

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**  
**DECRETO DI TRASFERIMENTO DI BENI IMMOBILI**

Rep. n° 478  
Cau. 841

Atto non soggetto ad I.V.A.

Nella procedura di Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.399/2017

PROMOSSA DA

**CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO - CASSA RURALE - SOCIETÀ COOPERATIVA** con sede in Caravaggio (BG), Via Bernardo Da Caravaggio n. sn, codice fiscale n. 04159640160, rappresentato e difeso dall'Avv. Fiori Sergio del foro di Crema ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'Avv. Benati Fabio del foro di Reggio Emilia

CONTRO

**FONTANELLE SOCIETÀ AGRICOLA DI FERRARI E C. S.N.C.** con sede in Soncino (CR), Via Della Stampa n. 1, codice fiscale n. 00265310359

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sommariva Camilla

Visti gli atti, ed in particolare:

- 1) L'ordinanza di vendita con delega al Notaio in data 20 febbraio 2019;
- 2) Il verbale di vendita senza incanto, con modalità telematica sincrona mista, in data 22 ottobre 2019 a ministero Notaio dr.ssa Anna Maria Tosi, dal quale si rileva che gli immobili sotto descritti sono stati aggiudicati al prezzo complessivo di Euro 3.200.000,00 (tremilioniduecentomila/00)

A FAVORE DI

**SOCIETÀ AGRICOLA BIOPIG ITALIA DI CASONE LUIGI & C. SOCIETÀ SEMPLICE** con sede in Nogara (VR), Via Marzabotto n. 1, iscritta al Registro delle Imprese di Verona al numero e codice fiscale n. 01727030387

- 3) Il verbale di deposito in data 12 febbraio 2020, dal quale risulta che la



SOCIETÀ AGRICOLA BIOPIG ITALIA DI CASONE LUIGI & C. SOCIETÀ  
SEMPLICE come sopra identificata, ha regolarmente versato il residuo  
prezzo di aggiudicazione nel libretto bancario di deposito giudiziario  
contenente la cauzione, aperto presso il BANCO DI DESIO E DELLA BRIANZA  
agenzia di Reggio Emilia.

4) Vista la bozza del Decreto di Trasferimento redatta dal Notaio dr.ssa Anna  
Maria Tosi giusta delega del Giudice dell'Esecuzione in data 20 febbraio  
2019

Visto l'art. 586 c.p.c.,

#### TRASFERISCE

a favore della SOCIETÀ AGRICOLA BIOPIG ITALIA DI CASONE LUIGI & C.  
SOCIETÀ SEMPLICE come sopra identificata, nello stato di fatto e di diritto,  
anche urbanistico, in cui si trovano il diritto di proprietà dei seguenti  
immobili:

#### DESCRIZIONE

#### LOTTO UNICO)

(nella consistenza indicata nella perizia di stima redatta dal GEOM.

CORRADO CORRADI che quivi si intende integralmente richiamata)

In Comune di Cadelbosco Di Sopra (RE), Via Liuzzi n. 9 e Via L. da Vinci n. 90,

piena proprietà di azienda agricola di allevamento suini con impianto di

produzione e stoccaggio mangimi, costituita da sei porcilaie, due fabbricati

colonici di cui uno in abbandono, un impianto di stoccaggio e separazione

liquami, lagoni di accumulo deiezioni liquide, due fabbricati colonici

collabenti, terreno agricolo di mq. 921.779.

#### DATI CATASTALI



**Catasto Fabbricati del Comune di Cadelbosco Di Sopra (RE):**

Foglio 10, mappale 62 sub. 1, 63 sub. 3, 64 sub. 1, 65 sub. 1, 66 sub. 1, 67 sub. 1, 68 sub. 1, 94 sub. 1, 106 sub. 1, 107 sub. 1, 108 sub. 1 TRA LORO GRAFFATI, Categoria D/10, Via Liuzzi n. 9, piano T, R.C.

