

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)  
Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

## **TRIBUNALE CIVILE DI REGGIO EMILIA**

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 146/2022 R.G.**  
Giudice dell'esecuzione: **Dott. ssa CAMILLA SOMMARIVA**

Esecuzione promossa da: **BPER BANCA Spa**

Contro:

**Rapporto di valutazione immobili posti in  
Campagnola Emilia (RE), via S. Bernardino n. 30/A**

Ausiliario del custode giudiziale: **Architetto LUISA GHISELLI**



Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)  
Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

**RIASSUNTO E DATI GENERALI**

Sezione 1.01 SCHEMA SINOTTICO RIASSUNTIVO DELL' ELABORATO PERITALE

DATO	CONFORME	SITUAZIONE RILEVATA / RICONTRATA				
TRASCRIPTIONI PIGNORMENTI – RG / RP.	SI		Trascritto a R.E. il 6-10-2022 RG 23772-RP 17055			
DIRITTO REALE PIGNORATO	SI		<b>PROPRIETÀ'</b> – QUOTA 1/1			
UBICAZIONE IMMOBILI	-		Via S. Bernardino n. 30A – Campagnola Emilia (RE)			
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	FABBRICATI	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Campagnola Emilia	6	56	-	D/2
	FABBRICATI	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Campagnola Emilia	6	55	8	A/3
	FABBRICATI	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Campagnola Emilia	6	55	9	C/6
	FABBRICATI	<b>COMUNE</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>MAPPALE</b>	<b>SUB.</b>	<b>categoria</b>
		Campagnola Emilia	6	55 Graffato mappali 215-217	10	D/10
CONFORMITÀ CATASTALE	-		PARZIALMENTE CONFORME: n. 2 edifici ad uso deposito fieno, non licenziati			
CONFORMITÀ EDILIZIA / URBANISTICA	-		PARZIALMENTE CONFORME: n. 2 edifici ad uso deposito fieno, non licenziati			
CONFORMITÀ IMPIANTI	-		NON PRESENTE			
ATTESTATO PRESTAZIONE ENERGETICA	SI		PRESENTE n. 00087-018085-2014-Rev. 01			
STATO OCCUPAZIONALE	-		OCCUPATO da TERZI – contratto affitto agrario			
STATO DI ARREDAMENTO	-		PARZIALE			
PRESENZA RIFIUTI A CARICO ACQUIRENTE	-		PRESENTI			

PRESENZA DI RIFIUTI A CARICO DELLA PROCEDURA	-	NON PRESENTI
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	-	NON PRESENTI
VALORE DETERMINATO A BASE D'ASTA	€ 1.192.000,00 - € un milione e centonovantadue mila/00	
VALORE CALCOLATO OFFERTA MINIMA	€ 894.000,00 - € ottocento novantaquattro mila/00	
UDIENZA ex ART. 569 c. p. c.	Mercoledì, 20/03/2024	
ISTITUTO DI CREDITO DESIGNATO	Cassa di Risparmio di Ravenna, via Battaglione Toscano n. 1/a-REGGIO NELL'EMILIA	

## SOMMARIO

<b>1- RIASSUNTO E DATI GENERALI.....</b>	<b>4</b>
<b>2- COMUNICAZIONE E OPERE PERITALI.....</b>	<b>4</b>
<b>3- DATI CATASTALI.....</b>	<b>5</b>
3.1- DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO.....	5
3.2- DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA.....	6
3.3- COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
<b>4- LOTTO UNICO DI VENDITA.....</b>	<b>7</b>
4.1-1 – DESCRIZIONE DEI BENI.....	7
4.1.2- DATI CATASTALI .....	11
4.1.3- DESCRIZIONE COMMERCIALE.....	12
4.1.4- REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA.....	12
4.1.5- EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO.....	13
4.1.6- COSTI DI COMPLETAMENTO delle UNITA' IMMOBILIARI.....	13
4.1.7- OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	14
4.1.8- VINCOLI E ONERI GIURIDICI.....	14
- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	
- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA	
4.1.9- DIRITTO DI PRELAZIONE.....	15
4.1.10- VALORE DEI BENI.....	15
- SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE	
- CALCOLO DELLE SUPERFICI	

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)  
Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

- VALORE DI MERCATO DEI BENI	
4.1.11- ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI.....	17
5- POSIZIONE DEI DEBITORI.....	18
6- CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	18
7- CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI.....	18
8- NOTE-BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEI BENI PIGNORATI.....	18
9- ALTRE INFORMAZIONI.....	19
10- ALLEGATI.....	19

**1. RIASSUNTO E DATI GENERALI**

PROCEDURA n. 146 / 2022 R.G.

**Esecutati:**

**Procedente: BPER Banca Spa**

Rappresentata e difesa da **Avv. Armando Sabbatini** con studio in Reggio Emilia,  
v. Guido Da Castello n. 6

**Data conferimento incarico:** 04-05-2023

- **Termine di consegna della relazione** presso la Cancelleria delle esecuzioni: 20-02-2024
- **Udienza:** Mercoledì 20-03-2024
- **Atti pignoramenti:** rep. 4430/2022 del 24.06.2022, trascritto lo 06-10-2022 R.G. 23772 – R.P. 17055
- **Contributo unificato:** SI

**2. COMUNICAZIONI E OPERE PERITALI**

L'esperto ha provveduto ad informare le parti interessate e gli avvocati da Esse nominati tramite raccomandate A/R e posta certificata della nomina e dell'inizio delle operazioni peritali, in particolare sono stati avvertiti:

- 1) Gli esecutati , tramite A/R in data 05.05.2023 n. 15464669069-6 e n. 15464669070-8, RITIRATE in data 10.05.2023;
- 2) Il creditore procedente **BPER Banca Spa** c/o **Avvocato Armando Sabbatini** tramite posta elettronica certificata in data 04.05.2023.

