

**TRIBUNALE DI MODENA**

**G.E.I. Dott.ssa ROBERTA VACCARO**

**Ruolo n° 263/2022 E.I.**

\* \* \* \* \*

### **R E L A Z I O N E**

Preso visione, tramite Processo Civile Telematico, degli atti facenti parte della procedura ed appurato che risultano depositati tutti i documenti necessari per procedere con i quesiti proposti, lo scrivente si è recato presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni. Successivamente presso gli uffici del Territorio dell’Agenzia delle Entrate ha esaminato la documentazione che identifica i cespiti sottoposti a esecuzione. Recatosi infine presso gli uffici tecnici del comune ove sono ubicati i beni oggetto di stima, ha ed acquisito il certificato di destinazione urbanistica delle aree e ricercato il progetto legittimato delle porzioni edificate per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto, mediante successivo confronto in loco.

Completate le operazioni peritali sopra descritte, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti proposti.

### **RISPOSTA AI QUESITI**

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell’elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

#### **1.0) Comoda divisibilità**

I beni pignorati **sono comodamente divisibili in n. 3 distinti lotti** che saranno oggetto di autonoma trattazione nel proseguo della relazione e in particolare:

- **Lotto 1)** quota di  $\frac{1}{2}$  della proprietà di complesso edilizio adibito ad itticultura in Finale

Emilia (Mo);

- **Lotto 2)** piena ed intera proprietà di abitazione e pertinenze in Finale Emilia (Mo);
- **Lotto 3)** piena ed intera proprietà di terreno in Finale Emilia (Mo).

## **2.0) Controllo preliminare**

Prima di procedere con il resto dell'attività peritale, lo scrivente ha verificato:

- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., con la precisazione che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile;
- **la mancata individuazione di un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento poiché, per i Lotti 2 e 3, la certificazione notarile si limita a riferire che i beni pervennero al debitore esecutato per acquisto fattone da oltre un quarantennio, senza indicarne gli estremi<sup>1</sup>;**
- la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

Deve inoltre rilevarsi **la non corretta identificazione catastale dei beni pignorati rispetto a quella agli atti del catasto alla data del pignoramento** e in particolare:

- nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, vengono pignorati, tra gli altri, i terreni posti in Finale Emilia al Fg. 20, Part. 45 e 49;
- suddette particelle erano state però **precedentemente** soppresse mediante Tipo Mappale del 01.08.2022, Pratica n. MO0083331, andando a generare / variare le Part. 69, 70, 71, 72 e 73 (quest'ultima poi soppressa e unita alle Part. 70 e 71);
- **precedentemente** all'atto di pignoramento, sulla Particella 71 era stato inoltre

---

<sup>1</sup> Sul punto, ci si rimette alla relazione preliminare del pre-delegato A.

accatastato un magazzino tramite Prot. n. MO0090563 in data 03.09.2022.

A tal proposito, lo scrivente ritiene comunque **che non sussista alcuna incertezza sull'oggetto del compendio pignorato**, essendoci corrispondenza biunivoca tra gli originari identificativi catastali e le successive variazioni. Per quanto riguarda il magazzino, è stato inoltre accertato tramite accesso agli atti presso l'UT di Finale Emilia che il manufatto è risalente al 2013, originariamente di natura temporanea, edificato a seguito del sisma e mai accatastato, ma effettivamente esistente ben prima del pignoramento.

Per le ragioni suesposte, anche a seguito di confronto con il pre-delegato A, lo scrivente ha proseguito nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente, **come peraltro riportato anche nella certificazione notarile deposita agli atti.**

Si segnala inoltre come siano oggetto di pignoramento anche:

- quota del 50% di porzione rurale di fabbricato promiscuo identificato al catasto terreni al **Fg. 31 Part. 128 Sub. 1;**
- piena proprietà di porzione di edificio identificata al catasto fabbricati al **Fg. 31 Part. 128 Sub. 1** graffata con Fg. 31 Part. 127 Sub. 3.

Trattasi presumibilmente di errore catastale poiché si ritiene che il secondo<sup>2</sup> derivi dal passaggio al catasto fabbricati del primo<sup>3</sup>, **senza avvenuta soppressione di quest'ultimo;** in buona sostanza, la porzione rurale di fabbricato promiscuo oggi non è più esistente ma corrisponde al fabbricato passato all'urbano con stesso identificativo e graffato al Fg. 31 Part. 127 Sub. 3.

Anche in questo caso lo scrivente ritiene **che non sussista alcuna incertezza sull'oggetto del compendio pignorato** ed ha proseguito nelle operazioni di stima assumendo come

---

<sup>2</sup> Ossia il fabbricato identificato al **Fg. 31 Part. 128 Sub. 1** graffato con Fg. 31 Part. 127 Sub. 3.

<sup>3</sup> Ossia la porzione rurale di fabbricato promiscuo identificato al **Fg. 31 Part. 128 Sub. 1.**

oggetto del pignoramento il solo fabbricato identificato al Fg. 31 Part. 128 Sub. 1 graffata con Fg. 31 Part. 127 Sub. 3 mentre la porzione rurale di fabbricato promiscuo identificata al catasto terreni al Fg. 31 Part. 128 Sub. 1 dovrà essere oggetto di soppressione.

Ciò premesso, la quota di ½ oggetto di pignoramento dei beni costituenti il **Lotto 1**, risulta essere pervenuta al debitore esecutato in virtù dei seguenti titoli:

- in parte con atto ricevuto in data 30 agosto 1991 al n. 48.282 di repertorio dal Notaio Leone Poggioli, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena l'11 settembre 1991 ai nn. 16954/11727;
- in parte con atto ricevuto in data 19 gennaio 1998 dal n. 60.764 di repertorio dal Notaio Leone Poggioli, trascritto all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Modena il 2 febbraio 1998 ai nn. 2105/1479;
- in parte in forza di successione ex lege alla signora \*\*\*\*\* (proprietaria al ventennio), deceduta il 14 novembre 2008, denuncia di successione registrata a Mirandola il 6 ottobre 2009 al n. 96 - vol. 120 - e trascritta all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Modena il 28 dicembre 2009 ai nn. 45722/28311

Come già anticipato in precedenza, nella certificazione ventennale si dichiara che il **Lotto 2** ed il **Lotto 3** sono pervenuti al debitore esecutato per acquisto fattone da oltre un **quarantennio, senza indicarne gli estremi**<sup>4</sup>.

### **3.0) Formalità, oneri e vincoli**

Secondo le risultanze della certificazione notarile esistente agli atti della procedura, sui beni pignorati non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalità:

**Ipoteca volontaria** iscritta il 28 febbraio 2012 ai nn. **5420/688** per Euro 450.000,00

---

<sup>4</sup> Sul punto, ci si rimette alla relazione preliminare del pre-delegato A.

a favore del \*\*\*\*\* ed a carico dei signori \*\*\*\*\* , ipoteca presa a garanzia del contratto di mutuo di Euro 250.000.00 ricevuto in data 15 febbraio 2012 al n. 6.926/4.493 di repertorio dal Notaio Nicola Marino e concesso al solo signor \*\*\*\*\* , ipoteca gravante sui beni di cui al Mappale 21 del foglio 20, mappale 71 del foglio 20 (all'epoca area nuda ricompresa nella maggior consistenza dei mappali 45 e 49 del foglio 20), Mappali 72, 69 e 70 del foglio 20 (all'epoca ricompresi nella maggior consistenza dei mappali 45 e 49 del foglio 20) e mappale 14 del foglio 30 di Finale Emilia.

**Ipoteca giudiziale** iscritta l'1 settembre 2022 ai nn. **28585/5008** per Euro 49.384,17 a favore del creditore precedente e contro il debitore esecutato, derivante da decreto ingiuntivo n. 1656/2022 reso dal Tribunale di Modena in data 5 luglio 2022 - R.G. 3892/2022, a garanzia del credito di Euro 49.384,17 e gravante sui beni oggetto della presente stima.

**Pignoramento** trascritto il 15 novembre 2022 ai nn. **36388/25385** a favore del creditore precedente e contro il debitore esecutato, gravante sui beni oggetto della presente stima. Le ispezioni sommarie di verifica eseguite dallo scrivente confermano le risultanze della certificazione notarile.

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**LOTTO 1 – Quota di ½ di complesso edilizio adibito ad itticoltura in Finale Emilia**

**QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 1 sono costituiti dalla piena proprietà della quota di ½ di un complesso edilizio adibito ad itticoltura posto nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Mirandola n. 72.

