

TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione immobiliare n. 148-2024

Giudice dell'Esecuzione: **DOTT.SSA CAMILLA SOMMARIVA**

Promossa da:

Contro:

RAPPORTO DI VALUTAZIONE E ALLEGATI LOTTO 4



Procedura esecutiva n° 148-2024 LOTTO 4

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
TRASCRIZIONE PIGNORMENTO – RG / RP.	SI	10/09/2024 – Reg. generale n. 19591 Reg. particolare n. 14449				
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI	PROPRIETÀ – QUOTA 1/1				
UBICAZIONE IMMOMILI	-	VEZZANO SUL CROSTOLO – via FERRARINI N. 5 E 6				
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	-	COMUNE	FOGLIO	MAPPALE	SUB.	categoria
		VEZZANO SUL CROSTOLO	9	92	4	F/2
		VEZZANO SUL CROSTOLO	9	92	5	F/2
		VEZZANO SUL CROSTOLO	9	105	5	F/2
		VEZZANO SUL CROSTOLO	9	105	6	F/2
		VEZZANO SUL CROSTOLO	9	102 103 105	1 1 7	F/2
CONFORMITÀ CATASTALE	NO					
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	NO	NOTE				
CONFORMITÀ IMPIANTI	SI	IMPIANTI ASSENTI				
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	NO	ASSENTE				
STATO OCCUPAZIONALE	-	FABBRICATI COLLABENTI NON UTILIZZABILI				
STATO DI ARREDAMENTO	-	NESSUNO				
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-	ASSENTI				
PRESENZA DI AMIANTO NELLE COPERTURE	-	ASSENTI -				
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	NO	NON VI SONO SPESE CONDOMINIALI				
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€. 16.000,00 - EURO SEDICIMILA					
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€. 12.000,00 - EURO DODICIMILA					
UDIENZA ex ART. 569 c.p.c..	14-01-2026					
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	BANCA - Emilbanca, via Adua 97/d, Reggio Emilia					

0-SOMMARIO

0-SOMMARIO	3
4-DESCRIZIONE DEI BENI	4
4.4 LOTTO 4	4
5-LOTTE DI VENDITA	7
5.4-LOTTO QUATTRO	7
5.4.1-LOTTO QUATTRO: DATI CATASTALI.....	7
5.4.2-LOTTO QUATTRO: DESCRIZIONE COMMERCIALE	7
5.4.3-LOTTO QUATTRO: REGOLARITA' EDILIZIA	8
5.4.4-LOTTO QUATTRO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO	11
5.4.5-LOTTO QUATTRO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	11
5.4.6-LOTTO QUATTRO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	11
5.4.7-LOTTO QUATTRO: VINCOLI E ONERI GIURIDICI	11
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE</i>	11
<i>VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA</i>	11
5.4.8. – LOTTO QUATTRO: STATO CIVILE DEI DEBITORI	13
5.4.9-LOTTO QUATTRO: VALORE DEL BENE	13
<i>VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO</i>	13
5.4.10-LOTTO QUATTRO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	15
6.4-LOTTO QUATTRO: FOTOGRAFIE E PIANTE	16
6.4.1 - FOTOGRAFIE:	16
6.4.2 - PIANTE:	22
7.4 –NOTE	27
8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI	27
8.1. - ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE	27
8.2. - COMUNICAZIONE INIZIO OPERAZIONI PERITALI	27
8.3.1 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DI VIANO	27
8.3.2 - ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE DI VEZZANO SUL CROSTOLO	27
8.4 - VISURE CATASTALI AGGIORNATE.....	27
8.5.1 - PLANIMETRIE CATASTALI LOTTO 1	27
8.6 - ISPEZIONI CONSERVATORIA	27
8.7.1- AUTORIZZAZIONI EDILIZIE LOTTO 1	27
8.7.2- AUTORIZZAZIONI EDILIZIE LOTTO 2	27
8.7.3- AUTORIZZAZIONI EDILIZIE LOTTO 3	27
8.8- CDU DEI COMUNI DI VIANO, VEZZANO SUL CROSTOLO, ALBINEA	27
8.9 - CONTRATTO DI COMODATO GRATUITO IMMOBILE LOTTO 2	27
8.9.1- CONTRATTO D'AFFITTO IMMOBILE LOTTO 2	27
8.9.2- CONTRATTO D'AFFITTO ULTRANOVENNALE LOTTO 5	27
8.10 - ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI	27
8.11 – VALORI OMI NEI COMUNI DI VIANO, VEZZANO SUL CROSTOLO, ALBINEA	27
8.12 – CERTIFICATO STATO LIBERO FERRARINI LUCIO	27
8.13 – CERTIFICATO DI MORTE FERRARINI LIA	27
8.14 – VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI REGGIO EMILIA	27
ALLEGATI A, B,	27
CD ROM CONTENENTE LA PERIZIA, COPIA DEGLI ALLEGATI E DOCUMENTAZIONE	27
FOTOGRAFICA	27

4-DESCRIZIONE DEI BENI¹

I beni risultano essere entità autonome e ben identificate, il cui migliore realizzo prevede la messa in vendita dei singoli beni; pertanto, la vendita sarà a cinque lotti, anche in considerazione del fatto che l'alloggio è per la quota dell'intero della defunta e che fa parte di un ampio compendio immobiliare, del tutto autonomo della restante proprietà di

che è formata da due fabbricati agricoli con abitazione e locali accessori, due fabbricati collabenti, e vari terreni agricoli.