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### 3. DATI CATASTALI

#### 3.1 – DATI CATASTALI DEI BENI COME RISULTANTI DAGLI ATTI DI PIGNORAMENTO

##### I. – BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

#### INTESTATI:

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
cabina elettrica	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T	6		56	5,5 vani - 97 mq	D/1	35,84 €

1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **D/1: opifici, cabine elettriche e autosilos**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
abitazione	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T-1	6		55-sub 8	10,5 vani - 205 mq	A/3 - cl. 1	596,51 €

2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/3: abitazioni di tipo economico**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (3)	Rendita
autorimessa	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T	6		55-sub 9	13 mq	C/6 - cl. 1	40,28 €

3) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: autorimesse**

Tipologia del bene	ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria (4)	Rendita

4) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **D/10: fabbricati rurali strumentali per l'agricoltura**

3.2 – DATI CATASTALI DEI BENI COME REALMENTE RISULTANTI ALLA DATA DELLA PERIZIA  
II. – BENI CENSITI AL CATASTO URBANO (N.C.E.U.)

**INTESTATI:**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
cabina elettrica	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T	6		56	5,5 vani - 97 mq	D/1	35,84 €

1) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **D/1: opifici, cabine elettriche e autosilos**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
abitazione	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T-1	6		55-sub 8	10,5 vani - 205 mq	A/3 - cl. 1	596,51 €

2) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **A/3: abitazioni di tipo economico**

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (3)	Rendita
autorimessa	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T	6		55-sub 9	13 mq	C/6 - cl. 1	40,28 €

3) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **C/6: autorimesse**

Tipologia del bene	ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria (4)	Rendita

4) Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138 **D/10: fabbricati rurali strumentali per l'agricoltura**

### 3.3 – COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati nello schema I sono quelli desunti dagli atti di pignoramento, mentre quelli dello schema II sono quelli della situazione catastale attuale. **Vi è piena corrispondenza tra beni pignorati e quelli accatastati.**

**SEGNALO CHE** gli immobili pignorati sono stati presi dalla Nota di Trascrizione del pignoramento dello 06.10.2022 R.G. 23772 – R.P. 17055 alla SEZIONE B – Immobili.

Si fa presente che nella certificazione notarile (Legge 302/98) del dottor Vincenzo Calderini del 6.10.2022, nella seconda pagina, si riporta l'immobile al Foglio 6 Particella 55 Subalterno 9 graffato con il Foglio 6 Particella 215 e con Foglio 6 Particella 217 MA CHE IL SUBALTERNO è IL 10 e non il 9.

Si fa presente che sono stati accatastati n. 2 strutture a deposito fieno sul mappale 217, **NON AUTORIZZATE** dal Comune di Campagnola Emilia (EDIFICI L in scheda catastale).

### 4. LOTTO UNICO DI VENDITA

#### 4.1.1: DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di un complesso agricolo adibito ad allevamento bovini che include casa e autorimessa, cabine elettrica a servizio del complesso, stalle, sala mungitura e altri fabbricati per attività agricole, il tutto sito in Comune di Campagnola Emilia (RE), in via San Bernardino n. 30/A.

Il complesso consta nello specifico di n. 1 casa adibita ad abitazione su 2 livelli con porticato adibito a autorimessa e pesa (mapp. 55, subb. 8-9); n. 1 cabina elettrica a servizio del complesso, in corpo autonomo (mapp. 56); n. 1 stalla (A) in corpo autonomo, n. 3 stalle (B+C+D) in corpi attigui/a batteria con un manufatto per alloggiamento "pompe" (H), n. 5 vasche liquami incassate sotto quota campagna/cortile e n. 2 vasche liquami fuori terra (H), n. 1 officina con magazzini in corpo autonomo (E), n. 6 silos per mangimi (F), n. 4 depositi (G), n. 2 depositi attrezzi agricoli e n. 1 paddock coperto con n. 2 paddock scoperti (I) tutto al mapp. 55 sub. 10 graffato ai mappali 215 e 217.

**SI FA PRESENTE CHE il complesso agricolo NON E' ATTIVO: non vi sono presenti bovini e la casa non è abitata. I mezzi agricoli presenti, sono parcheggiati in vari ricoveri, porticati, corsie delle stalle.**