A tal proposito si precisa che il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Presso l'Agenzia del Territorio, la piena proprietà dei beni in esame risulta essere intestata, per la quota di ½ ciascuno, in capo ai Sig.ri \*\*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\*\* o \*\*\*\*\* , ed identificati come segue:

| Cat. | Tit.             | Ubicazione  | Fg. | Part. | Sub. | Classam.   | Cl. | Consist. | Rendita                                |
|------|------------------|---|-----|-------|------|------------|-----|----------|--|
| F    | 1/2              | FINALE EMILIA(MO)<br>VIA MIRANDOLA n. 72<br>Piano T-1 | 20  | 21    |      | Cat.D/10   |     |          | Euro: 2590,00                          |
| F    | 1/2              | FINALE EMILIA(MO)<br>VIA MIRANDOLA<br>Piano T         | 20  | 31    | 2    | Cat.C/7    | 3   | 269 m2   | Euro: 208,39                           |
| F    | 1/2              | FINALE EMILIA(MO)<br>VIA MIRANDOLA n. 72<br>Piano T   | 20  | 71    |      | Cat.C/2    | 4   | 98 m2    | Euro: 187,27                           |
| Cat. | Tit.             | Ubicazione  | Fg. | Part. | Sub. | Qualità    | Cl. | Consist. | Rendita                                |
| T    | 1/2              | FINALE EMILIA(MO)                                     | 20  | 15    |      | SEMINATIVO | 3   | 76       | R.D. Euro: 0,49<br>R.A. Euro: 0,67     |
| T    | 1/2              | FINALE EMILIA(MO)                                     | 20  | 29    |      | SEMINATIVO | 3   | 23385    | R.D. Euro: 152,16<br>R.A. Euro: 205,31 |
| T    | 1/2              | FINALE EMILIA(MO)                                     | 20  | 30    |      | SEMINATIVO | 3   | 8681     | R.D. Euro: 58,28<br>R.A. Euro: 76,22   |
| T    | 1/2 <sup>5</sup> | FINALE EMILIA(MO)                                     | 20  | 32    |      | SEMINATIVO | 3   | 52145    | R.D. Euro: 350,06<br>R.A. Euro: 457,82 |
| T    | 1/2              | FINALE EMILIA(MO)                                     | 20  | 69    |      | SEMINATIVO | 3   | 27411    | R.D. Euro: 184,01<br>R.A. Euro: 240,66 |

<sup>5</sup> Con la precisazione che tale bene viene catastalmente indicato in comproprietà tra i Sig.ri \*\*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\*\* , senza precisazione della relativa quota.

|   |     |                   |    |    |  |             |   |       |                   |
|---|-----|-------------------|----|----|--|-------------|---|-------|-------------------|
| T | 1/2 | FINALE EMILIA(MO) | 20 | 70 |  | SEMINATIVO  | 3 | 513   | R.D. Euro: 3,44   |
|   |     |                   |    |    |  |             |   |       | R.A. Euro: 4,50   |
| T | 1/2 | FINALE EMILIA(MO) | 20 | 72 |  | AREA RURALE |   | 1581  | R.D. Euro:        |
|   |     |                   |    |    |  |             |   |       | R.A. Euro:        |
| T | 1/2 | FINALE EMILIA(MO) | 30 | 14 |  | SEMINATIVO  | 2 | 32257 | R.D. Euro: 282,72 |
|   |     |                   |    |    |  |             |   |       | R.A. Euro: 333,19 |
| T | 1/2 | FINALE EMILIA(MO) | 30 | 55 |  | PRATO       | U | 349   | R.D. Euro: 1,09   |
|   |     |                   |    |    |  |             |   |       | R.A. Euro: 1,08   |

### **Confini**

I beni in esame, in un solo corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Part. 19, 17, 36 e 8 del Fg. 20, diramazione di via Mirandola, altre ragioni di cui alle Part. 47, 63 e 46 del Fg. 20 ed altre ragioni di cui alle Part. 14 e 12 del Fg. 30; salvo se altri.

### **QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti**

#### **ciascun lotto**

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena proprietà della quota di  $\frac{1}{2}$  di un complesso immobiliare adibito ad itticoltura posto nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Mirandola n. 72, all'interno di una zona a prevalente destinazione agricola posta a nord-ovest della frazione di Massa Finalese, in prossimità di una delle principali arterie viarie locali (S.P. 8).

Il compendio oggetto di valutazione è costituito da un ampio appezzamento di terreno esteso per quasi 15 ettari su cui sorgono:

- n. 26 vasche per l'itticoltura, oltre ad ulteriori vasche e bacini idrici posizionati nella zona nord dell'area;
- magazzino (Part. 21) eretto su due piani fuori terra e composto da n. 7 locali di deposito, ufficio, spogliatoio e bagno al piano terra oltre ad ulteriore deposito al piano primo;
- n. 2 tettoie (Part. 31 Sub. 2) erette per un solo piano fuori terra;
- manufatto (Part. 71) eretto per un solo piano fuori terra, costituito da singolo vano

adibito a ricovero attrezzi agricoli.

Si anticipa sin da subito che sull'area insistono ulteriori manufatti privi di legittimazione urbanistica e, in particolare:

- n. 1 tettoia in prossimità di quelle sopra descritte, avente analoghe caratteristiche costruttive;
- n. 1 serra ubicata nella zona nord del comparto.

Le caratteristiche costruttive dei beni pignorati vengono di seguito sintetizzate.

**Magazzino - Part. 21)** Edificio realizzato con struttura portante composta da travi e pilastri in acciaio su platea in c.a., solaio in legno Xlam, prospetti tamponati con pannelli in Xlam protetti da uno strato di lana di roccia intonacato e copertura a tre falde in travi e travetti in legno lamellare, con doppia perlinatura, protezione con strato di lana di roccia e teli, listellatura e manto di copertura con tegole in laterizio.

Internamente sono presenti pavimentazioni principalmente in cemento liscio, pareti intonacate e tinteggiati, soffitti e pareti esterne parzialmente rivestite in perlinato, porte interne in legno tamburato e finestre in alluminio.

**Tettoie - Part. 31 Sub. 2)** i due manufatti presentano struttura portante in legno e metallo con copertura realizzata in lastre di cemento – amianto (eternit).

Internamente si presentano sostanzialmente al grezzo con pavimentazione in battuto di cemento ed impianto elettrico a vista e non a norma.

**Ricovero attrezzi agricoli - Part. 71)** il fabbricato presenta struttura portante in acciaio con tamponamento dei prospetti e copertura in pannelli sandwich, pavimentazione in cemento liscio e collegamento all'impianto elettrico.

In base alla documentazione depositata presso l'UT, il fondo delle vasche sarebbe in parte piano ed in parte in pendenza con doppia profondità, da ml 1,60 a ml 1,20 e

l'approvvigionamento idrico avviene tramite condutture sotterranee inserite negli argini, con tubature di scarico in pvc.

Lo stato di conservazione dei beni in esame può essere sinteticamente descritto come segue:

- ottimo per quanto riguarda il Magazzino (Part. 21);
- discreto per quanto riguarda il ricovero attrezzi agricoli (Part. 72) ed i terreni;
- molto scarso per quanto riguarda le tettoie (Part. 31 Sub. 2).

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come meglio precisati nel rogito di provenienza. Per completezza di relazione si segnala che gli elaborati planimetrici acquisiti evidenziano la presenza di:

Part. 31 Sub. 1) BNC area di pertinenza della Part. 31 Sub. 2<sup>6</sup>.

### **Sviluppo misure**

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

|  |           |               |
|--|-----------|---------------|
| Magazzino - Part. 21) Piano terra                    | mq        | 330,00        |
| Magazzino - Part. 21) Piano primo in ragione del 25% | <u>mq</u> | <u>72,00</u>  |
| <b>Superficie commerciale Magazzino - Part. 21)</b>  | <b>mq</b> | <b>402,00</b> |
| Tettoia n. 1   | mq        | 210,00        |
| Tettoia n. 2   | <u>mq</u> | <u>71,00</u>  |

---

<sup>6</sup> Si evidenzia un errore materiale del tecnico redattore dell'elaborato planimetrico in quanto nella relativa legenda viene indicato il mappale 20 invece del mappale 31.

**Superficie commerciale Tettoie - Part. 31 Sub. 2** mq **281,00**

**Superficie commerciale Ricovero attrezzi agricoli - Part. 71** mq **100,00**

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali interni così come desunte dallo stato legittimato.

Magazzino - Part. 21) Deposito mezzi mq 63,39

Magazzino - Part. 21) Ripostiglio 1 mq 12,52

Magazzino - Part. 21) Ripostiglio 2 mq 12,52

Magazzino - Part. 21) Ufficio mq 18,22

Magazzino - Part. 21) Magazzino 1 mq 62,01

Magazzino - Part. 21) Magazzino 2 mq 56,79

Magazzino - Part. 21) Deposito 1 mq 40,36

Magazzino - Part. 21) Spogliatoio 1 mq 10,76

Magazzino - Part. 21) Bagno mq 5,98

Magazzino - Part. 21) Deposito 2 mq 279,74

Tettoie - Part. 31 Sub. 2) Tettoia n. 1 mq 210,00

Tettoie - Part. 31 Sub. 2) Tettoia n. 2 mq 71,00

Ricovero attrezzi agricoli - Part. 72 mq 98,00

Si riportano di seguito le superfici territoriali dei terreni così come desunte su base catastale, comprensive anche delle aree circostanti i fabbricati sopra descritti e delle aree di sedime dei soli manufatti abusivi (sono quindi escluse le aree di sedime dei fabbricati legittimati).

