA, LOTTO 1.....	15
7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO 1	15
7.6. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL' ATTO DI MATRIMONIO DEL PROPRIETARIO, LOTTO 1	15
7.7. CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA CON RESIDENZA DEL PROPRIETARIO, LOTTO 1.....	15
7.8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LOTTO 1	15
7.9. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO 1	15
7.10. TITOLO EDILIZIO DEPOSITATO, LOTTO 1.....	15
7.11. ATTO COSTITUTIVO DI SERVITU' DI PASSAGGIO, LOTTO 1	15
7.12. ESTRATTO DI MAPPA, CESSATO CATASTO TERRENI, LOTTO 1	15
7.13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO 1	15
7.14. PLANIMETRIA PER LA PUBBLICITA', LOTTO 1.....	15
7.15. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO 1	15

VEDUTA AEREA

FOGLIO 24 , MAPPALI 153 , 158 , 161 E 172



Geometra VEZZANI ALBERTO – Via Ave Melioli n° 6 – **42021 BIBBIANO RE**
telefono mobile e WhatsApp: 328/5354727 - e-mail: geom.albertovezzani@yahoo.it

1 - RIASSUNTO E DATI GENERALI

PROCEDURA N° 76/2025 – 134/2025

- LOTTO 1 -

Esecutato:

Procedente:

(

)

Intervenuta: /

Oggetto: Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà di un fondo rustico intercluso, costituito

da terreni agricoli, in lieve pendenza a valle e forte pendenza a monte, privo di

fabbricati, sito in Comune di Viano RE, Località Rondinara, Via Borgonovi n° 3.

- **Conferimento dell'Incarico all'Esperto Stimatore:** in data 28/09/2025.
- **Giuramento telematico dell'Esperto Stimatore per accettazione dell'Incarico:** in data 04/10/2025.
- **Termine di consegna della Perizia Tecnica di Stima:** presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, entro la data del 05/01/2026.
- **Prima Proroga del termine di consegna della Perizia Tecnica di Stima:** fino alla data del 04/02/2026.
- **Seconda Proroga del termine di consegna della Perizia Tecnica di Stima:** fino alla data del 08/03/2026.
- **Terza Proroga del termine di consegna della Perizia Tecnica di Stima:** fino alla data del 08/05/2026.
- **Udienza di Comparizione:** in data 24/06/2026.
- **Atto di Pignoramento Immobiliare:** trascritto il _____ al n° _____ R. P. (Allegato 7.4.).

2 - COMUNICAZIONI

L' I.V.G. e l' Esperto, hanno provveduto ad informare le parti interessate, la parte debitrice eseguita, l'Avvocato della parte debitrice eseguita, la parte creditrice procedente e l'Avvocato della parte creditrice procedente, con notifiche inviate tramite lettere raccomandate a.r., e-mail, sms, WhatsApp e telefonate, della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, fissate presso gli immobili pignorati, ed in particolare sono stati avvisati:

- 1.
- 2.
- 3.

3 - DATI CATASTALI

3.1 - DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DALL'ATTO DI PIGNORAMENTO¹

INTESTATO:

- 1.

I. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
FONDO RUSTICO	Comune di VIANO RE Località RONDINARA Via Borgonovi n° 3	24	153	SEMINATIVO - 2	00 14 96	€ 6,49	€ 8,89
			158	SEMIN ARBOR - 2	00 15 69	€ 8,43	€ 9,32
			161	SEMINATIVO - 3	00 64 88	€ 19,77	€ 25,13
			172	SEMIN ARBOR - 3	00 29 50	€ 10,51	€ 12,95

3.2 - DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA

INTESTATO:

- 1.

II. - BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C. T.)

Tipologia	Ubicazione	Dati catastali
-----------	------------	----------------

¹ Vedi Allegato 7.3.