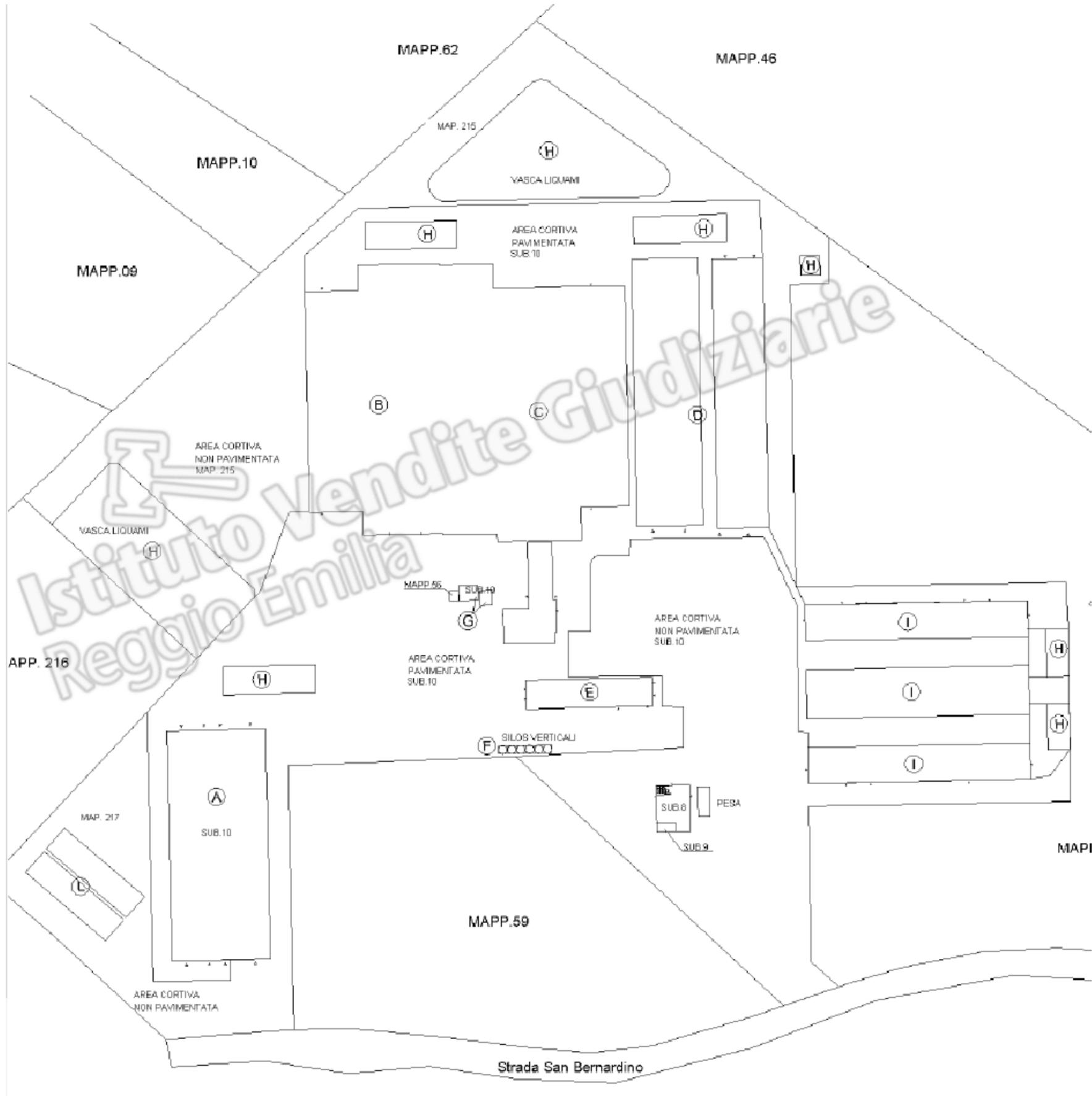
- Fg. 6 – mapp. 56: centrale al complesso agricolo, si tratta di una piccola torre Enel, adibita a cabina elettrica a servizio dell'azienda. Si presenta a pianta quadra, priva di aperture se non l'accesso a piano terra e con pannellature orizzontali in calcestruzzo. E' alta circa 8 metri.
- Fg. 6 – mapp. 55 – sub. 8: entrando dal cancello aziendale su via S. Bernardino, è il primo edificio che si incontra. Si tratta della casa su 2 piani e col portico davanti adibito per metà a portico e per metà a posto auto. Il piano terra si compone di n. 1 disimpegno con vano scala, n. 1 cucina, n. 1 soggiorno, n. 1 letto, n. 1 bagno, mentre a piano primo di n. 3 camere da letto, n. 1 bagno, n. 1 disimpegno e n. 1 cucina. Entrambi i piani sono di 3 metri. La struttura della casa è in muratura, tetto a due falde, intonacata esternamente e non tinteggiata. I pavimenti e i rivestimenti di bagni e cucine sono in ceramica, le finestre e le porte interne sono in legno, avvolgibili in pvc bianco, davanzali in granito. Il piano terra è utilizzato ad ufficio con radiatori nuovi in alluminio alti e n. 1 split per raffrescamento. Nel resto della casa presenti vecchi radiatori ad aria. Presenti sanitari e rubinetterie nei bagni. SI SEGNALA la presenza di ETERNIT-AMIANTO a tetto.

Sul lato sud della casa è presente la "pesa". Attive le utenze. Presente un contatore Enel e contatori-acquedotto distinti per la casa e per l'azienda.

- Fg. 6 – mapp. 55 – sub. 9: si tratta di metà portico a piano terra della casa, esposto ad ovest e

adibito a posto auto. La struttura è a travi e pilastri in cemento armato lasciato a vista e il pavimento è in gres porcellanato.

- Fig. 6 – mapp. 55 – sub. 10, graffato ai mappali 215 e 217: si tratta del “complesso agricolo” vero e proprio, composto da più fabbricati o autonomi o contigui. Per illustrarli, si seguono le diciture “in lettere” che riporta l’ultima rappresentazione catastale depositata all’Agenzia del Territorio, qui in atti.