Si vengono quindi a formare i cinque lotti, gli immobili oggetto dell'esecuzione sono:

Lotto 1: porzione di fabbricato destinato ad alloggio posto all'interno di un ampio compendio immobiliare agricolo formato da un fabbricato promiscuo in parte ad uso residenziale agricolo con relativi accessori ed in parte ad uso stabulazione di suini, oltre a tre corpi adiacenti ad uso stabulazione suini e ricovero attrezzi, siti in Comune di Viano in via Ronco n. 1.

Lotto 2: fabbricato agricolo promiscuo composto da due alloggi, stalla e relativi accessori recentemente ristrutturato, con area cortiliva, posto all'interno dell'ampio compendio agricolo sito in Comune di Vezzano sul Crostolo in via Case Ferrarini n. 7.

Lotto 3: fabbricato agricolo promiscuo composto da un alloggio con annessa stalla fienile e relativi accessori, oltre a un basso servizio adiacente, con area cortiliva, posto all'interno dell'ampio compendio agricolo sito in Comune di Albinea in via Vendina n. 1.

Lotto 4: due fabbricati collabenti in trovano in Comune di Vezzano sul Crostolo in via Ferrarini n. 5 e 6.

Lotto 5: terreni agricoli facenti parte della azienda agricola. I terreni si trovano in comune di Albinea e sono stati affittati con contratto di durata ventennale sottoscritto il 19 Aprile 2019 con scadenza 30 Aprile 2039.

Il tutto raggiungibile da un'unica strada carraia che attraversa l'intera proprietà Ferrarini il cui accesso avviene, da via Corte Re e attraverso la proprietà di

; da qui tramite la carraia percorribile con solo mezzi agricoli o fuori strada si accede ai vari immobili.

4.4 LOTTO 4

Gli Immobili oggetto dell'esecuzione formanti il lotto 4 sono due fabbricati agricoli promiscui collabenti composti da alloggio, stalla fienile e relativi accessori, con relative aree cortilive, posto all'interno dell'ampio compendio agricolo sito in Comune di Vezzano sul Crostolo in via Case Ferrarini n. 5 e 6.

1 Le misure riportate sono indicative e hanno il solo scopo di illustrare meglio le caratteristiche dell'appartamento, si riferiscono alle superfici commerciali, quindi compresi i muri.

L'accesso agli immobili avviene tramite il passaggio su carraia sterrata di proprietà di terzi, passaggio che può avvenire solo con mezzi agricoli e fuoristrada.

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione formanti il lotto 4, sono la piena proprietà di:

- Fabbricato collabente individuato con il mappale 92 che era formato da alloggio così composto: al piano terra ingresso da porta morta con soggiorno e cucina e scala che collega al piano superiore dove si trovano un disimpegno, tre camere un bagno oltre alla scala che collega al piano sottotetto dove sono presenti tre locali ad uso soffitta compongono l'alloggio anche la cantina al piano interrato ed un piccolo forno esterno al piano terra. L'altra porzione di fabbricato è composta da: al piano terra ex stalla con tre locali di deposito, con sovrastante fienile.
- Fabbricato collabente individuato con i mappali 102-103-105 che era formato da due alloggi e da ex stalle e fienili e locali di deposito.

In particolare:

- Alloggio 1 composto da: al piano terra portico, cucina una camera ed una stanza con scala che collega al piano secondo-sottotetto dove si trovano una camera ed un bagno.
- Alloggio 2 composto da: al piano sottostrada cucina, due cantine ingresso e scala che collega al piano primo dove si trovano due stanze e un sottoscala, piano sottotetto collegato al primo con scala interna ove è presente un unico locale sottotetto.
- Porzione agricola 3 composta da: al piano sottostrada ex stalla con portico e deposito, al piano terra ex stalla con due piccoli locali di deposito nell'area cortiliva, al piano primo l'ex fienile.