Terreno - Fg. 20, Part. 15 mq 76,00

Terreno - Fg. 20, Part. 29 mq 23.385,00

Terreno - Fg. 20, Part. 30 mq 8.681,00

|  |           |               |
|--|-----------|---------------|
| Terreno – Fg. 20, Part. 31 Sub. 1 (area di pertinenza della Part. 31 Sub. 2) | mq        | 1.963,00      |
| Terreno - Fg. 20, Part. 32   | mq        | 52.145,00     |
| Terreno - Fg. 20, Part. 69   | mq        | 27.411,00     |
| Terreno - Fg. 20, Part. 70   | mq        | 513,00        |
| Terreno - Fg. 20, Part. 72   | mq        | 1.581,00      |
| Terreno - Fg. 30, Part. 14   | mq        | 32.257,00     |
| Terreno - Fg. 30, Part. 55   | <u>mq</u> | <u>349,00</u> |
| Totale superficie  | mq        | 148.361,00    |

Come meglio precisato nei capitoli successivi, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

### **QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il magazzino di cui alla Part. 21 è stato originariamente edificato in data anteriore il 01.09.1967 mentre i restanti manufatti in data successiva.

In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Concessione edilizia n. 146/1990**, Prot. n. 9344 del 09.07.1990, **Prat. Edil. n. 148/1989**, per *sistemazione e ampliamento di allevamento ittico* e successiva variante sostanziale mediante **Concessione edilizia n. 65/1991**, Prot. n. 9344 del 10.05.1991;
- **Concessione edilizia n. 32/1991**, Prot. n. 2491 del 29.10.1991, per *installazione di*

*una serra ad uso avannotteria che non risulta però essere mai stata ritirata e che si ritiene pertanto **decaduta**;*

- **Concessione edilizia in sanatoria n. 1192** del 13.05.1992, **Prat. Edil. n. 746/1986**, per *costruzione di due tettoie* con relativa autorizzazione di agibilità in pari data;
- **Concessione edilizia n. 121/1996** del 05.08.1996, **Prat. Edil. n. 180/1995**, per *ampliamento di allevamento ittico con formazione di nuove vasche e realizzazione di un servizio igienico in un fabbricato esistente sul fondo*;
- **Denuncia di inizio attività n. 2/2002**, Prot. n. 293 del 08.01.2002, per *manutenzione straordinaria per opere di consolidamento con sostituzione di travi e travetti, sistemazione del tetto con rimozione dei coppi, posa di lastre onduline sottocoppo e sostituzione delle grondaie* con successiva richiesta di documentazione integrativa da parte della PA alla quale non è mai stato dato seguito;
- **Comunicazione di inizio lavori urgente n. 146/2012**, Prot. n. 14208/2012 del 23.08.2012, per *messa in sicurezza di fabbricato rurale*;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 146/2012 Sub. 1**, Prot. n. 17762 del 09.06.2015, per *regolarizzazione delle opere di demolizione di cui alla Prat. Edil. n. 146/2012*;
- **Comunicazione di inizio lavori n. 271/2012**, Prot. n. 21237/2012 del 06.12.2012 per *manutenzione straordinaria della copertura*;
- **Autorizzazione provvisoria n. 25/2013** per *delocalizzazione e realizzazione di struttura temporanea*;
- **Segnalazione certificata di inizio attività n. 106/2015** per *demolizione di un fabbricato rurale strumentale all'attività di itticultura gravemente danneggiato dal sisma del 20 e 29 Maggio 2012 e ricostruzione di un nuovo fabbricato a parità di*

*volume e sedime con differente superficie lorda, con provvedimento conclusivo del procedimento unico SUAP n. 211/2015 del 26.11.2015;*

- **Permesso di costruire n. 7/2023** rilasciato in data 04.04.2023, **Prat. Edil. n. 3/2021** per *mantenimento in via definitiva di deposito a struttura metallica e pannelli sandwich.*

Si evidenzia infine che Il fabbricato identificato al mappale n. 21 del foglio n. 20 è interessato da **Scheda operativa n. 2895**: ART. 17.2 delle Norme tecniche di attuazione adeguate al PDR - Edifici di valore monumentale, tipologico – architettonico e ambientale esterni ai perimetri di Zona Omogenea "A" E "B1"<sup>7</sup>.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico.

La verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **manca di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto che rispetto alle planimetrie catastali** per una serie di modifiche tra cui:

- realizzazione di una terza tettoia in adiacenza alle due identificate al Fig. 20 Part. 31 Sub. 2<sup>8</sup>;
- presenza di ampia struttura coperta adibita a serra in corrispondenza dell'estremità nord-ovest del terreno identificato al Fig. 20 Part. 30;
- diversa conformazione delle vasche dell'impianto di itticoltura, specialmente nella

---

<sup>7</sup> 1') Agli edifici ed ai complessi edilizi esterni ai perimetri di zona "A" e "B1" classificati nel P.R.G. di valore monumentale (siglatura "M"), tipologico-architettonico (siglatura "T"), ambientale (siglatura "A"), si applicano le normative specifiche contenute nella "Disciplina Particolareggiata del PdR (Tav. P5) e le categorie normative di intervento specificate per ciascun immobile nelle schede operative per la conservazione/ricostruzione ad essa allegate (Tav. P4).

2') Gli interventi edilizi tuttavia dovranno essere operati anche nel rispetto degli indici e dei parametri urbanistici relativi alla zona omogenea in cui gli edifici e i complessi edilizi ricadono, a meno che detti indici e parametri non siano già superati nella situazione di fatto, situazione che dovrà essere documentata attraverso il certificato storico catastale riferito alla data di adozione del presente P.R.G. ed il rilievo grafico e fotografico dello stato di fatto consolidato.

<sup>8</sup> Con la precisazione che tale manufatto è inserito in mappa ma non è accatastato (privo di planimetria e non rappresentato nell'elaborato planimetrico); tale tettoia è inoltre inserita negli elaborati planimetrici successivi al Condono Prat. Edil. n. 746/1986 ma ciò non ne costituisce legittimazione.

zona nord;

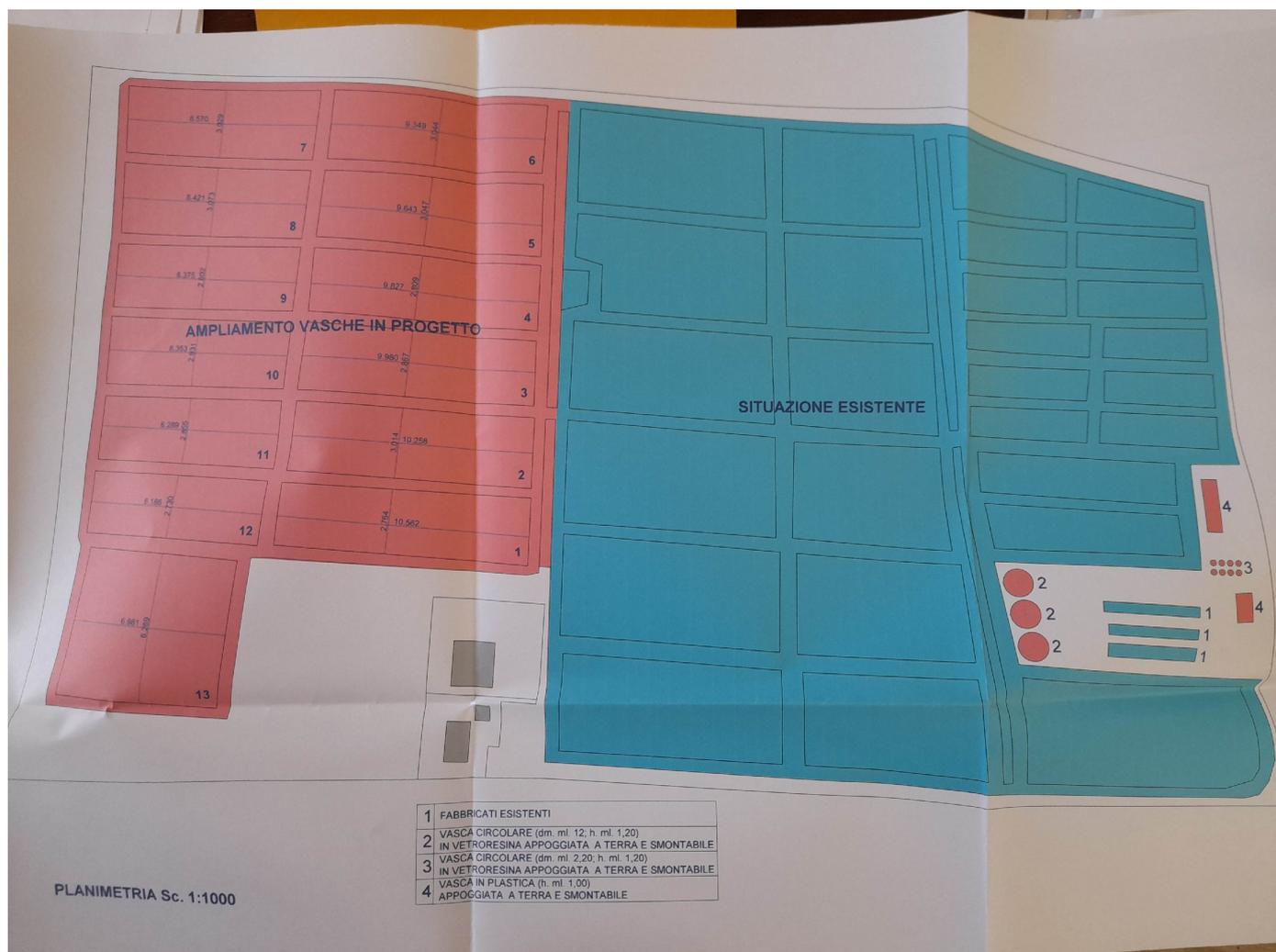
- lievi differenze metriche interne ai fabbricati.