**Edificio A- STALLA NUOVA:** è la stalla più a nord del complesso, a pianta rettangolare e tre arcate, a struttura prefabbricata a vista, a un'unica falda di copertura con altezza in gronda 4.20 metri e in colmo 6.10 metri, con copertura a copponi IN ETERNIT-AMIANTO. Sul lato est è presente una vasca liquami (**H**) sotto il piano dell'area cortiliva. A nord della stalla, sul mappale 217, sono presenti n. 2 strutture a tunnel per il ricovero del fieno, costruite con elementi ad arco in metallo alti 4.50 metri all'estradosso e tendoni in pvc NON AUTORIZZATE ma ugualmente accatastate **Edifici L- RICOVERI FIENO**.

**Edificio B- STALLA NORD:** è la stalla più a nord del complesso delle stalle principali e contigue, ad est. Si compone di n. 2 strutture a pianta rettangolare affiancate, dove la copertura di una a sbalzo consente la copertura al passeggio dei mezzi. Strutture prefabbricate a vista la prima e a un'unica falda di copertura con altezza in gronda 4.00 metri e in colmo 6.00 metri, l'altra chiusa sui lati lunghi e con altezze da 3 a 6 metri. Sul lato est è presente una vasca liquami (**H**) sotto il piano dell'area cortiliva a forma rettangolare. A nord della stalla, sul mappale 215, è presente una vasca liquami fuori terra in elementi prefabbricati in c.a. e a forma rettangolare. Tra la stalla e questa vasca SI SEGNA LA presenza di un grosso cumulo di RIFIUTI ACCATASTATI di vario genere, in gran parte materiale in plastica, legno, gomma, materassi, ecc.

**Edificio C- STALLA CENTRALE:** è la stalla al centro del complesso delle stalle principali e contigue, ad est. Si compone di n. 2 strutture a pianta rettangolare affiancate a formare 3 stalle. La copertura a 2 falde ha altezza in gronda 3.70 metri e in colmo 6.00 metri, l'altra falda singola da 5 a 4 metri. Sul lato est sono presenti una vasca liquami sotto il piano dell'area cortiliva a forma rettangolare e una grande vasca liquami fuori terra in elementi prefabbricati in c.a. e a forma triangolare (**edifici H**). A ovest la stalla, è in aderenza col corpo di fabbrica della "sala mungitura", con i deposito, lo spogliatoio, i servizi igienici e un portico esterno. *SI SEGNA LA presenza di copertura a copponi IN ETERNIT-AMIANTO sulla falda a sud.*

**Edificio D- STALLA SUD:** è la stalla più a sud del complesso delle stalle principali e contigue, ad est. Si compone di n. 2 strutture a pianta rettangolare affiancate; le 2 coperture ad un'unica falda consentono altezze da 4 a 6 metri e da 4.60 a 6 metri. Sul lato sud del mappale 215 è presente una vasca liquami sotto il piano dell'area cortiliva a forma rettangolare (**H**). A nord della stalla, sul mappale 215, è presente il manufatto con l'alloggiamento delle pompe idrauliche e l'impianto elettrico che le alimenta.

**Edificio E- OFFICINA:** si tratta di un edificio lungo a pianta rettangolare e a un solo piano che si trova al centro del complesso agricolo, tra la casa e le stalle B, C e D. La struttura è in muratura, intonacata esternamente ma non tinteggiata, con tetto a una falda e copertura in ETERNIT-AMIANTO. Internamente ci sono 3 ambienti di cui uno ad officina e due a magazzino, con altezza in gronda a 2.70 metri e in colmo 3.70 metri. I serramenti (porte esterne e finestre) sono in ferro.

**Edifici F- SILOS:** a ovest dell'edificio dell'officina, si trovano n. 6 silos per mangimi.

**Edifici G- DEPOSITI:** si tratta di due piccoli edifici in muratura ad un solo livello, a fianco della cabina elettrica e utilizzati a deposito e ad uso della stessa. Sono intonacati esternamente ma non tinteggiati, sono

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)

Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

ad una sola falda con altezza in gronda, uno 2.55 e l'altro 3.85 metri e in colmo uno 3.04 e l'altro 4.20 metri. I serramenti esterni sono in ferro.

**Edifici H- VASCHE LIQUAMI:** riassumo le vasche liquami presenti in tutto il complesso e in parte già descritte: n. 5 a forma rettangolare sotto al piano di campagna (interrate), n. 2 grandi vasche a struttura in c.a. e fuori terra, una a nord a forma rettangolare e una a est a forma triangolare (entrambe sul mappale 215).

**Edifici I- DEPOSITI ATTREZZI E PADDOCK:** si tratta di n. 3 strutture a sud del complesso agricolo, originariamente "stalle". Quella al centro è stata trasformata in ricovero attrezzi agricoli ed è coperta a due falde con altezza in gronda 3.20 e in colmo 4.60 metri; le due stalle laterali sono state trasformate in paddock coperti ad una falda con altezza in gronda 3.30 e in colmo 3.90 metri. Le due aree tra i tre edifici sono "paddock scoperti". A sud dei fabbricati sono presenti n. 2 vasche liquami sotto al piano campagna. Si SEGNALE la copertura in ETERNIT-AMIANTO della "ex stalla 10", quella più ad est.

**Edifici L- RICOVERI FIENI:** come già detto nella descrizione della "stalla A", sul mappale 217 oggetto della presente stima, insistono n. 2 strutture NON AUTORIZZATE ma egualmente accatastate. Si tratta strutture a tunnel per il ricovero del fieno, costruite con elementi ad arco in metallo alti 4.50 metri all'estradosso e rivestiti da tendoni in tela pvc.

A regime il complesso agricolo ospitava quasi 1000 bovini.