Foglio 10, mappale 64 sub. 2, 65 sub. 2, 94 sub. 2 TRA LORO GRAFFATI, Categoria lastrico solare, mq. 6.572, Via Liuzzi n. 9, piano 1

Foglio 10, mappale 66 sub. 2, 67 sub. 2, 68 sub. 2 TRA LORO GRAFFATI, Categoria lastrico solare, mq. 6.142, Via Liuzzi n. 9, piano 1

Foglio 10, mappale 95, Categoria D/10, Via Leonardo Da Vinci n. 90, piano T-1-2, R.C.

Foglio 10, mappale 133, Categoria unità collabenti, Via Fontanelle n. SN, piano T-1-2

Foglio 10, mappale 134, Categoria unità collabenti, Via Fontanelle n. SN, piano T-1

Foglio 10, mappale 135, Categoria unità collabenti, Via Liuzzi n. SN, piano T-1-2

Foglio 10, mappale 136 sub. 2, Categoria A/4, classe 2, vani 9, superficie catastale totale: 203 mq., superficie catastale totale escluse aree scoperte: 203 mq., Via Liuzzi n. 9, piano T-1-2, R.C.

Foglio 10, mappale 136 sub. 3, Categoria D/10, Via Liuzzi n. 9, piano T-1, R.C.

**Catasto Terreni del Comune di Cadelbosco Di Sopra (RE):**

Foglio 6, mappale 137, semin irrig, classe 3, are 13.60, R.D. R.A.

Foglio 6, mappale 138, semin irrig, classe 3, are 37.20, R.D. R.A.

Foglio 6, mappale 202, semin irrig, classe 2, are 69.90, R.D. - R.A.

Foglio 6, mappale 204, semin irrig, classe 2, are 61.96, R.D. R.A.

Foglio 6, mappale 206, semin irrig, classe 2, ha 8.04.53, R.D.

R.A.

Foglio 6, mappale 210, semin irrig, classe 2, are 44.99, R.D. R.A.

Foglio 6, mappale 212, semin irrig, classe 2, are 44.99, R.D.

Foglio 10, mappale 1, semin irrig, classe 2, ha. 1.79.30, R.D.

R.A.

Foglio 10, mappale 2, semin irrig, classe 2, ha. 1.19.14, R.D. Eur.

Foglio 10, mappale 3, semin irrig, classe 2, ha. 1.02.04,

Foglio 10, mappale 4, semin irrig, classe 2, are 43.46, R.D.

Foglio 10, mappale 8, semin irrig, classe 2, ha. 3.11.73, R.D.

Foglio 10, mappale 9, semin irrig, classe 2, ha. 1.12.49, R.D.

Foglio 10, mappale 15, semin irrig, classe 2, are 75.89, R.D.

Foglio 10, mappale 16, sem irr arb, classe 2, ha 2.11.99, R.D.

Foglio 10, mappale 19, sem irr arb, classe 2, ha. 2.24.37, R.D.

Foglio 10, mappale 27, sem irr arb, classe 2, ha. 9.01.63, R.D.

Foglio 10, mappale 28, semin irrig, classe 2, ha. 4.26.81, R.D.

Foglio 10, mappale 46:

Porz. AA seminativo, classe 1, are 47.08, R.D. Euro 32,20, R.A.

Porz. AB semin irrig, classe 2, are 88.16, R.D. Euro 62,55, R.A.

Foglio 10, mappale 47, semin irrig, classe 2, ha. 1.05.88, R.D.

Foglio 10, mappale 48, semin irrig, classe 2, are 87.01, R.D. Euro

Foglio 10, mappale 49, semin irrig, classe 2, ha 1.87.00, R.D.

Foglio 10, mappale 57, semin irrig, classe 2, are 73.48, R.D.

Foglio 10, mappale 58, semin irrig, classe 2, are 37.46, R.D.

Foglio 10, mappale 59:

Porz. AA seminativo, classe 1, ha. 2.21.43, R.D.