Le modifiche più significative possono essere riscontrate dal successivo raffronto tra elaborati progettuali dell'impianto di itticoltura e la foto satellitare dello stesso.

*Foto satellitare*



*Aree ove sono state individuate le maggiori differenze*



Tali difformità potranno essere oggetto di regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente oppure oggetto di remissione in pristino dello stato legittimato, anche in base ad un rapporto costo-opportunità che dovrà essere oggetto di ponderata valutazione da parte del soggetto istante. Per tali ragioni, si ritiene che il corretto approccio estimativo sia quello di considerare, al momento della stima, un congruo coefficiente svalutativo che tenga conto di tutte le suddette circostanze oltre che del deprezzamento intrinseco gravante su un bene non conforme.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note, si ritiene che i beni in esame avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui all'art. 39

della legge n. 724 del 1994 e di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 mentre gli stessi hanno già fruito, almeno in parte, delle disposizioni di cui all'art. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica, ad **eccezione della copertura delle n. 3 tettoie realizzate sulla Part. 31 (di cui n. 1 abusiva) che sono realizzate in cemento amianto (eternit)<sup>9</sup>.**

Per quanto attiene ai terreni, a seguito di istanza prot. n. 21761 depositata in data 06.09.2023 dallo scrivente, l'Area Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata di Finale Emilia ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica n. 2023/89 dalla quale si evince che, sulla scorta degli strumenti urbanistici vigenti, le aree oggetto di stima sono identificate come:

#### **ART. 16.1 - ZONA "E1" AGRICOLA NORMALE<sup>10</sup>**

1') Tale zona coincide con i terreni agricoli che per ubicazione, caratteristiche geomorfologiche e paesaggistico-ambientali non comportano cautele attuative specifiche e normative di salvaguardia particolare.

2') Sono ammessi i seguenti usi meglio specificati all' Articolo 16.A:

- A1: abitazioni agricole (Uso 6.1);
- A2: servizi agricoli (Uso 6.2);
- A3: allevamenti aziendali (Uso 6.3);
- A4: impianti zootecnici intensivi (Uso 6.4) purché localizzati, dopo l'approvazione del Piano Zonale Agricolo Comunale, con specifica convenzione attuativa su una superficie minima di 20.000 mq. Con UF = 0,30 Mq/Mq; Hmax = ml. 7,50; distanza dai centri abitati = 1000 m.; distanza dagli edifici aventi diversa destinazione = 300 m.;
- A5: impianti agroalimentari (Uso 6.5) aziendali o interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti agricoli, a condizione che per i nuovi impianti e per l'ampliamento di quelli esistenti sia possibile allacciarsi alla pubblica fognatura depurata;

---

<sup>9</sup> L'obbligo di rimozione dell'amianto sussiste solo se il manufatto è friabile, danneggiato o deteriorato e può comportare quindi dei rischi per la salute. Sarà quindi necessario svolgere opportune verifiche da parte di azienda o tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo dedicato.

<sup>10</sup> Limitatamente alle aree identificate al Foglio n. 20 mappali n. 15, 21, 29/parte, 30/parte, 31, 32/parte, 69, 70, 71, 72 e foglio n. 30 mappale n. 14/parte.

- A6: impianti tecnici complementari (Uso 6.6) purché localizzati con specifica convenzione attuativa su una superficie minima di 5.000 mq. con un UF = 0,45 mq/mq e H max = mt. 9,50 esclusi i volumi tecnici; distanza dai centri abitati = 100m.; distanza dagli edifici aventi diversa destinazione = 100 m.;
- A7: serre fisse (Uso 6.7) purché localizzate con specifica convenzione attuativa su una superficie minima di 10.000 mq con UF = 0,45 mq/mq.; H max = mt. 7,50 esclusi i volumi tecnici; distanza dai centri abitati = 300 m.; distanza dagli edifici aventi diversa destinazione = 100 m.;
- A8: allevamenti ittici (Uso 6.8)
- A9: bacini di accumulo dei liquami zootecnici (Uso 6.9), previa relazione idrogeologica e rispetto della legislazione regionale in materia;
- A10: infrastrutture tecniche e di difesa del suolo;
- A11: altre opere di trasformazione del suolo agricolo non comportanti edificazione, ma eccedenti la normale pratica colturale purché regolarmente autorizzate in conformità alle procedure specificate nel Regolamento Edilizio.
- A13 : Impianti fotovoltaici a terra (6.10): questo uso comprende tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n. 28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.

3') Gli interventi consentiti sono quelli di manutenzione, recupero e ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente, di demolizione e ricostruzione o di nuova costruzione, di attrezzatura del territorio meglio precisati agli Artt. 8; 9; 10, da attuarsi per intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici e criteri:

a) UM = superficie minima d'intervento: fatte salve le superfici minime richieste per la localizzazione di nuove costruzioni inerenti gli usi A4; A6; A7; di cui al 2' comma del presente articolo, le superfici minime per gli interventi edificatori inerenti gli usi A1; A2; A3; A5; sono quelle del seguente prospetto:

| TIPOLOGIE AZIENDALI   | SUP. MINIMA PER L'AZIENDA ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G. | SUP. MINIMA PER L'AZIENDA FRAZIONATA SUCCESSIVAMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G. |
|---|--|---|
| AZIENDA INTENSIVA ORTICOLA, ORTOFRUTTICOLA, ORTOFLOROVIVAISTICA | 15.000 MQ.   | 25.000 MQ.  |
| AZIENDA VITIVINICOLA  | 25.000 MQ.   | 40.000 MQ.  |
| AZIENDA ZOOTECNICA  | 30.000 MQ.   | 50.000 MQ.  |
| AZIENDA ESTENSIVA   | 80.000 MQ.   | 150.000 MQ.   |
| AZIENDA AD ORDINAMENTO COMBINATO O MISTO                        | 50.000 MQ.   | 100.000 MQ.   |

b) Superfici Complessive residenziali massime (S.C.r. comprensiva di esistente + progetto)

b1) S.C.r. in caso di edificazione di una nuova abitazione: 150 mq per ogni nucleo familiare comprendente almeno un coltivatore diretto o un imprenditore agricolo a titolo principale + 20 mq per ogni componente del nucleo familiare che ecceda le 4 unità + servizi strettamente pertinenti alle residenze e autorimesse nella misura massima di 70 mq/100 mq di S.C.r.

b2) S.C.r. in caso di recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico con possibilità di prevedere anche alloggi per i figli che lavorano sul fondo agricolo a "parttime". In presenza di fabbricati colonici privi di valore storico-culturale e già destinati in tutto o in parte a residenza agricola, è facoltà dell'organo comunale competente consentire la ricostruzione, anche in corpo di fabbrica non coincidente con l'area di sedime del fabbricato esistente, delle superfici complessive residenziali presenti nello stato di fatto quando sia dimostrata l'inopportunità del recupero per motivi di carattere statico e funzionale accertati al momento della richiesta di titolo abilitativo. In tale eventualità:

- la ricostruzione potrà essere autorizzata con un incremento del 20% rispetto alle superfici complessive residenziali esistenti nello stato di fatto e fino ad un massimo assoluto di 300 MQ di SC residenziale e di 2 alloggi per azienda;
- le superfici complessive residenziali esistenti e dichiarate irrecuperabili per fini residenziali dovranno essere demolite o, in alternativa, destinate permanentemente a servizi agricoli con atto unilaterale d'obbligo.