**SONO ESCLUSI DALLA VALUTAZIONE DELLO STIMATORE, in quanto non di proprietà degli esecutati, così come dichiarato nel verbale IVG del 29.05.2023 sia da Rinaldo Rigon che dal sig. Ballini presente in vece della Società Agricola Srl, parte affittuaria, i seguenti impianti:** impianto di ventilazione presente in ogni stalla (per un totale n. 140 ventilatori) con annesso impianto elettrico dedicato e specifici sensori di "temperatura e vento". L'impianto idraulico con pompa idraulica, impianto di abbeveraggio (abbeveratoi) in ogni stalla e percorso alla mungitura. L'impianto di mungitura: quadro elettrico con centralina, gruppi mungitura e gruppi latte, lattodotto con tubazioni, sistemi di misurazione, ventole.

**L'intero immobile mostra caratteristiche di livello MODESTO e ASSENTI sono le condizioni di manutenzione e conduzione in quanto il complesso agricolo è DISMESSO, usato ad oggi come ricovero attrezzi**

**Non ci sono agli atti del Comune di Campagnola Emilia, certificazioni recenti che documentino che l'impiantistica sia a norma.**

Il cespite è sito in Comune di Campagnola Emilia (RE), in ZONA AGRICOLA.

L'area circostante i beni in oggetto è caratterizzata dalla presenza di immobili a prevalente destinazione agricola.

4.1.2: DATI CATASTALI

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale	Consistenza e superficie	Categoria e classe (1)	Rendita
cabina elettrica	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T	6		56	5,5 vani - 97 mq	D/1	35,84 €

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (2)	Rendita
abitazione	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T-1	6		55-sub 8	10,5 vani - 205 mq	A/3 - cl. 1	596,51 €

Tipologia del bene	ubicazione	dati catastali					
		Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria e classe (3)	Rendita
autorimessa	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T	6		55-sub 9	13 mq	C/6 - cl. 1	40,28 €

Tipologia del bene	ubicazione	Fg.	Zona cens.	Mappale e sub.	Consistenza e superficie	Categoria (4)	Rendita
fabbr rurale	Comune di Campagnola E. via San Bernardino n. 30/A T-1	6		55-sub 10 graffato ai mappali 215 e 217	-	D/10	48.311,12 €

**Confini:** a nord con mappali 216-9-10-62, a est con mappale 46, a sud con mappale 218, a ovest con strada San Bernardino e mappale 59.

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)

Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

#### 4.1.3: DESCRIZIONE COMMERCIALE

L'indagine svolta in loco ha evidenziato che la richiesta di immobili agricoli è sensibilmente diminuita, pertanto si ritiene di ipotizzare per il cespite in oggetto una modesta commerciabilità, con tempi di vendita lunghi rispetto all'attuale periodo di mercato.

**MODESTO** il livello di conservazione delle strutture. **ASSENTE** la manutenzione dell'esterno del complesso.

#### 4.1.4: REGOLARITA' URBANISTICA ed EDILIZIA

Dal PSC – Piano strutturale comunale di Campagnola Emilia, 1° VARIANTE, PS2 Tavola dei Vincoli, risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono in Ambito Agricolo, con unico vincolo alle trasformazioni urbanistico-edilizie dovute al rispetto delle fasce di attenzione di linee elettriche di alta e media tensione e del metanodotto SNAM.

Dal RUE – Regolamento edilizio comunale, 2° VARIANTE, RUE 4A Pianificazione del Territorio, risulta che gli immobili sono in Zona TR4 – Sub ambiti agricoli interessati da allevamenti zootecnici, regolati dall'art. 110.7 che si allega.

Licenza n. 15 del 13.11.1975, prot. 2083 – Pratica n. 18/1975 per Costruzione di un complesso zootecnico per allevamento bovini e manze da rimonta da erigersi in via S. Bernardino. Certificato di Autorizzazione agibilità e abitabilità n. 3 del 05.03.1978.

Concessione edilizia n. 36 dello 08.10.1979 – Pratica n. 39 per Ampliamento di complesso zootecnico: stalla per n. 96 lattifere. Certificato di Autorizzazione agibilità e abitabilità n. 30/80 dello 01.12.1980.

Concessione edilizia n. 22 dello 01.07.1981 per la Costruzione di una tettoia.

Concessione edilizia n. 88/068 del 15.07.1988 per Costruzione cabina per gruppo elettrogeno in via San Bernardino.

Concessione edilizia n. 41 del 20.11.1992 per la Trasformazione di allevamento da vacche da latte in allevamento per vitelli da carne.

Concessione edilizia n. 5 del 12.02.1997 per Adeguamento del complesso zootecnico per bovine da latte e costruzione bacino di accumulo di liquami sull'edificio ubicato in via San Bernardino.

Autorizzazione n. 2001/001 – 96/046 del 22.01.2001, prot. 432 del 16.01.2001 per Variate in corso d'opera alla C.E. n. 5 del 12.02.1997.

Permesso di Costruire n. 13 del 30.03.2005 per Riorganizzazione aziendale ed adeguamento stoccaggio reflui alla normativa vigente.

Permesso di Costruire in Sanatoria n. 46A/s del 25.03.2005 per Ampliamento di una tettoia di copertura della zona di sosta e di passaggio per la sala mungitura.

Denuncia di Inizio Attività - D.I.A. 2006/010 del 20.03.2006, prot. 2444 dello 03.03.2006 per Ristrutturazione di alloggio di civile abitazione al piano terra.