<i>del bene</i>		<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità e Classe</i>	<i>Superficie (Mq.) Ha Are Ca</i>	<i>Reddito Dominicale</i>	<i>Reddito Agrario</i>
FONDO RUSTICO	Comune di VIANO RE Località RONDINARA Via Borgonovi n° 3	24	153	SEMINATIVO - 2	00 14 96	€ 6,49	€ 8,89
			158	SEMIN ARBOR - 2	00 15 69	€ 8,43	€ 9,32
			161	SEMINATIVO - 3	00 64 88	€ 19,77	€ 25,13
			172	SEMIN ARBOR - 3	00 29 50	€ 10,51	€ 12,95

3.3 - COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello Schema I. sono quelli dedotti dall'Atto di Pignoramento (Allegato 7.3.) mentre quelli dello Schema II. sono quelli della situazione catastale attuale (Allegato 7.1 ed Allegato 7.2.). **La Superficie Nominale Totale dei Mappali 153, 158, 161 e 172 del Foglio 24 è pari a Mq. 12.503,00 circa, corrispondente a 4,28 circa Biolche Reggiane (1 Biolca Reggiana = Mq. 2.922,25).** Tutta la proprietà risulta regolarmente censita e vi è piena corrispondenza tra i dati dei beni pignorati ed i dati dei beni censiti all'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, Agenzia del Territorio, Catasto Terreni.
- Confini Catastali:** Il FONDO RUSTICO, Mappali 153, 158, 161 e 172 del Foglio 24, confina:
 - a NORD con il Mappale 152 del Foglio 24, proprietà Demanio Pubblico dello Stato e con il Rio Faggiano,
 - ad EST con i Mappali 154, 159, 162 e 173 del Foglio 24, proprietà ,
 - a SUD con il Mappale 184 del Foglio 24, proprietà , e con il Mappale 185 del Foglio 24, proprietà ,
 - ad OVEST con i Mappali 171 e 511 del Foglio 24, proprietà .

4 - DESCRIZIONE DEI BENI²

Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà di un FONDO RUSTICO intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di **TERRENI AGRICOLI**, di buona fertilità come evidenziato nella Cartografia dei Suoli della Regione Emilia-Romagna, privo di fabbricati, in lieve pendenza a valle, nella fascia a ridosso del Rio Faggiano a NORD, ed in forte pendenza, scosceso e caratterizzato da linee di frana a monte a SUD, coltivati a prato stabile tipico della collina reggiana, soggetti a Consorzio di Bonifica Tresinaro-Secchia, con la presenza di alcune piante ed alberi sia a monte

² Le metrature indicate, da ritenersi indicative e riportate al solo scopo di fare individuare la consistenza si riferiscono alle superfici commerciali comprensive dei muri.

che a valle, di una linea infrastrutturale costituita da pali in legno e cavo aereo, ed un recinto circolare in legno di castagno, del diametro di Ml. 22,00 circa, con altezza massima della staccionata di Ml. 3,40 circa, posizionato a valle, per la doma e l'addestramento di cavalli, completamente aperto con accesso dei mezzi agricoli da Via Borgonovi, e passaggio tramite cortile privato, o dalla zona sportiva tramite carraia, sito in Comune di Viano RE, Località Rondinara, Via Borgonovi n° 3 (Strada Provinciale n° 7, Pratissolo-Felina), situato a poche centinaia di metri dal centro della Frazione, ed a pochi chilometri dal Capoluogo, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

FONDO RUSTICO, intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di terreni agricoli, di buona fertilità come evidenziato nella Cartografia dei Suoli della Regione Emilia-Romagna, privo di fabbricati, in lieve pendenza a valle, nella fascia a ridosso del Rio Faggiano a NORD, ed in forte pendenza, scosceso e caratterizzato da linee di frana a monte a SUD, coltivati a prato stabile tipico della collina reggiana, soggetti a Consorzio di Bonifica Tresinaro-Secchia, con la presenza di alcune piante ed alberi sia a monte che a valle, di una linea infrastrutturale costituita da pali in legno e cavo aereo, ed un recinto circolare in legno di castagno, del diametro di Ml. 22,00 circa, con altezza massima della staccionata di Ml. 3,40 circa, posizionato a valle, per la doma e l'addestramento di cavalli, completamente aperto con accesso dei mezzi agricoli da Via Borgonovi, e passaggio tramite cortile privato, o dalla zona sportiva tramite carraia. Sul fondo a valle, vi è la presenza un metanodotto interrato di SNAM, individuato in loco da apposita segnaletica.