In ogni caso è sempre consentito il ricorso agli indici di cui al punto b1) se risultassero più favorevoli.

c) Superfici complessive per servizi agricoli:

200 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto.

d) Superfici complessive per allevamenti integrativi aziendali:

30 mq/Ha comprensivi di esistente + progetto con un massimo assoluto di 400 mq per azienda.

e) Superfici complessive per l'allevamento zootecnico aziendale prevalente e la stabulazione (esistente + progetto):

UF = 200 mq/ha;

f) H max: altezza massima ammissibile:

- per gli edifici residenziali: mt. 8,50, o quella esistente + 20%;
- in relazione alle documentate esigenze per i fabbricati di servizio, per gli edifici di stabulazione e per i volumi tecnici, per i quali tuttavia dovranno essere utilizzati materiali e tecnologie costruttivi propri della tradizione locale.

g) Distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona:

g1) per gli interventi sull'esistente è ammesso il mantenimento delle distanze minime rilevabili nello stato di fatto che non potranno tuttavia essere ridotte se già inferiori ai minimi richiesti per la nuova costruzione;

g2) per gli interventi di nuova edificazione, oltre al rispetto dei limiti cartografici di arretramento dalle strade e dalle zone d'acqua, sono richieste le seguenti distanze minime dai confini di proprietà e/o di zona omogenea:

- 5 mt. per i fabbricati residenziali e/o di servizio agricolo
- per i fabbricati di stabulazione e/o allevamento e per le strutture di stoccaggio delle deiezioni animali, in conformità ai dati ed ai parametri insediativi riportati nel seguente specchietto, fatte salve le eventuali maggiori distanze richieste dalla vigente legislazione in materia:

| TIPO DI STRUTTURA   |            | DISTANZE DEI LOCALI DI STABULAZIONE, DEI LAGONI, DELLE CONCIMAIE: |         |                            |         |                    |         |                   |         |
|---|------------|---|---------|----------------------------|---------|--------------------|---------|-------------------|---------|
| Locali di stabulazione<br>(capienza in peso<br>vivo allevato) |            | da abitazione<br>rurale   |         | da confini di<br>proprietà |         | da confine di zona |         | da centri abitati |         |
|   |            | letame  | liquame | letame                     | liquame | letame             | liquame | letame            | liquame |
| Peso vivo<br>allevato<br>espresso<br>in<br>quintali           | < 80       | 30  | 30      | 15                         | 15      | -                  | -       | 100               | 100     |
|   | 80 - 400   | 30  | 50      | 30                         | 50      | -                  | -       | 100               | 200     |
|   | 400 - 1000 | 50  | 50      | 50                         | 50      | 50                 | 50      | 200               | 200     |
|   | > 1000     | 50  | 100     | 50                         | 100     | 50                 | 50      | 500               | 500     |
| <b>Bacini di accumulo dei liquami</b>                         |            | -   | 80      | -                          | 80      | -                  | 300     | -                 | 500     |
| <b>Concimaie</b>  |            | 25  | -       | 20                         | -       | 30                 | -       | 100               | -       |

h) VI = indice di visuale libera:  $\geq 1$  ovvero quella esistente se inferiore.

4') A corredo dei progetti d'intervento per la nuova costruzione, la ristrutturazione, la riconversione, il trasferimento e/o l'ampliamento di superfici destinate all'allevamento zootecnico e/o suinicolo, ad integrazione della documentazione richiesta dal regolamento edilizio e di igiene vigenti dovrà essere prodotta una relazione che, in base alla legislazione vigente, dimostri il carattere aziendale e non intensivo dell'allevamento, verifichi le condizioni di tutela dall'inquinamento, dimostri i miglioramenti igienico-sanitari ed ambientali (SMISA) che il progetto si prefigge e contenga precise indicazioni progettuali relativamente:

- al rispetto dei criteri e degli obiettivi qualitativi e quantitativi di riferimento per gli allevamenti suinicoli contenuti nella direttiva di cui alla D.G. Rg. n° 641 dell'11/5/1998 e nella circolare R.E.R. n° 1543 del 9/3/1999 applicativa della stessa;
- all'applicazione di tecnologie a basso impatto ambientale (TaBIA);
- al tipo di stabulazione adottato e al numero di capi esistenti e previsti e al conseguente tipo di deiezioni e reflui prodotti;
- alle forme di approvvigionamento degli alimenti per l'allevamento zootecnico;
- alle modalità costruttive ed ai volumi delle vasche di raccolta dei liquami e delle altre deiezioni in conformità alle disposizioni specifiche in materia;
- alle modalità di stoccaggio, smaltimento e di asportazione di tutte le deiezioni e reflui prodotti dall'allevamento;
- ai volumi d'acqua presumibilmente prelevati e consumati;
- tutti i soprarchiamati interventi saranno consentiti solo se sarà dimostrata, ai sensi di legge, la caratteristica di allevamento aziendale anche dopo l'attuazione dei medesimi.

5') Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente è sempre richiesto il rispetto delle prescrizioni di cui all'articolo 17.2 per gli edifici classificati di valore monumentale, tipologico-architettonico, ambientale; in tutti gli altri casi sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, recupero, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, cambi di destinazione d'uso, demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di zona specificati al 3' co. del presente articolo.

#### **ART. 16.4 - ZONA "E4" AGRICOLA DI TUTELA DEI CARATTERI AMBIENTALI DI LAGHI, BACINI E CORSI D'ACQUA<sup>11</sup>**

1') Comprende le parti del territorio comunale che vengono vincolate alla tutela e al rispetto dei corsi d'acqua naturali e artificiali presenti nel Comune.

2') Le zone agricole di cui sopra sono evidenziate in cartografia con specifici retini e con limiti di arretramento dell'edificazione individuati con linea a tratteggio; uno individua le fasce di tutela ordinaria e l'altro le fasce di espansione inondabili del Fiume Panaro.

3') Nella zona agricola di cui al presente articolo, è inibita l'attività edificatoria finalizzata alla costruzione di nuove opere e manufatti edilizi destinati alla residenza e alle attività produttive dell'uomo.

4') La zona agricola di tutela dei caratteri ambientali è destinata prioritariamente alla conservazione dell'ambiente naturale e alla realizzazione di opere e manufatti finalizzati al miglioramento dell'assetto idrogeologico di bacino con particolare riferimento alle opere di sistemazione idraulica, di regimazione e controllo delle piene.

5') Il patrimonio edilizio esistente alla data di adozione del presente P.R.G., può essere oggetto di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di recupero e ristrutturazione edilizia senza possibilità di ampliamento delle SC esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.

6') In conformità alle norme del P.T.C.P., le zone di cui al presente articolo possono altresì essere interessate dalle seguenti infrastrutture ed attrezzature solamente in conseguenza della loro eventuale previsione mediante strumenti di pianificazione o di programmazione nazionali, regionali, provinciali, alle condizioni e nei limiti derivanti dal rispetto delle altre prescrizioni del P.T.C.P. e fermo restando che nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete, eccettuate quelle completamente interrato, si deve evitare che esse corrano parallelamente ai corsi d'acqua, salvo una verifica di fattibilità tecnica, economica ed ambientale:

- a) linee di comunicazione viaria, ferroviaria anche se di tipo metropolitano ed idroviaria;
  - b) impianti atti alla trasmissione di segnali radiotelevisivi e di collegamento nonché impianti a rete e puntuali per le telecomunicazioni;
  - c) invasi ad usi plurimi;
  - d) impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico nonché quelli a rete per lo scolo delle acque e opere di captazione e distribuzione delle acque ad usi irrigui;
  - e) sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia e delle materie prime e/o dei semilavorati;
- opere temporanee di servizio alle zone sottoposte a normativa speciale di cui all'art. 17.3 bis delle presenti NTA e per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico;
  - impianti fotovoltaici a terra comprensivo di tutte le opere per la costruzione e l'esercizio di impianti fotovoltaici ai sensi del D.lgs 387/2003 e ss.mm.ii., da realizzarsi nel rispetto della D.A.L. 06/12/2010 n 28, a condizione che sia prestata particolare attenzione all'inserimento degli impianti nel contesto territoriale attraverso verifiche di compatibilità ambientale e sia stipulata convenzione con il Comune per la previsione di misure di compensazione e/o interventi di mitigazione.

---

<sup>11</sup> Limitatamente alle aree identificate al Foglio n. 20 mappali n. 29/parte, 30/parte, 32/parte e Foglio n. 30 mappali n. 14/parte e 55

7') La prescrizione di cui al precedente sesto comma non si applica alle strade, agli impianti a rete e puntuali per l'approvvigionamento idrico e per le telecomunicazioni, agli impianti a rete per lo smaltimento dei reflui, ai sistemi tecnologici per la produzione e il trasporto dell'energia, che abbiano rilevanza meramente locale, in quanto al servizio della popolazione di non più di un comune ovvero di parti della popolazione di due comuni confinanti e comunque con caratteristiche progettuali compatibili con il contesto ambientale, nel quale l'inserimento deve essere valutato anche tramite l'adozione di idonee misure di mitigazione dell'impatto paesaggistico; nella definizione dei progetti di realizzazione, di ampliamento e di rifacimento delle infrastrutture lineari e degli impianti a rete di cui al presente comma si deve comunque evitare che essi corrano parallelamente ai corsi d'acqua.

8') Per una fascia di 10 metri lineari dal limite degli invasi ed alvei di piena ordinaria è comunque vietata l'edificazione dei manufatti edilizi puntuali di cui alle lettere d) ed f) dell'8' comma dell'articolo 17 delle norme del Piano Paesistico Regionale nonché, al fine di favorire il riformarsi della vegetazione spontanea e la costituzione di corridoi ecologici: l'utilizzazione agricola del suolo; i rimboschimenti a scopo produttivo e gli impianti per l'arboricoltura da legno; la distribuzione dei liquami zootecnici, dei fanghi di depurazione, delle acque reflue urbane e delle acque reflue industriali.