Permesso di Costruire n. 16 del 29.06.2011 per Ristrutturazione, ampliamento e demolizione di stalle per allevamento di bovini da latte. Deposito del progetto esecutivo delle strutture – Pratica sismica n. 17 dello 08.07.2011 prot. 6898. Verbale di collaudo del 19.10.2011.

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)  
Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

Segnalazione certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. 12/035A - prot. 9718 del 29.09.2012 per Variante al PDC n. 16 del 29.06.2011.

Segnalazione certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. 2012/043 - prot. 11518 del 16.11.2012 per Variante al PDC n. 16 del 29.06.2011.

Segnalazione certificata di Inizio Attività in Sanatoria – S.C.I.A. 2013/030 - prot. 1326 del 30.01.2013 per Sanatoria costruzione eseguita in difformità da Licenza edilizia n. 15 del 13.11.1975.

Segnalazione certificata di Inizio Attività – S.C.I.A. 2017/004 - prot. 931 del 27.01.2017 per Interventi locali per collegamenti antisismici degli elementi strutturali D. L. 74 dello 06.06.2012. Segnalazione alla Procura della Repubblica prot 6004 dello 07.06.2018 per notizie di reato ai sensi dell'art. 347 c. p. p.

Segnalazione certificata di Inizio Attività in Sanatoria – S.C.I.A. 2017/008 - prot. 2623 del 10.03.2017 per Opere di completamento lavori in complesso agricolo: realizzazione di concimaia, di vasche liquami, non realizzazione di impianto di biogas, non demolizione di n. 3 stalle e relative vasche liquami, completamento getto solaio di copertura di due vasche liquami – SCADUTA.

**Gli immobili sono regolari dal punto di vista urbanistico ed edilizio, ad eccezione delle n. 2 strutture a ricovero fieno (identificati catastalmente come EDIFICI L), il tutto stante la documentazione fornitami dal Comune di Campagnola Emilia e SALVO omissioni del redattore della ricerca d'archivio delle pratiche edilizie.**

#### 4.1.5: EVENTUALI OPERE DI RIPRISTINO

La vendita viene fatta nelle condizioni attuali e pertanto non sono previste opere di ripristino.

#### 4.1.6: COSTI DI COMPLETAMENTO DELLE UNITA' IMMOBILIARI

Occorre presentare un nuovo titolo edilizio in Comune a Campagnola Emilia per completare le opere di impiantistica minima funzionale e "adeguamento sismico" delle strutture del complesso agricolo, in modo da renderle funzionali all'uso di stalle e poter di nuovo ospitare animali e addetti all'attività di lavoro.

Si stima la SPESA COMPLESSIVA per tali opere da fare su circa 10.000 mq di stalle in 30,00€/mq, quindi in 300.000,00 euro

Occorre rimuovere e smaltire l'amianto in copertura nella STALLA A, nella STALLA C (corpo basso), nell'OFFICINA e nel DEPOSITO I (ex stalla n. 10) per complessivi 4.800 mq, incluso poi realizzare nuove coperture, nuova lattoneria, opere provvisoriale e sistemi anti-caduta certificati: si stima un costo di 160,00 €/mq per una SPESA COMPLESSIVA di 768.000,00 euro.

Occorre stimare le SPESE TECNICHE per i lavori relativi ai due punti precedenti, 8% di onorario, quindi circa 85.000,00 euro.

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)  
Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

Lo smantellamento dei n. 2 “ricoveri a fieno” non licenziati sul mappale 217, inclusa la demolizione e rimozione delle platee in cemento, si stima in 10.000,00 euro.

La bonifica dei rifiuti accatastati sul terreno al mappale 215, si stima in circa 3.000,00 euro.

#### 4.1.7: OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Dopo aver inviato raccomandate ai debitori, ritirate da entrambi, la scrivente procede ad un primo sopralluogo congiunto con il delegato dell'IVG in data 29.05.2023 alle ore 11.00: ci viene aperto dai due esecutati, il complesso è in disuso, non vi è bestiame ma solo mezzi agricoli in sosta. In questa sede, mi vengono consegnati dagli esecutati una Convenzione per regolamentazione contratto affitto agrario – ex art. 45 Legge n. 203 del 3.5.1982 di durata 5 anni a decorrere dallo 01.10.2018 con rinnovo ulteriore di 3 anni e una sentenza della Corte di Appello di Brescia, Sezione Seconda Civile in data 03.05.2023. Dopo un mio confronto con il giudice Sommariva, in data 12.06.2023 mi viene sospeso l'incarico per poi riattivarmelo in data 16.10.2023.

Lo stimatore procede ad un secondo sopralluogo congiunto con il delegato dell'IVG in data 04.12.2023 alle ore 14.30 circa: il complesso è in disuso, non vi è bestiame ma solo mezzi agricoli parcheggiati all'interno delle stalle e dei depositi agricoli, oltre che materiale vario nell'officina e gli impianti ad uso delle stalle che però non sono di proprietà degli esecutati come loro hanno dichiarato nel verbale del primo accesso del 29.05.2023.

Da una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Reggio Emilia, NON risultano contratti di locazione né di comodato. Allego la “Convenzione per regolamentazione contratto affitto agrario – ex art. 45 Legge n. 203 del 3.5.1982” di durata 5 anni a decorrere dallo 01.10.2018 con rinnovo ulteriore di 3 anni, stipulata tra... da un lato e ..... con sede a .....dall'altra.

#### 4.1.8: VINCOLI E ONERI GIURIDICI

- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
  - Non risultano domande giudiziali.
  - Non risultano altre limitazioni se non quelle già descritte nei precedenti capitoli della relazione.
  