RIEPILOGO SUPERFICI desunte dalle vecchie planimetrie catastali

	Fg	Part	Sub	DESCRIZIONE	LUNG.	LARG.	SUP. LORDA	%	SUP. COMM.
A	9	92	1	ABITAZIONE piano terra	13,20	4,60	60,72	100,00	60,72
				piano primo	13,20	8,80	116,16	100,00	116,16
				a dedurre scala	-4,40	2,20	-9,68	100,00	-9,68
				sottotetto	13,20	8,80	116,16	15,00	17,42
				a dedurre scala	-4,40	2,20	-9,68	15,00	-1,45
				cantina interrato	6,20	4,60	28,52	25,00	7,13
				SOMMANO			302,20		190,30
				SI ARROTONDA					190,00
B	9	92	2	EX STALLA	13,20	9,20	121,44	100,00	121,44
				EX FINIELE	13,20	9,20	121,44	15,00	18,22
				SOMMANO			242,88		139,66
				SI ARROTONDA					140,00

5-LOTTE DI VENDITA

5.4-LOTTO QUATTRO

5.4.1-LOTTO QUATTRO: DATI CATASTALI

BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI:

Per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà

COMUNE DI VEZZANO SUL CROSTOLO

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	4	-	F/2				
4	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	5	-	F/2				
5	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	5	-	F/2				
6	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	6	-	F/2				
7	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	102 103 105	1 1 7	-	F/2				

Confini degli immobili:

Fabbricato mappale 92 sui quattro lati con l'area cortiliva mappale 100 intestato a:

come si evince dall'elaborato
planimetrico.

Fabbricato mappale 105 sui tre lati con l'area cortiliva subalterno 4, su due lati nonché i mappali 102 e 103 sui quattro lati, con mappale 109 intestato a: come si evince dall'elaborato planimetrico.

5.4.2-LOTTO QUATTRO: DESCRIZIONE COMMERCIALE

In comune di Vezzano sul Crostolo in via Case Ferrarini n. 5 e 6 **proprietà per la quota dell'intero:** di due fabbricati agricoli promiscui collabenti composti da:

- Fabbricato collabente individuato con il mappale 92 che era formato da alloggio così composto: al piano terra ingresso da porta morta con soggiorno e cucina e scala che collega al piano superiore dove si trovano un disimpegno, tre camere un bagno oltre alla scala che collega al piano sottotetto dove sono presenti tre locali ad uso soffitta compongono l'alloggio anche la cantina al piano interrato ed un piccolo forno esterno al piano terra. L'altra porzione di fabbricato è composta da: al piano terra ex stalla con tre locali di deposito, con sovrastante fienile.

- Fabbricato collabente individuato con i mappali 102-103-105 che era formato da due alloggi e da ex stalle e fienili e locali di deposito.

In particolare:

- Alloggio 1 composto da: al piano terra portico, cucina una camera ed una stanza con scala che collega al piano secondo-sottotetto dove si trovano una camera ed un bagno.

- Alloggio 2 composto da: al piano sottostrada cucina, due cantine ingresso e scala che collega al piano primo dove si trovano due stanze e un sottoscala, piano sottotetto collegato al primo con scala interna ove è presente un unico locale sottotetto.

- Porzione agricola 3 composta da: al piano sottostrada ex stalla con portico e deposito, al piano terra ex stalla con due piccoli locali di deposito nell'area cortiliva, al piano primo l'ex fienile.

L'accesso agli immobili avviene tramite il passaggio su carraia sterrata di proprietà di terzi, passaggio che può avvenire solo con mezzi agricoli e fuoristrada.

Con le seguenti superfici desunte dalle vecchie planimetrie catastali:

- Abitazione mapp 92	circa	mq. 190,00
- Stalla e Depositi mapp 92	circa	mq. 140,00
- Abitazione 1 mapp 105	circa	mq. 124,00
- Abitazione 2 mapp 105	circa	mq. 122,00
- Stalla e Fienile mapp 105	circa	mq. 248,00
- Depositi esterni mapp 102-103	circa	mq. 15,00

Il tutto in fabbricati collabenti.

Gli immobili sono soggetti ad una disciplina urbanistica specifica.

5.4.3-LOTTO QUATTRO: REGOLARITA' EDILIZIA

Il compendio immobiliare sopra descritto, come si rileva dall'attuale RUE e CDU allegato (**vedi allegato 8.8**), risulta urbanisticamente identificato come:

Territorio rurale – Ambiti rurali di rilievo paesaggistico”, sottoposto **all'art. 7.1** delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.;

Territorio rurale – Complesso di insediamenti rurali facente riferimento ad una gestione aziendale unitaria”, sottoposto **all’art. 7.5** delle vigenti Norme Tecniche di Attuazione del R.U.E.
Regolata da:

Art. 7.1 - 6. *Gli ambiti rurali di rilievo paesaggistico sono parti del territorio rurale particolarmente caratterizzate dalla compresenza ed alternanza di zone o elementi naturali e di aree coltivate, laddove nell’insieme il territorio assume caratteri di valore percettivo.*