9') Per le aree ricadenti nelle fasce di espansione inondabili, oltre alle disposizioni di cui ai commi precedenti, sono vietati:

a) gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di invaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di invaso in area vicina;

b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), gli impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con l'esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate, il lagunaggio dei liquami prodotti da allevamenti al di fuori di appositi lagoni e/o vasche di accumulo impermeabilizzati (a tenuta) secondo le norme di cui alla L.R. 50/95;

c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi e abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine;

d) la distribuzione dei liquami zootecnici, dei fanghi di depurazione, delle acque reflue urbane e delle acque reflue industriali.

Inoltre:

- i mappali n. 21/parte, 32/parte, 69/parte, 70, 71, 72/parte del foglio n. 20 e il mappale n. 14/parte del foglio n. 30 rientrano all'interno di - **ART. 19.6 - FASCE DI RISPETTO AGLI ELETTRODOTTI.**

**QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.**

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

### **3.1 Stato di possesso**

I beni sono attualmente occupati ed utilizzati dalla \*\*\*\*\* in virtù di due distinti contratti di affitto di fondo rustico e in particolare:

- contratto datato 20.03.2022 e registrato in data 28.03.2022 al n. 001397 serie 3T, sottoscritto dal debitore esecutato e dal Sig. \*\*\*\*\* (comproprietario), relativamente ai beni distinti al Fg. 20, Part. 15 - 29 - 30 - 31 Sub. 2 e Fg. 30 Part. 55, con prossima scadenza fissata al 19.03.2028 e per un canone di affitto annuo pari ad €. 2.400,00;
- contratto datato 25.03.2022 e registrato in data 28.03.2022 al n. 001397 serie 3T, sottoscritto dal debitore esecutato e dalla Sig.ra \*\*\*\*\* (comproprietaria), relativamente ai beni distinti al Fg. 20, Part. 21 - 32 - 45 - 49<sup>12</sup> e Fg. 30 Part. 14, con prossima scadenza fissata al 19.03.2028 e per un canone di affitto annuo pari ad €. 8.400,00.

### **3.2 Costi di gestione e spese condominiali**

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che il bene pignorato non fa parte di un condominio né sono stati indicati allo scrivente amministratori condominiali o spese di gestione di carattere condominiale.

### **3.3 Oneri e vincoli**

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella *Sez. I: Controllo preliminare* della presente

---

<sup>12</sup> Si rammenta che dalla soppressione delle Part. 45 - 49 sono state generate / variate le Part. 69, 70, 71, 72 e 73 (quest'ultima poi soppressa e unita alle Part. 70 e 71).

relazione.

### **3.4 Stima del canone di locazione**

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione, dato anche lo scarso livello manutentivo esistente, la somma annua pari ad

|   |                 |    |           |
|---|-----------------|----|-----------|
| Complesso immobiliare adibito ad itticultura - €. | 1.200,00 / mese | €. | 14.400,00 |
|---|-----------------|----|-----------|

Totale canone annuo per la piena ed intera proprietà dei beni pignorati.

|  |    |          |
|--|----|----------|
| Canone annuo relativo alla sola quota di ½ oggetto di pignoramento | €. | 7.200,00 |
|--|----|----------|

Per completezza di relazione si evidenzia che il canone annuo di locazione individuato dallo scrivente (€. 14.400,00) è superiore a quello derivante dalla sommatoria dei due contratti d'affitto esistenti (€. 10.800,00) ma che il canone attuale non è comunque inferiore di un terzo rispetto al giusto prezzo stimato dal sottoscritto perito.

### **STIMA DEI BENI**

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti:

#### **per la componente edificata:**

- le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni;
- le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc...;

per i terreni:

- le caratteristiche estrinseche, quali i caratteri igienici quali la salubrità dell'aria, i caratteri topografici che incidono sul clima e sui trasporti e le opere di sistemazione, i caratteri climatici (es: piovosità, ventosità, possibilità e frequenza di gelate o di grandinate), i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni superficiale e sottostante strato agrario (quest'ultima importante sul trattenimento delle acque), i caratteri idrologici (es: presenza di fiumi, canali, invasi, falde freatiche, ecc...) ai fini di valutare la possibilità di irrigazione, i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc...;
- le caratteristiche intrinseche, quali la posizione rispetto ai centri abitati, mercati agricoli, centri stoccaggio e trasformazione prodotti, corsi d'acqua, l'altitudine, la giacitura, l'esposizione, la superficie, la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare, la fertilità, determinata dallo spessore dello strato coltivabile, dalla tessitura, dalla capacità a mantenere l'acqua, dal contenuto in sostanza organica, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e viabilità poderale, indirizzo produttivo e ordinamento colturale, ecc...

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto

di altri Tecnici del settore.

Il valore ricavato dalle suestasposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, con l'ulteriore precisazione che le tettoie vengono prudenzialmente valutate a zero in virtù dello stato manutentivo e della copertura in eternit, è pari a:

- €. 300/mq di SC per il magazzino
- €. 200/mq di SC per il ricovero attrezzi agricoli
- €. 25.000/ha di ST per i terreni

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

| <b>Destinazione</b>   | <b>Fg.</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>SC (mq)</b> | <b>€ / mq</b> | <b>Valutazione</b>  |
|---|------------|--------------|-------------|----------------|---------------|---------------------|
| Magazzino   | 20         | 21           |             | 402,00         | 300,00 €      | 120.600,00 €        |
| Tettoie   | 20         | 31           | 2           | 281,00         | -             | -                   |
| Ricovero attrezzi agricoli  | 20         | 71           |             | 100,00         | 200,00 €      | 20.000,00 €         |
| <b>Ubicazione</b>   | <b>Fg.</b> | <b>Part.</b> |             | <b>ST (mq)</b> | <b>€ / mq</b> | <b>Valutazione</b>  |
| Terreni agricoli adibiti ad itticultura                               | 20         | 15           | 70          | 148.361,00     | 2,50 €        | 370.902,50 €        |
|   | 20         | 29           | 72          |                |               |                     |
|   | 20         | 30           | 14          |                |               |                     |
|   | 20         | 32           | 55          |                |               |                     |
|   | 20         | 69           | 31/1        |                |               |                     |
| Valutazione parziale  |            |              |             |                |               | 511.502,50 €        |
| A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto |            |              |             |                |               | -25.575,13 €        |
| A detrarre, 5% per difformità   |            |              |             |                |               | -25.575,13 €        |
| A detrarre, 3% per situazione occupazionale                           |            |              |             |                |               | -15.345,08 €        |
| Valutazione parziale della piena ed intera proprietà                  |            |              |             |                |               | 445.007,18 €        |
| Arrotondata a   |            |              |             |                |               | 445.000,00 €        |
| di cui:   |            |              |             |                |               |                     |
| Valore della quota di 1/2 non oggetto di esecuzione                   |            |              |             |                |               | 222.500,00 €        |
| <b>Valore della quota di 1/2 oggetto di pignoramento (parziale)</b>   |            |              |             |                |               | <b>222.500,00 €</b> |

Trattandosi di immobile non divisibile ed essendo oggetto di vendita solamente la quota di ½ della piena proprietà, si ritiene opportuno procedere con un ulteriore abbattimento del prezzo pari al 15% del valore come sopra stimato, giungendo quindi alla valutazione

finale che segue:

Valutazione parziale della quota pignorata pari a ½ della piena proprietà €. 189.125,00

**Valutazione finale della quota pignorata arrotondata a €. 189.000,00**

**Diconsi Euro Centottantanovemila/00.**

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

## LOTTO 2 – Abitazione e pertinenze in Finale Emilia

### QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 2 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione e relative pertinenze poste nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Mirandola n. 26.

Presso l'Agazia del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo al debitore esecutato ed identificata come segue:

| Cat. | Tit. | Ubicazione  | Fg. | Part. | Sub. | Classam. | Cl. | Consist. | Rendita      |
|------|------|---|-----|-------|------|----------|-----|----------|--------------|
| F    | 1/1  | FINALE EMILIA(MO)<br>VIA MIRANDOLA n. 24<br>Piano T - 1 | 31  | 127   | 2    | Cat. C/6 | 4   | 21 m2    | Euro: 53,14  |
| F    | 1/1  | FINALE EMILIA(MO)<br>VIA MIRANDOLA n. 24<br>Piano T - 1 | 31  | 127   | 3    | Cat. A/3 | 4   | 9 vani   | Euro: 534,53 |
|      |      |   |     | 128   | 1    |          |     |          |              |

**Nota bene.** Si rileva un'imprecisione toponomastica degli atti catastali poiché i beni sono ubicati al civico n. 26 e non al civico n. 24 come riportato in visura. Si segnala inoltre un errore nell'indicazione del piano dell'autorimessa giacché la stessa si sviluppa al polo piano terra e non anche al primo come erroneamente indicato in visura.

### Confini

I beni in esame, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Particelle 154, 260, 263 e 155 del Fg, 31, altre ragioni di cui al Sub. 2 della Part. 128 del Fg. 31 e via Mirandola; salvo se altri.

### QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti

#### ciascun lotto

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un'abitazione terra-cielo, un'autorimessa ed un magazzino il tutto posto nel comune di Finale Emilia (Mo), frazione di Massa Finalese, in via Mirandola n. 26, all'interno di una

zona a prevalente destinazione residenziale in posizione baricentrica tra i comuni di San Felice sul Panaro e Finale Emilia.