- VINCOLI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA

Per l'elenco delle iscrizioni e pignoramenti gravanti aggiornate alla data dello **09-01-2024** sui beni, da cancellarsi a cura della procedura che di seguito si riassumono:

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)

Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

- **ISCRIZIONE dello 07.10.2008- NN. RG 32122 - RP 5964** –Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario in data 03.09.2008 a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Società Cooperativa con sede a Modena.
- **ISCRIZIONE del 17.06.2013- NN. RG 10954 - RP 1332** – Ipoteca giudiziaria per Decreto ingiuntivo atto Giudice di Pace di Gonzaga (MN) in data 21.09.2011 rep. 1110/11 a favore di Laura Flisi.
- **ISCRIZIONE del 20.12.2013- NN. RG 21890 - RP 2848** – Ipoteca giudiziaria per Decreto ingiuntivo atto Tribunale di Modena in data 10.12.2013 rep. 4380/2013 a favore di Stefano Simonazzi.
- **ISCRIZIONE dello 02.01.2014- NN. RG 19 - RP 6** – Ipoteca giudiziaria per Sentenza di condanna atto Giudice di Pace di Gonzaga (MN) in data 08.06.2013 rep. 119/13 a favore di Laura Flisi.
- **TRASCRIZIONE dello 03.03.2014- NN. RG 3444 – RP 2443** – Domanda giudiziale esecuzione in forma specifica atto Tribunale di Mantova del 20.02.2014 rep. 2592, a favore di Agri Project Società Agricola Srl con sede a Mantova.
- **ISCRIZIONE dello 09.04.2021- NN. RG 7770 - RP 1204** – Ipoteca giudiziaria per Decreto ingiuntivo Tribunale di Reggio Emilia in data 14.12.2020 rep. 5184 a favore di Andrea Grisendi.
- **TRASCRIZIONE dello 06.10.2022- NN. RG 23772 - RP 17055** - Pignoramento Immobiliare- Tribunale di Reggio Emilia, a favore di BPER Banca Spa con sede a Modena.

#### 4.1.9: DIRITTO DI PRELAZIONE

Non risulta allo scrivente diritto di prelazione dello Stato.

#### 4.1.10: VALORE DEI BENI

- SCOPO DELLA STIMA E ASPETTO ECONOMICO CHE LA RISOLVE

Il quesito posto dal Giudice Delegato all'esperto richiede una stima volta a determinare il valore commerciale dei beni ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato degli stessi.

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

Vengono considerate le suddette caratteristiche e comunque tutti gli elementi che possono influenzare i valori ricercati, nonché le attuali condizioni del mercato immobiliare che sta attraversando.

- CALCOLO DELLE SUPERFICI

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si assume come parametro di stima il "metro quadrato commerciale"

La superficie commerciale delle unità immobiliari viene così calcolata:

100 % la sup. in proprietà esclusiva dei locali principali;

100 % la sup. dei muri interni ed esterni;

Tribunale di Reggio Emilia – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)  
Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

50 % la sup. dei muri di confine con altre u.i.;

60 % la sup. accessoria (Snr) con caratteristiche simili ai vani principali, ma priva dei requisiti di abitabilità;

40 % la sup. delle logge coperte fino a mq. 10,00 e 20% per la sup. eccedente i 10,00 mq;

30 % la sup. dei balconi scoperti fino a mq. 10,00 e 15% per la sup. eccedente i 10,00 mq;

25 % la sup. degli accessori con altezza media superiore a 200 m;

15 % la sup. dei locali aventi altezza media < cm 200 e > cm 150;

0 % la sup. dei locali aventi altezza media inferiore a cm 150.

A fronte di quanto sopra, per i beni oggetto di stima, si ottiene la seguente superficie commerciale:

Unità immobiliare	Destinazione d'uso	Piano	H (mt)	Sup. lorda (mq)	K	Sup. comm. (mq)
<b>App.to Fg. 6 - mapp. 55 - sub. 8</b>						
vani utili abitativi		T	3	105	1	105
portico		T	3	97	1	97
vani utili abitativi		1P	3	10	0,4	4
<b>Posto auto Fg. 6 - mapp. 55 - sub. 9</b>						
posto auto		T	3	12	0,4	4,8
<b>TOTALE Sup utile - a residenza</b>						<b>210,8</b>
<b>Cabina elettrica Fg. 6 - mapp. 56</b>						
cabina fornitura elettrica		T	8,25	7,3	1	7,3
<b>Fabbricati agricoli Fg. 6 - mapp. 55 - sub. 10</b>						
STALLA A		T	4,2-6,1	1848	1	1848
STALLA B		T	3,0-6,1	2766	1	2766
STALLA C		T	3,7-6,0	4214	1	4214
STALLA D		T	4,0-6,0	3022	1	3022
OFFICINA E		T	2,7-3,7	295	1	295
SILOS F		T	accessori			
DEPOSITI G		T	2,55-4,20	39	1	39
VASCHE liquami H		T	accessori			
DEPOSITI I		T	3,2-3,9	2160	1	2160
<b>TOTALE Sup utile - uso agricolo</b>						<b>14351,3</b>

- VALORE DI MERCATO DEI BENI (intera proprietà)

Per determinare il valore corrente di mercato dei beni in oggetto sono stati utilizzati come comparabili i prezzi forniti dall' **OMI riferiti al 1° semestre del 2023.**

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)

Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

A tali valori sono state apportate le dovute correzioni attraverso l'applicazione di coefficienti di aggiustamento, pertanto:

- Abitazioni di tipo economico (stato discreto): 360,00 €/mq
- Capannoni tipici (stato modesto): 180,00 €/mq

Si precisa che il valore dell'area esterna/cortile di pertinenza esclusiva così come delle parti comuni, sono da considerarsi già compreso nel valore unitario adottato per il calcolo del prezzo di mercato dei beni in oggetto.