FONDO RUSTICO intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di **TERRENI AGRICOLI**, coltivati a PRATO STABILE (Allegato 7.1.).

SUPERFICIE NOMINALE pari a Mq. 12.503,00 circa, corrispondente a 4,28 circa Biolche Reggiane (1 Biolca Reggiana = Mq. 2.922,25), costituita dalla Superficie Catastale delle quattro particelle considerata al 100%.

La proprietà si trova in aperta campagna, in piena zona agricola collinare, con accesso da Via Borgonovi (Strada Provinciale n° 7, Pratissolo-Felina), situata a poche centinaia di metri dal centro della Frazione di Rondinara, ed a pochi chilometri da Viano, quindi comoda a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5 - LOTTI DI VENDITA

In virtù della natura, della destinazione ed ubicazione dei beni pignorati, la vendita all'asta del - **LOTTO 1** - può avvenire solo in un **UNICO BLOCCO** che comprende il **FONDO RUSTICO**, costituito da **TERRENI AGRICOLI**, oltre alle pertinenze indicate, in quanto la proprietà interessata, in base alle sue caratteristiche tecnico-strutturali, **NON E' COMODAMENTE DIVISIBILE**.

Un frazionamento della proprietà in più lotti, comporterebbe una perdita notevole di valore degli immobili.

5.1.1 - LOTTO 1 : DATI CATASTALI

INTESTATO:

1.

CATASTO TERRENI (C. T.)

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali					
		Foglio	Mappale	Qualità e Classe	Superficie (Mq.) Ha Are Ca	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
FONDO RUSTICO	Comune di VIANO RE Località RONDINARA Via Borgonovi n° 3	24	153	SEMINATIVO - 2	00 14 96	€ 6,49	€ 8,89
			158	SEMIN ARBOR - 2	00 15 69	€ 8,43	€ 9,32
			161	SEMINATIVO - 3	00 64 88	€ 19,77	€ 25,13
			172	SEMIN ARBOR - 3	00 29 50	€ 10,51	€ 12,95

5.1.2 - LOTTO 1 : DESCRIZIONE COMMERCIALE

Quota di 1/1 di piena ed intera proprietà di un FONDO RUSTICO intercluso costituito da un unico appezzamento di forma irregolare di TERRENI AGRICOLI, privo di fabbricati, in lieve pendenza a valle, nella fascia a ridosso del Rio Faggiano a NORD, ed in forte pendenza e scosceso a monte a SUD, coltivati a prato stabile tipico della collina reggiana, soggetti a Consorzio di Bonifica Tresinaro-Secchia, di Superficie Nominale pari a Mq. 12.503,00 circa, corrispondente a 4,28 circa Biolche Reggiane (1 Biolca Reggiana = Mq. 2.922,25), sito in Comune di Viano RE, Località Rondinara, Via Borgonovi n° 3 (Strada Provinciale n° 7, Pratissolo-Felina), situato a poche centinaia di metri dal centro della Frazione, ed a pochi chilometri dal Capoluogo, quindi comodo a tutti i servizi ed alle principali vie di comunicazione.

5.1.3 - LOTTO 1 : INQUADRAMENTO URBANISTICO

Secondo gli strumenti urbanistici vigenti del Comune di Viano RE, con riferimento al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 24/10/2025 (Allegato 7.8.), gli immobili interessati sono ricompresi in:

DESTINAZIONE P.S.C. VIGENTE

AMBITI E TRASFORMAZIONI AMBIENTALI

TAVOLA 1.2

Mappali 153 - 158

* Aree di valore naturale ed ambientale (AVA) - Articolo 49, Norme di P.S.C.