In base alle planimetrie catastali, i beni di cui al presente Lotto sono costituiti da:

- a) abitazione terra-cielo (Part. 128 Sub. 1) composta da pranzo, soggiorno<sup>13</sup>, cucina, ripostiglio, lavanderia<sup>14</sup> e vano scala al piano terra; disimpegno, tre camere e bagno al piano primo;
- b) fabbricato di servizio (Part. 127 Sub. 3) composto da ampio sgombero e due cantine al piano terra e soffitta al piano primo;
- c) autorimessa (Part. 127 Sub. 2) sviluppantesi al piano terra.

Suddetti edifici sorgono su di un lotto di forma rettangolare abbastanza regolare, esteso complessivamente per circa 840 mq compreso sedime fabbricati, recintato tramite cordolo sormontato da ringhiere di varia tipologia, con accesso pedonale e carrabile da via Mirandola; l'area cortiliva è in parte pavimentata in ghiaia ed in parte adibita a verde con presenza di alberature anche ad alto fusto e di siepe perimetrale.

**L'abitazione**, costituente porzione di bi-famigliare, si erge per complessivi due piani fuori terra oltre al sottotetto e presenta struttura in muratura con prospetti principalmente intonacati e tinteggiati, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante guaina impermeabilizzante e manto in tegole in orditura semplice.

Le finiture interne vengono di seguito sintetizzate.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; presenza di rivestimenti ceramici nel bagno, nell'angolo cottura e nella lavanderia.

Pavimenti in piastrelle di ceramica di vario formato e foggia.

---

<sup>13</sup> Pranzo e soggiorno sono attualmente uniti a seguito di demolizione parziale della parete divisoria.

<sup>14</sup> Ripostiglio e lavanderia sono attualmente uniti a seguito di demolizione della parete divisoria.

Porte interne in legno con specchiature miste, parte a vetri e parte cieche.

Finestre e porte-finestre con telai parte in legno e parte in alluminio e serramenti esterni tramite persiane ad ante in legno.

Bagno dotato di elementi in vetro china.

Impianto elettrico sottotraccia, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gas metano tramite caldaia posta nella lavanderia e termosifoni in ghisa; è presente stufa a pellet nel soggiorno.

Impianto idrico.

Il **fabbricato di servizio** presenta struttura in muratura con prospetti presumibilmente intonacati e tinteggiati ma in buona parte ricoperti da rampicante, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in coppi; sono presenti pareti e soffitti intonacati e tinteggiati con presenza di rivestimento in perlina di legno e piastrelle di ceramica nello sgombero, pavimenti in piastrelle di ceramica o in blocchetti di cemento, porta di accesso in legno ed impianto elettrico a vista.

Il manufatto adibito ad **autorimessa** presenta struttura in blocchi di cemento con copertura in latero-cemento ad una falda inclinata con sovrastante ondulina in cemento-amianto (eternit) e pavimentazione in battuto di cemento.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti ma si ritiene che gli stessi siano conformi alla normativa esistente all'epoca della loro realizzazione<sup>15</sup>.

I beni in esame si presentano, complessivamente, in un discreto stato di conservazione

---

<sup>15</sup> Si deve infatti rilevare che se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/2008, come nel caso in esame, si considerano a norma se, quando sono stati realizzati, erano conformi alle disposizioni esistenti in quell'epoca (non quindi a quelle vigenti). Si precisa inoltre che suddetto DM non prevede obblighi di adeguamento degli impianti esistenti e realizzati prima dell'entrata in vigore del DM stesso.

per quanto attiene all'abitazione mentre i manufatti di servizi palesano un mediocre livello manutentivo.

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come meglio precisati nei rogiti di provenienza.

### **Sviluppo misure**

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

| <b>Ubicazione</b>      | <b>Fg.</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>SC (mq)</b> |
|------------------------|------------|--------------|-------------|----------------|
| Autorimessa            | 31         | 127          | 2           | 24,00          |
| Fabbricato di servizio | 31         | 127          | 3           | 66,00          |
| Abitazione             |            | 128          | 1           | 168,00         |

Con la precisazione che la superficie dell'area cortiliva non è computata all'interno delle susedite misure ma considerata come plus valore intrinseco al momento della stima.

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali, così come desunte dalle planimetrie catastali.

### **Abitazione**

|                    |    |       |
|--------------------|----|-------|
| Cucina             | mq | 12,48 |
| Pranzo + Soggiorno | mq | 31,60 |
| Corridoio          | mq | 5,30  |
| Ripostiglio        | mq | 2,60  |
| Lavanderia         | mq | 10,90 |
| Vano scala         | mq | 8,20  |

|                               |    |       |
|-------------------------------|----|-------|
| Camera 1                      | mq | 12,48 |
| Camera 2                      | mq | 18,00 |
| Camera 3                      | mq | 13,26 |
| Bagno                         | mq | 10,80 |
| Disimpegno                    | mq | 8,10  |
| <b>Fabbricato di servizio</b> |    |       |
| Sgombero                      | mq | 36,40 |
| Cantina 1                     | mq | 11,96 |
| Cantina 2                     | mq | 7,80  |
| Soffitta                      | mq | 9,12  |
| <b>Autorimessa</b>            | mq | 20,58 |

Come meglio precisato nei capitoli successivi, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

### **QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di istanza prot. n. 21761 depositata in data 06.09.2023 dallo scrivente, l'Area Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata di Finale Emilia ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica n. 2023/89 da quale si evince che, sulla scorta degli strumenti urbanistici vigenti, le aree oggetto di stima sono identificate come: **Zona "B1"residenziale di ristrutturazione soggetta a disciplina particolareggiata<sup>16</sup>** e rientra inoltre all'interno

---

<sup>16</sup> 1') Comprende le aree edificate di vecchio impianto dei nuclei e dei centri abitati che, per il loro assetto urbanistico - edilizio, presentano nel loro complesso, esigenze di tutela ambientale pur in presenza di un patrimonio edilizio di scarso o nullo valore tipologico-architettonico e spesso interessato da recenti interventi di ristrutturazione che hanno notevolmente modificato i tipi edilizi

### dell'ART. 21.3 – DOSSI DI PIANURA.

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto è stato possibile appurare che il fabbricato ove sono ubicati i beni pignorati è stato originariamente edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare, l'ufficio tecnico del Comune di Finale Emilia ha individuato le seguenti pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 151/1967** del 18.07.1967 per *costruire una copertura di concimaia*;
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 423**, Prot. n. 6226/178 del 10.12.1990, **P.E. n. 688/1986**, per la realizzazione di autorimessa esterna con relativa autorizzazione di **agibilità**;
- **Concessione edilizia n. 176**, Prot. n. 9801 del 06.12.1991, **P.E. n. 164/1991**, per *ristrutturazione con demolizione di tramezza e apertura di una porta esterna* con relativo rilascio di **certificato di conformità Prot. n. 91/15715** del 07.04.1994;
- **Comunicazione inizio lavori n. 271/2012**, Prot. n. 17096/2012 del 01.10.2012 e **Comunicazione inizio lavori n. 271/2012/Sub. 1**, Prot. n. 21237/2012 del 06.12.2012 per *interventi di manutenzione straordinaria alla copertura*.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico relativamente alle u.i. oggetto della presente stima; in particolare, non è stata reperita alcuna pratica relativa all'originaria costruzione sia del fabbricato residenziale e che del fabbricato adibito a servizi.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la **manca di coincidenza dello stato di fatto sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali** per una serie di elementi di seguito sintetizzati:

- la planimetria catastale dell'abitazione non è aggiornata con le modifiche introdotte

---

originari.

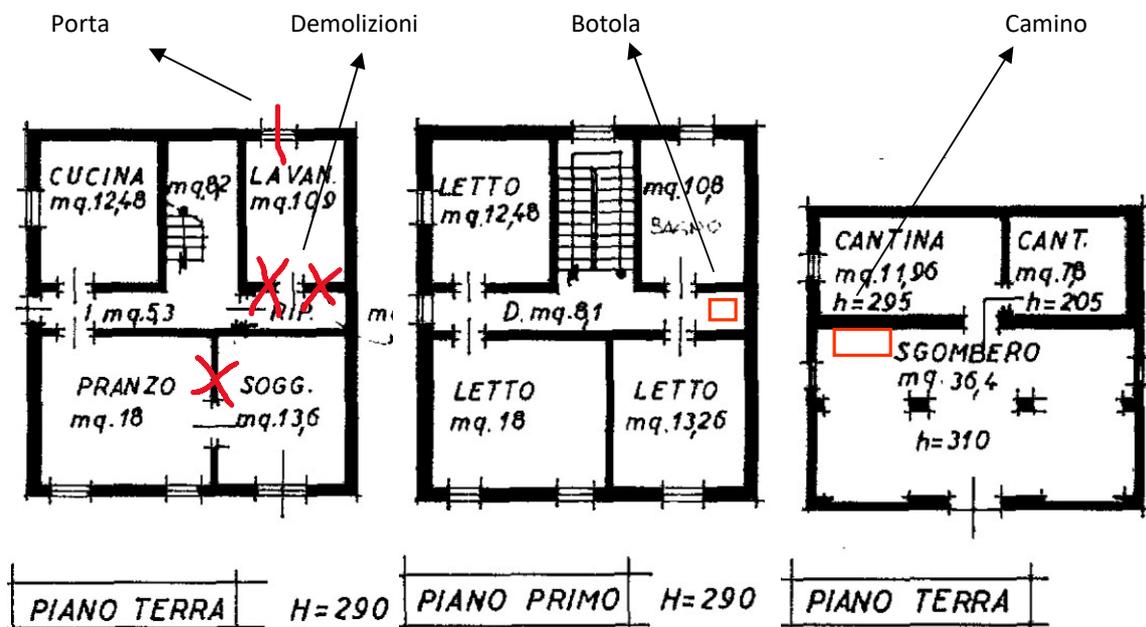
2') Dette zone si attuano nel rispetto della Disciplina Particolareggiata del PdR (Tavv. P1, P2 e P5 del PdR), che si intende in questa sede integralmente richiamata.