Art. 7.5 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia

1. *La disciplina delle destinazioni d’uso degli insediamenti esistenti nel territorio rurale è formata con riferimento alla classificazione tipologica funzionale. Fatto salvo quanto previsto al comma 5 dell’art. 29 delle norme tecniche di attuazione del PSC, ogni edificio, posto all’esterno delle Aree e degli Insediamenti di cui ai commi 7 e 11 dell’art 7.1 e dei nuclei storici di cui all’art. 5.1, per il quale è richiesto un intervento edilizio deve essere inquadrato in una delle categorie descritte ai successivi articoli da 7.6 a 7.17.*

2. *Ai fini della richiesta di intervento edilizio sugli edifici rurali esistenti, l’interessato deve indicare nel progetto il perimetro dell’unità di intervento che comprende oltre all’edificio o agli edifici oggetto di intervento anche le aree e gli edifici pertinenziali attribuendo ad ognuno di essi la congrua classificazione tipologica funzionale. I perimetri delle unità di intervento rappresentano anche unità minime di progetto nelle quali:*

- *sono imposti la demolizione dei fabbricati non legittimi e non sanabili e il recupero e risanamento delle aree libere con ripristino, ove occorra, delle condizioni di decoro;*
- *nel caso di realizzazione di nuove unità abitative extragricole (uso R1), mediante trasformazione d’uso di fabbricati esistenti ove consentito, è richiesto il rispetto delle prescrizioni, dettate nei successivi articoli, inerenti i posti auto e il recupero e risanamento delle aree pertinenziali per l’intera unità di intervento; il risanamento delle aree pertinenziali prevede anche la demolizione dei fabbricati incongrui, non più funzionali alle attività agricole e determinanti contrasto paesaggistico;*
- *sono anche ammesse opere di modesta entità relative alle attrezzature private di pertinenza (uso Z3), purché adeguatamente inserite nell’ambiente con congruo impianto di arredo vegetale: esse non devono dar luogo all’impermeabilizzazione di superfici superiori a mq 100 per ciascuna unità di intervento. La possibilità di installazione di attrezzature inerenti l’uso Z3 nelle pertinenze di edifici tutelati ai sensi degli artt. 5.2 è subordinata a verifica di sostenibilità di cui all’art. 9.10 (componente paesaggio).*

3. Il complesso di insediamenti rurali facente riferimento ad una gestione aziendale unitaria posto in località Vendina, appositamente individuato nella tav. 01 del RUE, è considerato ai fini dell’applicazione del presente articolo un’unica unità di intervento. Nel progetto unitario può essere prevista la rimozione delle strutture produttive e di servizio

agricole non più funzionali e la delocalizzazione di parte delle volumetrie in apposito ambito di nuovo insediamento individuato dal PSC e la cui attuazione è subordinata ad accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000.

È inoltre consentito l'inserimento, in sostituzione di strutture edilizie esistenti, di strutture per l'agriturismo accorpate in un unico fabbricato avente superficie utile non superiore a 1/5 di quella dei fabbricati demoliti.

Il progetto è soggetto a convenzione con il Comune per la definizione, tra l'altro, degli impegni dell'attuatore per la restituzione all'uso pubblico dei percorsi impropriamente occlusi ovvero per la realizzazione di percorsi alternativi attrezzati per la fruizione turistica, quale componente essenziale del progetto di riqualificazione agrituristica e del progetto di parco fluviale del Crostolo...



ESTRATTO RUE

Gli immobili sopra descritti sono stati realizzati prima del 1967 e successivamente non sono state rilasciate dal Comune di Vezzano Sul Crostolo nessun titolo edilizio da quanto si è potuto constatare durante l'accesso agli atti svoltosi il 10/07/2025.

Pertanto, durante il sopralluogo non si sono potute verificare le rispondenze tra lo stato dei luoghi le planimetrie catastali in quanto i fabbricati sono di fatto crollati come si evince dalla documentazione fotografica allegata; da un punto di vista catastale i beni essendo collabenti, non si sono potute reperire le planimetrie catastali, si sono reperite vecchie planimetrie catastali utili al solo fine di stabilire la consistenza dei beni.

5.4.4-LOTTO QUATTRO: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

I beni oggetto del pignoramento riportati in questo quarto lotto sono fabbricati collabenti, sono di fatto crollati e non si prevedono opere di ripristino.

5.4.5-LOTTO QUATTRO: COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Constatato che non è possibile verificare eventuali difformità nei fabbricati non si quantificano costi di regolarizzazione.

5.4.6-LOTTO QUATTRO: OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerato che sono fabbricati non utilizzabili, il bene è da liberarsi al decreto di trasferimento.