Mappale 161

* Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) ed in piccola parte aree di valore naturale ed ambientale (AVA) – Articoli 49 – 50, Norme di P.S.C.

Mappale 172

* Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (ARP) – Articolo 50, Norme di P.S.C.

TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE

NORME DI TUTELA DEL P.A.I.

TAVOLA 2.2

Mappale 153

* Area Eb (Pericolosità elevata) - Articolo 5-(8), Norme di P.S.C.

Mappale 158

* Area Em (Pericolosità media o moderata) - Articolo 5-(9), Norme di P.S.C.

Mappale 161

* In parte area Em (Pericolosità media o moderata) in parte area di frana quiescente, in parte area di frana attiva ed in parte nessun vincolo – Articoli 5-(2), 5-(9), 5-(5), Norme di P.S.C.

Mappale 172

* In parte area di frana quiescente, in parte area di frana attiva ed in parte nessun vincolo – Articoli 5-(2), 5-(5), Norme di P.S.C.

TUTELE E VINCOLI DI NATURA PAESAGGISTICA ED ANTROPICA

NORME DI TUTELA DEL P.T.C.P.

TAVOLA 3.2

Mappali 153 - 158

* Nessun vincolo

Mappale 161

* Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale (Articolo 13 P.T.C.P.) ed in piccola parte nessun vincolo – Articolo 10, Norme di P.S.C.

Mappale 172

* Zone ed elementi di particolare interesse paesaggistico ambientale (Articolo 13 P.T.C.P.) – Articolo 10, Norme di P.S.C.

TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO CULTURALE

NORME DI TUTELA DEL P.T.C.P.e del testo unico sui beni culturali ed ambientali – D.L. 42/2004 ex D.L. 490/99)

TAVOLA 4.2

Mappali 153 – 158 - 161

* Aree ricadenti all'interno del rispetto di corsi d'acqua sottoposti a disposizioni del D.Lgs. 42/2004 (ex D.Lgs 29/10/1999 n° 490 Articolo 146 Comma 1.c) e relativa fascia – Articolo 15, Norme di P.S.C.

Mappale 172

* Nessun vincolo

5.1.4 - LOTTO 1 : VINCOLI PAESAGGISTICI

Sul fondo rustico interessato, vi sono tutele e vincoli di natura ambientali, di natura paesaggistica ed antropica e di natura storico culturale, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 24/10/2025 (Allegato 7.8.).

5.1.5 - LOTTO 1 : REGOLARITA' EDILIZIA

Sul fondo rustico interessato, non vi sono fabbricati, l'unica struttura presente è un recinto circolare in legno di castagno, per la doma e l'addestramento di cavalli, realizzato in forza del seguente Atto amministrativo:

- Comunicazione di Interventi di Edilizia Libera n° 60/14, protocollo n° 8412 del 11/10/2014 (Allegato 7.10.).

Le ricerche presso l'archivio storico, settore Edilizia Privata del Comune di Viano RE, sono state eseguite dall'addetto comunale, su regolare richiesta dell'Esperto Stimatore, con riferimento agli identificativi catastali attuali e storici, agli intestatari ed all'indirizzo. Il giudizio di conformità viene espresso sulla base degli atti messi a disposizione dall'addetto comunale, pertanto per incongruenze relative ad eventuali atti non visionati, non potranno essere imputate responsabilità allo scrivente.

In merito a quanto sopra riportato, non vi sono in essere, ai sensi dell'Articolo n° 41 della Legge n° 47/1985 e succ. mod., provvedimenti sanzionatori da parte delle Autorità Comunali.

5.1.6 - LOTTO 1 : RIFIUTI SPECIALI E RIFIUTI PERICOLOSI

Non vi è la presenza di rifiuti speciali e rifiuti pericolosi.

Si precisa, che non si sono state fatte indagini su di un eventuale inquinamento del sottosuolo.

5.1.7 - LOTTO 1 : EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

Non sono da prevedersi costi per lavori di ripristino.