Porz. AB semin irrig, classe 2, ha. 5.50.56, R.D.

Foglio 10, mappale 69, semin irrig, classe 2, ha. 2.42.60,



Foglio 10, mappale 80, semin irrig, classe 2, ha. 1.73.20, R.D.

Foglio 10, mappale 83, semin irrig, classe 2, are 98.80, R.D. Euro

Foglio 10, mappale 85, semin irrig, classe 2, are 2.30, R.D.

Foglio 10, mappale 93, semin irrig, classe 2, ha. 4.19.72, R.D.

Foglio 10, mappale 96, semin irrig, classe 2, ha. 3.92.64, R.D.

Foglio 10, mappale 104, seminativo, classe 1, ha. 1.78.90, R.D.

Foglio 10, mappale 123, sem irr arb, classe 2, ha. 1.07.60,

Foglio 10, mappale 124, sem irr arb, classe 2, are 64.36, r

Foglio 10, mappale 125, seminativo, classe 1, are 37.30, R.D.

Foglio 10, mappale 126, seminativo, classe 1, are 96.90,

Foglio 10, mappale 127, semin irrig, classe 2, are 83.10,

Foglio 10, mappale 128, semin irrig, classe 2, ha. 6.41.49, R

Foglio 10, mappale 130, seminativo, classe 3, are 18.96, R.D.

Foglio 10, mappale 131, seminativo, classe 3, are 00.33, R.D.

Foglio 14, mappale 2, semin irrig, classe 2, ha. 2.64.22, R.D.

Foglio 14, mappale 3, semin irrig, classe 2, ha. 1.04.53, R.D.

Foglio 14, mappale 6, semin irrig, classe 2, ha. 1.69.85,

Foglio 14, mappale 184, semin irrig, classe 2, ha. 2.55.21,

Foglio 15, mappale 1, semin irrig, classe 2, ha. 2.22.61, R.D

Foglio 15, mappale 5, semin irrig, classe 2, ha. 5.01.55,

Foglio 15, mappale 6, sem irr arb, classe 2, ha. 3.56.30.

Foglio 15, mappale 8, semin irrig, classe 3, are 8.15, R.D.

Foglio 15, mappale 9, seminativo, classe 1, are 9.50, R.D.

#### CONFINI

confini dell'immobile: unità produttiva agricola ad indirizzo zootecnico  
per l'allevamento di suini: a nord: strada comunale via Fontanelle; Foglio 6



mappali 238 e 207; Foglio 10 mappali 31, 32, 33, 34, 118, 119, 98; Foglio 14 mappale 237; a ovest: Foglio 6 mappali 208, 209 e 207; S.S. 63 del Cerreto (via L. da Vinci); Foglio 10 mappali 14, 24, 90, 34, 99, 98; Foglio 14 mappale 237; a est: Foglio 10 mappali 5, canale irriguo, 12, 29, 70; Foglio 15 mappale 10; a sud: canale irriguo; Foglio 10 mappali 77 e 78; Foglio 14 mappali 237; 7, 10; Foglio 15 mappali 10.

#### PROVENIENZA

Quanto ai beni foglio 10 mappali 28, 130, 131, 46, 47, 48, 49, 125, 126, 127, 128, 94, 95, 96, 57, 58, 59, 104, 106, 107, 69, 80, 136, 83, 85, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68 - foglio 14 mappali 2, 3, 6, 184 e foglio 15 mappali 1, 5, 6, 8, 9

In parte per compravendita a ministero Notaio Gian Domenico Serri in data 24/04/1972 Rep.N. 16423/7791 registrato a Reggio Emilia in data 13/05/1972 al n. 1400 ed ivi trascritto in data 20/05/1972 al n. 3992 di R.P.; in parte per compravendita a ministero Notaio Gian Domenico Serri in data 05/05/1972 Rep.N. 16486/7842 registrato a Reggio Emilia in data 16/05/1972 al n. 1420 ed ivi trascritto in data 03/06/1972 al n. 4340 di R.P.; in parte per atto di trasformazione e trasferimento sede a ministero Notaio Elio Luosi in data 29/05/1995 Rep.N. 5797 trascritto a Reggio Emilia in data 19/07/1995 al n. 7122 di R.P..