5.4.7-LOTTO QUATTRO: 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 altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni, e pignoramenti gravanti sul bene da cancellarsi a cura della procedura e per dettagli si prende nota della certificazione notarile allegata dal precedente alla presente procedura a nuove aggiornate ispezioni presso la Conservatoria RR. II. (**vedi allegato 8.6**) che di seguito si riassumono:

- **Ipoteca volontaria:**

Reg. generale n. 11342 Reg. particolare n. 1601 del 17/05/2018

a favore di:

contro:

Per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà

Sui beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	4	-	F/2				

Procedura esecutiva n° 148-2024 LOTTO 4

4	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	5	-	F/2				
5	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	5	-	F/2				
6	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	6	-	F/2				
7	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	102 103 105	1 1 7	-	F/2				

Si precisa che la suddetta ipoteca colpisce altri beni ed altri proprietari

• **Ipoteca giudiziale:**

Reg. generale n. 27609 Reg. particolare n. 4783 del 19/12/2019

a favore di: ;

contro:

Per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà

Sui beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	4	-	F/2				
4	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	5	-	F/2				
5	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	5	-	F/2				
6	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	6	-	F/2				
7	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	102 103 105	1 1 7	-	F/2				

Si precisa che la suddetta ipoteca colpisce altri beni ed altri proprietari

• **Atto Giudiziario sequestro preventivo:**

Reg. generale n. 14069 Reg. particolare n. 9677 del 30-07-2020

a favore di:

contro:

Per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà

Sui beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita

3	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	4	-	F/2				
4	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	5	-	F/2				
5	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	5	-	F/2				
6	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	6	-	F/2				
7	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	102 103 105	1 1 7	-	F/2				

Si precisa che il suddetto atto giudiziario colpisce altri beni

• Pignoramento:

Reg. generale n. 19591 Reg. particolare n. 14449 del 10/09/2024

a favore di:

contro:

Per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà

Sui beni:

	Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali								
			Fg.	Particella	Sub.	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
3	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	4	-	F/2				
4	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.6	Fabbricato collabente	9	92	5	-	F/2				
5	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	5	-	F/2				
6	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	105	6	-	F/2				
7	Comune di Vezzano sul Crostolo Via Case Ferrarini n.5	Fabbricato collabente	9	102 103 105	1 1 7	-	F/2				

Si precisa che il suddetto pignoramento colpisce altri beni ed altri proprietari

5.4.8. – LOTTO QUATTRO: STATO CIVILE DEI DEBITORI

Dalla consultazione dei certificati allegati in atti, risulta che: è di stato libero.

5.4.9-LOTTO QUATTRO: VALORE DEL BENE

VALUTAZIONE DEI BENI: SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO

Lo scrivente ha effettuato accurate indagini di mercato per assumere quegli elementi comparativi che, in sede di libera compravendita in zona e/o in zone assimilabili concorrono a

determinare il più probabile valore di mercato di beni simili a quello in esame. Dalle ricerche effettuate non è stato possibile reperire dati di comparabili, considerando la particolarità degli immobili collabenti siti all'interno di un compendio agricolo e di difficile raggiungimento in quanto la strada di accesso non è comodamente praticabile.

Inoltre, la loro classificazione urbanistica come desunta dal CDU e dall'articolo delle NTA. **Art. 7.5 - Classificazione tipologica funzionale degli edifici rurali esistenti e relativa disciplina edilizia comma 3** che si riporta:

3. Il complesso di insediamenti rurali facente riferimento ad una gestione aziendale unitaria posto in località Vendina, appositamente individuato nella tav. 01 del RUE, è considerato ai fini dell'applicazione del presente articolo un'unica unità di intervento. Nel progetto unitario può essere prevista la rimozione delle strutture produttive e di servizio agricole non più funzionali e la delocalizzazione di parte delle volumetrie in apposito ambito di nuovo insediamento individuato dal PSC e la cui attuazione è subordinata ad accordo ex art. 18 della L.R. n. 20/2000.

È inoltre consentito l'inserimento, in sostituzione di strutture edilizie esistenti, di strutture per l'agriturismo accorpate in un unico fabbricato avente superficie utile non superiore a 1/5 di quella dei fabbricati demoliti.

Il progetto è soggetto a convenzione con il Comune per la definizione, tra l'altro, degli impegni dell'attuatore per la restituzione all'uso pubblico dei percorsi impropriamente occlusi ovvero per la realizzazione di percorsi alternativi attrezzati per la fruizione turistica, quale componente essenziale del progetto di riqualificazione agrituristica e del progetto di parco fluviale del Crostolo...