5.1.8 - LOTTO 1 : COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Non sono da prevedersi costi di regolarizzazione.

5.1.9 - LOTTO 1 : OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili pignorati sono attualmente occupati da:

Da liberarsi al decreto di trasferimento.

5.1.10 - LOTTO 1 : STATO CIVILE DEL PROPRIETARIO

(Allegato 7.6.).

5.1.11 - LOTTO 1 : VISURA CAMERALE C.C.I.A.A.

(Allegato 7.9.).

5.1.12 - LOTTO 1 : CONTRATTO D' AFFITTO

In base a verifica effettuata presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia RE, non vi è alcun titolo opponibile alla procedura.

5.1.13 - LOTTO 1 : VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- Servitù di metanodotto, a favore di SNAM S.p.A., con sede in Comune di San Donato Milanese MI, a carico del terreno contraddistinto al Foglio 24, Mappale 153 (ex Foglio 29, ex Mappale 769) costituita con Atto a ministero del Dottor

evidenziata in loco da apposita segnaletica (Allegato 7.11, Allegato 7.12 ed Allegato 13), tale servitù grava anche sul terreno limitrofo contraddistinto al Foglio 24, Mappale 154 (ex Foglio 29, ex Mappale 10994), con il vincolo di non costruire opere di qualsiasi genere a distanza inferiore di dieci metri dall'asse della tubazione, e con l'obbligo di mantenimento della superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sugli stessi le normali coltivazioni, consentendo alla società indicata, il libero accesso al fondo per il compimento delle opere di sorveglianza, manutenzione e riparazioni.

- Servitù perpetua di passaggio per uso agricolo, pedonale e carraio, da esercitarsi su di una striscia di terreno del fondo servente larga quattro metri lungo il Torrente Faggiano, a favore del terreno contraddistinto al Foglio 24, Mappali 154, 159, 162 e 173 (ex Foglio 29, ex Mappali 10994 e 10995) ed a carico del terreno contraddistinto al Foglio 24, Mappale 153 (ex Foglio 29, ex Mappale 769), costituita con Atto a ministero del Dottor

(Allegato 7.11, Allegato 7.12 ed Allegato 13).

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

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

L'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti sui beni alla data del **10/04/2026**, da cancellarsi a cura della procedura, si riassumono in:

- **Pignoramento Immobiliare** trascritto in data

(Allegato 7.4.).

5.1.14 - LOTTO 1 : DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione da parte dello Stato.

5.1.15 - LOTTO 1 : VALORE DEI BENI

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

Il quesito posto all'Esperto Stimatore richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni, finalizzata ad un congruo valore degli stessi se posti sul libero mercato.

L'Esperto Stimatore, 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 degli stessi già evidenziate nei precedenti capitoli.

I concetti estimativi adottati, tengono conto dell'ubicazione e dell'accessibilità del terreno agricolo.

Inoltre viene tenuto conto di tutte le suindicate caratteristiche e comunque di tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonchè delle attuali condizioni del mercato di terreni agricoli, che attraversa un periodo di profonda crisi del settore con mancanza generale di liquidità che riporta contrattazioni saltuarie con quotazioni talvolta scostanti e inattendibili.

La valutazione dei beni è effettuata a corpo e non a misura, anche con un attento studio alla compravendita di beni simili nella stessa zona avvenuti in

tempi recenti, nonchè consultando il Bollettino della Regione Emilia-Romagna sui prezzi medi dei Terreni Agricoli per l'anno agrario 2025, con il Comune di Viano RE che rientra nella Regione Agraria n° 3/A, terreni a SUD della strada pedemontana.

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

- Le condizioni dei beni oggetto di stima, così come definite nella presente Perizia Tecnica di Stima e riportate nella descrizione dei beni fatta in precedenza.
- Le condizioni generali molto critiche del mercato dei terreni agricoli come prima descritto.

VALORE LOTTO 1

Stima dei beni descritti:

CATASTO TERRENI (C. T.)