Quanto ai beni foglio 10 mappali 1, 2, 3, 4, 8 e 9

per compravendita a ministero Notaio Roberto Bertani in data 24/07/1997 Rep.N. 62647, trascritto a Reggio Emilia in data 31/07/1997 al n. 9176 di R.P..

Quanto ai beni foglio 6 mappali 202, 204, 206, 210, 137, 138 e foglio 10



mappale 93

per compravendita a ministero Notaio Enrico Bigi in data 11/12/2001 Rep.N. 78350, trascritto a Reggio Emilia in data 21/12/2001 al n. 17577 di R.P.;

successivo atto di variazione di denominazione sociale a ministero Notaio Giovanni Corioni in data 3/06/2005 Rep.N. 3400/398, trascritto a Reggio Emilia in data 9/07/2005 al n. 10863 di R.P..

Quanto ai beni foglio 10 mappali 123, 124, 15, 16, 19, 27, 133, 134 e 135

per compravendita a ministero Notaio Enrico Bigi in data 20/09/2005 Rep.N. 93405/22476, trascritto a Reggio Emilia in data 27/09/2005 al n. 15208 di R.P..

NOTIZIE AI SENSI DELLE VIGENTI NORMATIVE IN MATERIA URBANISTICA ED

EDILIZIA:

secondo quanto dichiarato dal Geom. Corrado Corradi nella perizia di stima depositata in atti, risulta quanto segue:

FABBRICATO COLONICO VIA LIUZZI N. 9 - Foglio 10, mappale 136, sub 2 e sub 3

per quanto attiene tale edificio, nella documentazione conservata c/o gli Uffici del Comune di Cadelbosco di Sopra, non sono state rinvenute pratiche edilizie.

Purtuttavia tale fabbricato era già esistente all'atto della costruzione del centro aziendale (risalente come costruzione a circa gli anni 30 del secolo scorso, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967) ed è stato solo adeguato alle esigenze dello stesso senza opere ma solo con destinazioni diverse. Di tale fabbricato non si è potuto reperire alcuna documentazione presso il comune di Cadelbosco Sopra.

Lo stimatore ha proceduto quindi al controllo della conformità esaminando le schede catastali. Il confronto delle planimetrie con quanto realmente esistente, attesta la conformità dell'unità immobiliare.

Per tale motivo, all'atto del sopralluogo il tecnico ha potuto appurare che lo stato di fatto

corrisponde con gli elaborati grafici presenti al Catasto Fabbricati.

**EDIFICIO PER DEPOSITO ATTREZZI VIA LIUZZI N. 9 - Foglio 10, mappale 106**

l'edificio è stato costruito con concessione edilizia n. 09/98 del 10/06/1998, a cui è seguita variante n. 70/98 del 29/11/1998 e successiva agibilità con pratica N. '98/70 del 16/10/2010.

All'atto del sopralluogo il tecnico ha potuto appurare che lo stato di fatto corrisponde con gli elaborati grafici di permesso a costruire.

**EDIFICIO ADIBITO A MANGIMIFICIO VIA LIUZZI N. 9 - Foglio 10, mappale 63**

l'edificio è stato costruito in forza di concessione edilizia n. 2155 del 27/07/1972, a cui è seguita agibilità con pratica N. 646-3061 del 23/07/1976.

All'atto del sopralluogo il tecnico ha potuto appurare che lo stato di fatto corrisponde con gli elaborati grafici di permesso a costruire.

**EDIFICIO ADIBITO A CABINA ELETTRICA VIA LIUZZI N. 9 - Foglio 10, mappale 62**

L'edificio è presente, assieme alle stalle per allevamento suini, nel progetto dell'edificio testé elencato. Questo edificio è riportato con le misure riscontrate in loco nelle sole planimetrie di progetto.