Di fatto comporta che gli immobili staggiti devono essere ricompresi all'interno di un progetto unitario dell'intero compendio agricolo posto in località Vendina di cui i due immobili fanno parte; pertanto, non è possibile un suo utilizzo al di fuori di quanto prevedono le norme urbanistiche vigenti. L'esame degli elementi di riferimento, applicato allo specifico caso in esame, considerato quanto sopra riportato, considerando cioè il bene vincolato dalle suddette norme **(l'intervento deve necessariamente coinvolgere anche altri soggetti)** consente di ricavare la seguente valutazione degli immobili:

DESCRIZIONE	SUP. COMMERC.	PREZZO MQ.	IMPORTO
Abitazione mapp 92	190,00	€ 50,00	9 500,00 €
Ex stalla e fienile mapp 92	140,00	€ 50,00	7 000,00 €
Abitazione 1 mapp 105	124,00	€ 50,00	6 200,00 €
Abitazione 2 mapp 105	122,00	€ 50,00	6 100,00 €
Stalle mapp 105	248,00	€ 50,00	12 400,00 €
Depositi esterni mapp 102 e 103	15,00	€ 50,00	750,00 €
SOMMANO			41 950,00 €

Abbattimento forfettario del valore: per l'oggettiva difficoltà di attuazione di quanto prevedono le norme, che necessariamente per la loro attuazione si devono coinvolgere beni di altre proprietà: **€ - 21.950,00**
Pertanto, il valore commerciale dell'intero è di **€ 20.000,00**

Abbattimento forfettario del valore: trattandosi di un'esecuzione immobiliare gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile il bene, e per mancanza di garanzie per vizi occulti **€ - 4.000,00**
Valore complessivo del bene a base d'asta **€ 16.000,00**

In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c.,
si determina: **Valore Minimo dell'Offerta** **€ 12.000,00**

5.4.10-LOTTO QUATTRO: ATTI DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni sopra descritti sono pervenuti all'esecutato, come segue:

con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito rep.7257 racc. 2047, registrato a Reggio Emilia il 18-04-1990 al n. 2076 ed ivi trascritto il 20/04/1990 al n. 5073 di R.G. e n. 3648 R.P. (**vedi allegati 8.10**)

6.4-LOTTO QUATTRO: FOTOGRAFIE E PIANTE

6.4.1 - FOTOGRAFIE:

Collabente mappale 92









Collabente mappale 105

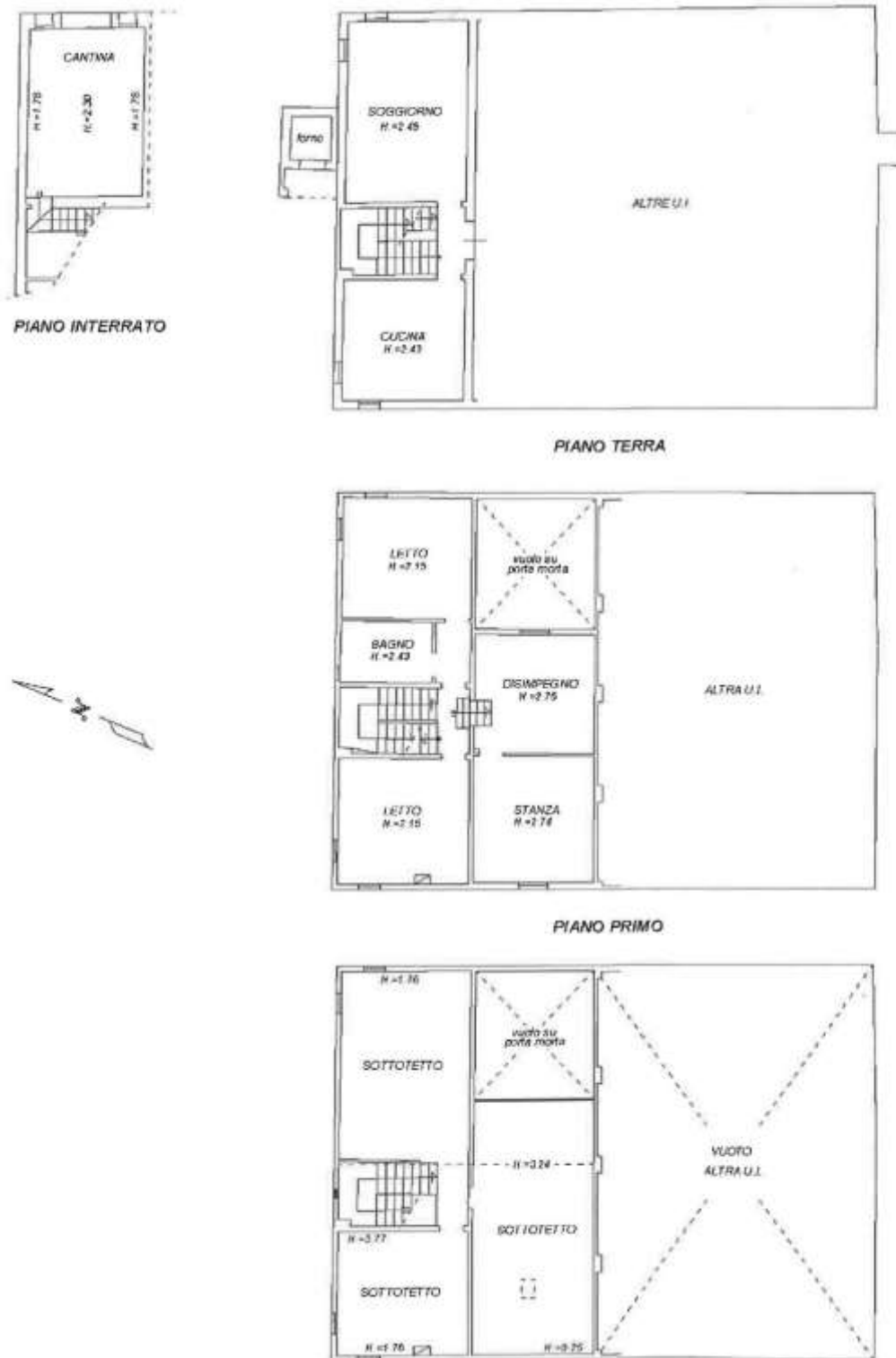




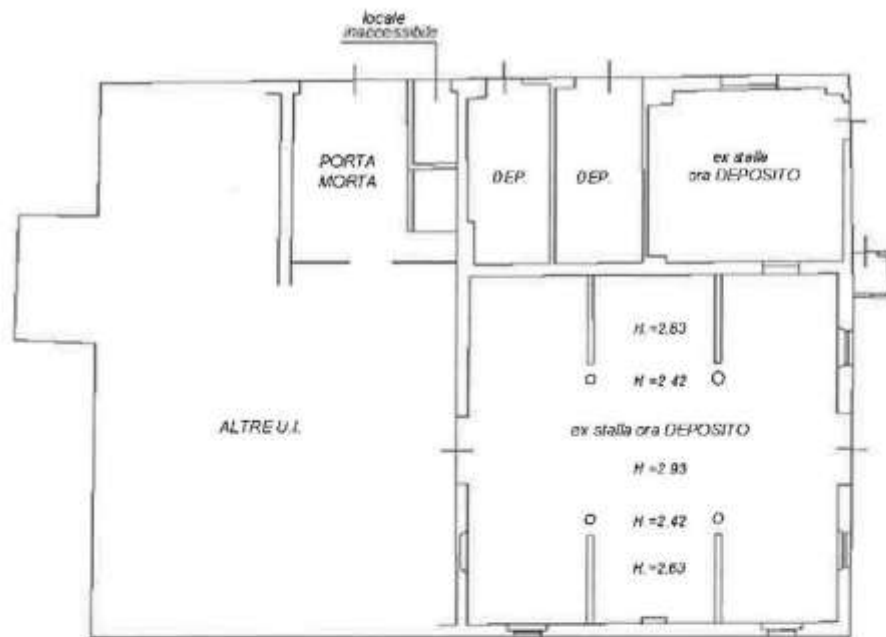
6.4.2 - PIANTE:

Le piante riportate di seguito **non** sono in scala, trattasi delle vecchie planimetrie catastali che si allegano per capire la consistenza dei beni.

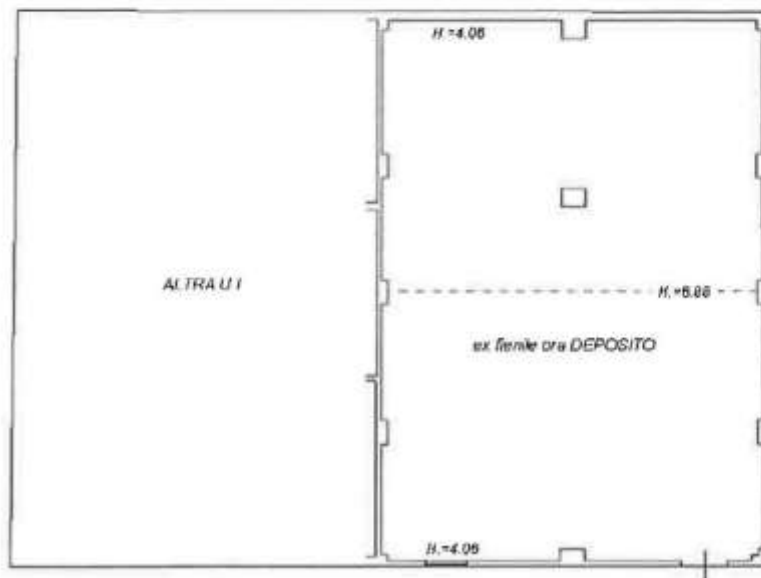
Essendo i fabbricati collabenti si rimanda agli elaborati planimetrici attuali allegati.