<i>Tipologia del bene</i>	<i>Ubicazione</i>	<i>Dati catastali</i>					
		<i>Foglio</i>	<i>Mappale</i>	<i>Qualità e Classe</i>	<i>Superficie (Mq.) Ha Are Ca</i>	<i>Reddito Dominicale</i>	<i>Reddito Agrario</i>
FONDO RUSTICO	Comune di VIANO RE Località RONDINARA Via Borgonovi n° 3	24	153	SEMINATIVO - 2	00 14 96	€ 6,49	€ 8,89
			158	SEMIN ARBOR - 2	00 15 69	€ 8,43	€ 9,32
			161	SEMINATIVO - 3	00 64 88	€ 19,77	€ 25,13
			172	SEMIN ARBOR - 3	00 29 50	€ 10,51	€ 12,95

La valutazione di mercato – effettuata a corpo e non a misura – degli immobili così descritti e censiti viene determinata come segue:

* TERRENO AGRICOLO, Mappali 153, 158, 161 e 172

Superficie Nominale Mq. 12.503,00 X €/Mq. 2,60 = € 32.507,80

Valore di mercato - a corpo - = € 32.507,80

La presente valutazione è intesa su immobili disponibili posti sul libero mercato, trattandosi di procedura forzata priva di garanzie sui vizi, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibili i beni, ivi compresi i disagi, la valutazione in caso d'asta giudiziaria, viene ridotta di circa il **20%** risultando pertanto come segue:

VALORE FINALE A CORPO – BASE D'ASTA – per arrotondam. = € 26.000,00

In applicazione del Comma n° 2 dell'Articolo n° 571 del Codice di Procedura Civile, occorre applicare una ulteriore riduzione del **25%** per determinare il

VALORE MINIMO DELL'OFFERTA	= € 19.500,00
-----------------------------------	----------------------

5.1.16 - LOTTO 1 : ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni di cui al Lotto 1 hanno la seguente **provenienza**:

- Atto di **COMPRAVENDITA**, non soggetto ad I.V.A., a ministero del Dottor

degli immobili posti in Comune di Viano RE, Località Rondinara, Via Borgonovi n° 3, censiti al Catasto Terreni di Reggio Emilia RE, al Foglio 24, Mappali 153, 158, 161 e 172 (Allegato 7.5.).

* * * * *

6 – ALTRE NOTIZIE

Non vi sono altre notizie da segnalare.

7 – ALLEGATI

- 7.1. ESTRATTO DI MAPPA, CATASTO TERRENI, LOTTO 1
- 7.2. VISURA ATTUALE PER SOGGETTO, CATASTO TERRENI, LOTTO 1
- 7.3. ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE, LOTTO 1
- 7.4. ISPEZIONE IPOTECARIA, LOTTO 1
- 7.5. ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI, LOTTO 1
- 7.6. ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL' ATTO DI MATRIMONIO DEL PROPRIETARIO, LOTTO 1
- 7.7. CERTIFICATO DI STATO DI FAMIGLIA CON RESIDENZA DEL PROPRIETARIO, LOTTO 1
- 7.8. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA, LOTTO 1
- 7.9. VISURA CAMERALE C.C.I.A.A., LOTTO 1
- 7.10. TITOLO EDILIZIO DEPOSITATO, LOTTO 1
- 7.11. ATTO COSTITUTIVO DI SERVITU' DI PASSAGGIO, LOTTO 1
- 7.12. ESTRATTO DI MAPPA, CESSATO CATASTO TERRENI, LOTTO 1
- 7.13. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA, LOTTO 1
- 7.14. PLANIMETRIA PER LA PUBBLICITA', LOTTO 1
- 7.15. ALLEGATI A, B, C, D, LOTTO 1

Confidando d'aver operato al meglio della propria professionalità ed esperienza, si rimane a disposizione per qualsiasi ulteriori delucidazioni o integrazioni di quanto fin qui svolto.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Reggio Emilia RE, li' 22/04/2026

L'Esperto Stimatore designato

Geometra VEZZANI ALBERTO