A seguito di quanto sopra si ricava la seguente valutazione del compendio immobiliare, calcolata sull'intera proprietà:

Descrizione	Sup. comm. Mq	prezzo €/mq	Valore €
uso residenziale	210,8	360,00	€ 75.888,00
uso agricolo	14351	180,00	€ 2.583.180,00
<b>TOTALE</b>			<b>€ 2.659.068,00</b>

Si detraggono le spese tecniche e di completamento delle opere descritte al paragrafo 4.1.6:

-adeguamenti sismici e impiantistici in 300.000 €, rimozione e smaltimento dell'amianto in copertura e posa di nuove lastre e sistemi anti-caduta in 768.000 €, onorari tecnici per i lavori da eseguirsi in 85.000 €, rimozione dei due ricoveri fieno con demolizione delle platee in 10.000 €, bonifica rifiuti accumulati in 3.000 €  
= **TOTALE SPESE 1.166.000 euro.**

2.659.068 € - 1.166.000 € = 1.493.086 €

Trattandosi di esecuzione forzata causa vendita giudiziaria viene aperta una riduzione forfetaria di circa di **20%** del valore di mercato, dovuto all'assenza di garanzie sui vizi occulti, oltre che al gravame di tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile gli immobili.

Valore ridotto = € 1.493.086,00 – 20% = € 1.194.454,80

**VALORE PROPOSTO-A CORPO-BASE D'ASTA € 1.192.000,00** (un milione e centonovantadue mila/00 euro).

#### 4.1.11: ATTO DI PROVENIENZA DEI BENI

I beni hanno la seguente **provenienza**:

- Atto giudiziario di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Reggio Emilia del 27.09.2008 rep. n. 11675/98 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare in Reggio Emilia in data 07-10-2008 ai nn. 32118 / 20790.

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)  
Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

## **5. POSIZIONE DEI DEBITORI**

Dal certificato contestuale di residenza, di stato di famiglia e di stato civile rilasciato dal comune di Campagnola Emilia in data 08.05.2023, si evince

## **6. CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Da controllo effettuato presso l'archivio telematico di "ERMES – REGIONE EMILIA ROMAGNA", risulta il certificato energetico sulla casa n. 00087-018085-2014-Rev01, rilasciato in data 07.02.2014 e valido fino allo 07.02.2024.

## **7. CERTIFICAZIONE DEGLI IMPIANTI**

Le dichiarazioni di conformità ai sensi della L. 46/90 NON sono state depositate.

## **8. NOTE – BENI MOBILI PRESENTI ALL'INTERNO DEI BENI PIGNORATI**

Durante il sopralluogo presso gli immobili in oggetto, effettuato in data 04.12.2023 alle ore 14.30, sono state verificate la presenza, la consistenza e le caratteristiche di beni mobili presenti all'interno dei beni pignorati ed il loro approssimativo valore in relazione allo stato di usura.

A maggior chiarimento si rimanda anche alla consultazione della documentazione fotografica allegata.

Nel complesso i beni mobili e gli elettrodomestici presenti al momento del sopralluogo sono da considerarsi di MODESTO valore.

Si precisa che tali beni non fanno parte del compendio immobiliare stimato. A maggior ragione NON fanno parte del compendio immobiliare stimato, i seguenti impianti NON di proprietà degli esecutati: impianto di ventilazione presente in ogni stalla (per un totale n. 140 ventilatori) con annesso impianto elettrico dedicato e specifici sensori di "temperatura e vento", l'impianto idraulico con pompa idraulica, impianto di abbeveraggio (abbeveratoi) presente in ogni stalla e percorso alla mungitura, l'impianto di mungitura inclusi il quadro elettrico con centralina, i gruppi mungitura, i gruppi latte, il lattodotto con tubazioni, i sistemi di misurazione e le ventole.

Architetto LUISA GHISELLI

Via E. De Amicis n. 4 – 42017 Novellara (RE)

Tel-fax 0522.653693 - [l.ghiselli@awn.it](mailto:l.ghiselli@awn.it) - P. iva 01897020358

## **9. ALTRE INFORMAZIONI**

- SEGNALE CHE i due RICOVERI FIENI (**Edifici L**) innalzati sul mappale 217, oggetto del pignoramento e della presente stima, essendo strutture NON AUTORIZZATE non sarebbero dovute essere accatastate. Pertanto occorre sanare eliminando al catasto sia la rappresentazione nella pratica DOCFA che in quella del TIPO MAPPALE.
- Si allega l'attestazione della Cancelleria Civile del Tribunale di Reggio Emilia, con le procedure iscritte e con pendenze delle cause.

## **10. ALLEGATI**

“Allegato A” – RELAZIONE SINTETICA RIASSUNTIVA;

“Allegato B” – SCHEDE PUBBLICITA' IMMOBILIARE;

“Allegato C” – DOCUMENTAZIONE DI QUALIFICAZIONE FISCALE DELL'IMMOBILE;

Novellara (RE), lì 24.01.2024

**L'AUSILIARIO DEL CUSTODE GIUDIZIALE**

Architetto LUISA GHISELLI

Istituto Vendite Giudiziarie  
Reggio Emilia