Abitazione mappale 92



PIANO TERRA

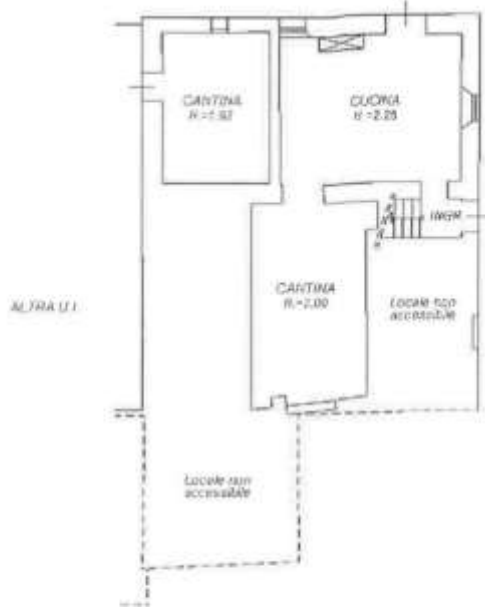


PIANO PRIMO

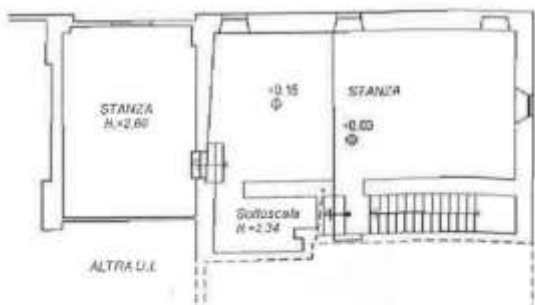
Stalla, fienile e depositi mapp 92



Abitazione 1 mappale 105



PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO - SOTTOTETTO

Abitazione 2 mappale 105

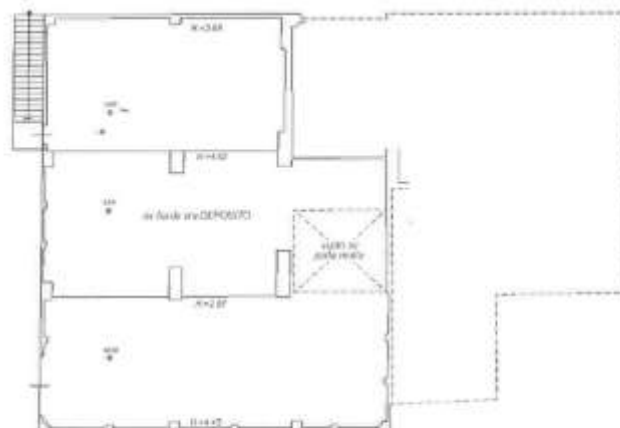


PIANO SOTTOSTRADA



PIANO TERRA

Stalla mappale 105



PIANO PRIMO



Fienile e depositi mappali 102 103 105

7.4 –NOTE

Non sussistono diritti di prelazione dello Stato.

Trattasi di fabbricati collabenti in grave situazione statica con parti di fabbricato già crollate, in cui non è stato possibile accedervi.

8. –ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 8.1. - Atto di pignoramento immobiliare
- 8.2. - Comunicazione inizio operazioni peritali
- 8.3.1 - Estratto di mappa catastale di Viano
- 8.3.2 - Estratto di mappa catastale di Vezzano sul Crostolo
- 8.3.3 - Estratto di mappa catastale di Albinea
- 8.4 - Visure catastali aggiornate
- 8.5.1 - Planimetrie catastali lotto 1
- 8.5.2 - Planimetrie catastali lotto 2
- 8.5.3 - Planimetrie catastali lotto 3
- 8.5.4 - Planimetrie catastali lotto 4
- 8.6 - Ispezioni conservatoria
- 8.7.1- Autorizzazioni Edilizie lotto 1
- 8.7.2- Autorizzazioni Edilizie lotto 2
- 8.7.3- Autorizzazioni Edilizie lotto 3
- 8.8- CDU dei Comuni di Viano, Vezzano sul Crostolo, Albinea
- 8.9 - Contratto di comodato gratuito immobile Lotto 2
- 8.9.1- Contratto d'affitto immobile Lotto 2
- 8.9.2- Contratto d'affitto ultranovennale lotto 5
- 8.10 - Atti di provenienza dei beni
- 8.11 - Valori OMI nei Comuni di Viano, Vezzano sul Crostolo, Albinea
- 8.12 - Certificato stato libero Ferrarini Lucio
- 8.13 - Certificato di Morte Ferrarini Lia
- 8.14 - Valori Agricoli Medi provincia di Reggio Emilia

allegati A, B,

cd rom contenente la perizia, copia degli allegati e documentazione fotografica

Reggio Emilia, 02/12/2025

L'esperto stimatore
(Gianni geom. Baisi)