Non viene citato nella concessione edilizia (n. 2155 del 27/07/1972) né nella seguente agibilità (pratica N. 646-3061 del 23/07/1976).



È presente nelle mappe catastali e le sue dimensioni sono congruenti con queste. A seguito di tali riferimenti si può affermare che l'immobile è conforme alle norme edilizie.

SILOS PER CONSERVAZIONE SFARINATO UMIDO DI MAIS VIA LIUZZI N. 9

- Foglio 10, mappali 107, 108

L'installazione costituita da quattro silos circolari è stata autorizzata con concessione edilizia n. 13/96 del 02/05/1996, a cui è seguita variante n. 64/97 del 29/09/1997 e successiva agibilità con pratica N. '97/04 del 16/10/2010.

All'atto del sopralluogo il tecnico ha potuto appurare che lo stato di fatto corrisponde agli elaborati grafici di permesso a costruire.

STALLE PER SUINI VIA LIUZZI N. 9 - Foglio 10, mappali 64, 65, 66, 67, 68, 96

Gli edifici (sei stalle in prefabbricato) sono stati costruiti in forza di concessione edilizia n. 2155 del 27/07/1972, a cui è seguita agibilità parziale (per cinque delle sei stalle) con pratica N. 646-3061 del 23/07/1976; in data 15/09/1979 è poi seguita l'agibilità per la stalla rimanente.

Per tali edifici è poi stata realizzata, in forza di concessione edilizia n. 98/95 del 04/12/1995, l'installazione di corsie esterne di defecazione dotate di grigliati.

Nei documenti costituenti il fascicolo non è stata rinvenuta agibilità per quanto descritto.

All'atto del sopralluogo il tecnico ha potuto appurare che lo stato di fatto corrisponde con gli elaborati grafici di permesso a costruire.

PLATEA STOCCAGGIO FRAZIONE SOLIDA DEIEZIONI SUINICOLE VIA LIUZZI N.

9 -

Tale installazione, riguardante una ristrutturazione dell'esistente, è costituita da una platea in cemento su cui viene depositata e stoccata la frazione solida derivante dai trattamenti cui vengono sottoposti i liquami prodotti dai suini allevati; essa è stata realizzata con le seguenti autorizzazioni:

- Provvedimento Autorizzativo Unico (comunicazione SUAP Correggio del 05/05/2011, prot. SUAP n. 146/10/A) del 10/11/2011, prot. 282;
- parere favorevole Uff. Tecnico Edilizia Privata del 31/12/2010, prot. 18104;
- Denuncia Inizio Attività (DIA 10/108) del 23/11/2010 prot. 16519.

Trattandosi di DIA non era richiesta agibilità.

All'atto del sopralluogo il tecnico ha potuto appurare che lo stato di fatto corrisponde con gli elaborati grafici di permesso a costruire.

FABBRICATO COLONICO VIA L. DA VINCI N. 90 - Foglio 10, mappale 95

per quanto attiene tale edificio, nella documentazione conservata c/o gli Uffici del Comune di Cadelbosco di Sopra, non sono state rinvenute pratiche edilizie.

Purtuttavia tale fabbricato era già esistente all'atto della formazione della azienda agricola e risale probabilmente agli anni 20 - 30 del secolo scorso, pertanto in data anteriore al 1° settembre 1967, periodo in cui non era richiesto alcun permesso per la costruzione di fabbricati agricoli.

Oltre a ciò l'immobile è censito c/o l'Agenzia del Territorio al Catasto Fabbricati e, il confronto delle planimetrie con quanto realmente esistente, attestano la conformità dell'unità immobiliare.

Per tale motivo, all'atto del sopralluogo il tecnico ha potuto appurare che lo stato di fatto corrisponde con gli elaborati grafici presenti al Catasto



Fabbricati.

**LAGONI DI ACCUMULO PARTE LIQUIDA DEIEZIONI SUINI:**

Di tali vasche non esiste nessuna permessualità presso l'archivio del comune di Cadelbosco di Sopra, ma costituendo solo movimento terra, all'epoca della loro costruzione (anni 70) non era necessaria alcuna richiesta al comune stesso.

Eventuali opere di ripristino

non si ravvisa necessità di opere di ripristino.

Costi di regolarizzazione

non si ravvisa necessità di costi di regolarizzazione.

Certificazioni:

non si rilevano presenti certificazioni di conformità degli impianti, attestato di certificazione/prestazione energetica.

Si allega il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune competente in corso di validità.

**Ulteriori notizie:**

gli immobili verranno trasferiti alla parte acquirente nel pieno rispetto di tutti i patti, vincoli, servitù, obblighi nascenti e/o riportati nei titoli di provenienza che quivi si intendono integralmente riportati.

Il trasferimento avviene nello stato di fatto e di diritto, anche urbanistico in cui attualmente si trovano i beni, onerata altresì la parte aggiudicataria di ogni eventuale responsabilità ed obbligo previsto dalle vigenti normative in materia urbanistica ed edilizia, nonché dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza del lavoro, di sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera e delle acque dall'inquinamento, senza alcuna

garanzia in merito alla conformità degli impianti, anche condominiali, alle norme di sicurezza vigenti al momento della loro realizzazione o di adeguamenti obbligatori e senza consegna di documentazione tecnica-amministrativa e di libretti di uso e di manutenzione.

Rimane inoltre a carico dell'aggiudicatario l'onere dell'asportazione e dello smaltimento di eventuali rifiuti speciali e/o tossico nocivi, allo stato non noti ma che dovessero essere rinvenuti in seguito.

#### ORDINA

Al Sig. Conservatore dei Registri immobiliari di Reggio Emilia, di cancellare le seguenti formalità, senza l'esibizione di effetti cambiari:

**1 - Ipoteca volontaria per Eu** iscritta a Reggio Emilia in data 21/10/2005 al n. 7767 di R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L. con sede in Milano, C.F.: 00715120150 e contro FONTANELLE SOCIETÀ AGRICOLA DI FERRARI E C. S.N.C. con sede in Soncino (CR), C.F.: 00265310359;

**2 - Ipoteca volontaria per** itta a Reggio Emilia in data 17/02/2009 al n. 676 di R.P. a favore della BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L. con sede in Milano, C.F.: 00715120150 e contro FONTANELLE SOCIETÀ AGRICOLA DI FERRARI E C. S.N.C. con sede in Soncino (CR), C.F.: 00265310359;

**3 - Pignoramento immobiliare** trascritto a Reggio Emilia in data 15/09/2017 al n. 12981 di R.P. a favore del CREDITO COOPERATIVO DI CARAVAGGIO ADDA E CREMASCO - CASSA RURALE - SOC. COOP. con sede in Caravaggio (BG), C.F.: 04159640160 e contro FONTANELLE SOCIETÀ AGRICOLA DI FERRARI & C. SNC con sede in Soncino (CR), C.F.: 00265310359.



INGIUNGE

Ai debitori, e/o al custode giudiziario, di rilasciare gli immobili sopra descritti nella piena disponibilità della società acquirente **SOCIETÀ AGRICOLA BIOPIG ITALIA DI CASONE LUIGI & C. SOCIETÀ SEMPLICE** la quale chiede l'applicazione delle agevolazioni fiscali IAP come da documentazione che si allega.

Si precisa quanto segue:

- ai terreni agricoli è stato attribuito un valore pari ad Euro
- ai beni con destinazione strumentale e pertinenze è stato attribuito un valore pari ad Euro
- ai beni con destinazione abitativa è stato attribuito un valore pari ad Euro

Reggio Emilia

18 MAG. 2020

Il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Sommariva Camilla