3') Le zone identificate con la sigla di piano di recupero vengono sottoposte a convenzione.

dalla Concessione edilizia n. 176 - P.E. n. 164/1991;

- la parete divisoria tra soggiorno e pranzo è stata parzialmente demolita andando a creare un unico locale;
- all'interno del fabbricato residenziale, al piano primo, è presente una botola per accedere alle soffitte che non risultano accatastate;
- sino presenti pensiline esterne in corrispondenza degli accessi all'abitazione;
- all'interno del locale sgombero del fabbricato di servizio è stato realizzato un camino con relativa canna fumaria;
- l'autorimessa ha copertura a falda inclinata, circostanza non desumibile dai relativi elaborati grafici;
- sono presenti alcune differenze nelle misurazioni interne dei locali.

Le modifiche più significative sono riportate nei sottostanti stralci planimetrici (fuori scala).



Si deve inoltre rilevare che, come già anticipato, la PA non ha rinvenuto alcuna pratica relativa all'originaria costruzione del fabbricato residenziale, né alcuna pratica, originaria

o successiva, relativa al fabbricato di servizio.

Se per il fabbricato residenziale non vi è alcun dubbio circa l'originaria edificazione antecedente al 1967 poiché la sagoma dell'edificio è riportata nella Licenza edilizia n. 151/1967 del 18.07.1967 sopra indicata, si ritiene opportuno evidenziare che nella stessa pratica, viene riportata solo parzialmente la sagoma del fabbricato di servizio, in particolare solo una piccola porzione del lato sud-est, come da successivo stralcio.



Si ritiene quindi che la costruzione del manufatto sia effettivamente iniziata in data antecedente al 01.09.1967 ma che lo stesso sia stato oggetto di completamento, o più probabilmente, di ampliamento in data successiva **senza il deposito di idonea istanza autorizzativa.**

Tali difformità potranno essere oggetto di regolarizzazione percorrendo i normali iter burocratici previsti dal regolamento edilizio vigente e nel rispetto delle distanze minime dai confini adiacenti, oppure oggetto di remissione in pristino dello stato legittimato,

anche in base ad un rapporto costo-opportunità che dovrà essere oggetto di ponderata valutazione da parte del soggetto istante. Per tali ragioni, si ritiene che il corretto approccio estimativo sia quello di considerare, al momento della stima, un congruo coefficiente svalutativo che tenga conto di tutte le suddette circostanze oltre che del deprezzamento intrinseco gravante su un bene non conforme.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note, si ritiene che i beni in esame avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui all'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e di cui all'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 mentre gli stessi hanno già fruito, almeno in parte, delle disposizioni di cui all'artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica ad **eccezione della copertura dell'autorimessa che è realizzata in cemento amianto (eternit)<sup>17</sup>.**

**QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.**

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

**3.1 Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, i beni erano occupati dal debitore esecutato e dalla moglie.

**3.2 Costi di gestione e spese condominiali**

---

<sup>17</sup> L'obbligo di rimozione dell'amianto sussiste solo se il manufatto è friabile, danneggiato o deteriorato e può comportare quindi dei rischi per la salute. Sarà quindi necessario svolgere opportune verifiche da parte di azienda o tecnico abilitato e regolarmente iscritto all'albo dedicato.

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che i beni non fanno parte di un condominio né sono stati indicati allo scrivente amministratori condominiali o spese di gestione di carattere condominiale.

### **3.3 Oneri e vincoli**

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella *Sez. I: Controllo preliminare* della presente relazione.

### **3.4 Stima del canone di locazione**

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone di locazione, la somma annua pari a:

|                              |               |    |          |
|------------------------------|---------------|----|----------|
| Abitazione e pertinenze - €. | 500,00 / mese | €. | 6.000,00 |
|------------------------------|---------------|----|----------|

Totale canone annuo beni pignorati.

### **STIMA DEI BENI**

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello

del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Il valore ricavato dalle susedite indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione, considerata l'incidenza dell'area cortiliva e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 550/mq di SC per l'abitazione
- €. 3.500 a corpo per l'autorimessa
- €. 100/mq di SC per il fabbricato di servizio

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

| Ubicazione  | Fg. | Part. | Sub. | SC (mq) | € / mq   | Valutazione        |
|---|-----|-------|------|---------|----------|--------------------|
| Autorimessa   | 31  | 127   | 2    | 24,00   | a corpo  | 3.500,00 €         |
| Fabbricato di servizio  | 31  | 127   | 3    | 66,00   | 100,00 € | 6.600,00 €         |
| Abitazione  |     | 128   | 1    | 168,00  | 550,00 € | 92.400,00 €        |
| Valutazione parziale  |     |       |      |         |          | 102.500,00 €       |
| A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto |     |       |      |         |          | -5.125,00 €        |
| A detrarre, 20% per difformità  |     |       |      |         |          | -20.500,00 €       |
| Valutazione parziale della piena ed intera proprietà                  |     |       |      |         |          | 76.875,00 €        |
| <b>VALUTAZIONE FINALE</b>   |     |       |      |         |          | <b>77.000,00 €</b> |

## LOTTO C – Terreno in Finale Emilia

### **QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

I beni oggetto di pignoramento di cui al Lotto 3 sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno posto nel comune di Finale Emilia (Mo), in adiacenza a via Firenze.

Presso l'Agenda del Territorio, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo al debitore esecutato ed identificate come segue:

| Cat. | Tit. | Ubicazione        | Fg. | Part. | Sub. | Classam. | Cl. | Consist. | Rendita                                     |
|------|------|-------------------|-----|-------|------|----------|-----|----------|---|
| T    | 1/1  | FINALE EMILIA(MO) | 31  | 247   |      | FRUTTETO | U   | 5900     | R.D. Euro:<br>171,23<br>R.A. Euro:<br>63,99 |

### **Confini**

Il terreno confina con altre ragioni di cui alle Part. 170, 286, 287, 131, 263, 260, 154 e 153 del Fg. 31 e con via Firenze; salvo se altri.

### **QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti**

#### **ciascun lotto**

Come anticipato, i beni in esame sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un terreno posto nel comune di Finale Emilia (Mo), frazione di Massa Finalese, in adiacenza a via Firenze<sup>18</sup>, all'interno di una zona a prevalente destinazione residenziale in posizione baricentrica tra i comuni di San Felice sul Panaro e Finale Emilia.

Tale terreno è inserito **all'interno di un Piano Particolareggiato per espansione residenziale che risulta però decaduto per mancata attuazione** e pertanto in attesa dell'adozione del futuro Piano urbanistico generale onde accertare se per l'area verrà confermata l'attuale vocazione edificatoria e, in caso affermativo, con quali parametri e

---

<sup>18</sup> In particolare, al confine nord del civico 2.

modalità di intervento<sup>19</sup>.

Trattasi di area di forma trapezoidale abbastanza regolare ed a giacitura piana, attualmente adibita a prato con presenza di essenze arboree anche ad alto fusto.

Il terreno si presenta governato ed in buono stato di conservazione.

### **Sviluppo misure**

Si riportano di seguito gli sviluppi delle superfici territoriali desunte su base catastale

Part. 247) Terreno mq 5.900,00

Come meglio precisato nei capitoli successivi, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

### **QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di istanza prot. n. 21761 depositata in data 06.09.2023 dallo scrivente, l'Area Pianificazione Urbanistica ed Edilizia Privata di Finale Emilia ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica n. 2023/89 da quale si evince che, sulla scorta degli strumenti urbanistici vigenti, le aree oggetto di stima sono identificate come segue.

#### **ART. 13.6 delle Norme tecniche di attuazione adeguate al PDR - ZONA "C1" RESIDENZIALE DI ESPANSIONE SOGGETTA A P.P.**

1') Tale zona coincide con le parti del territorio comunale riservate all'espansione dei centri urbani attuabili tramite Piano Particolareggiato a carattere planivolumetrico.

2') Le destinazioni d'uso ammesse in tale zona sono quelle prevalentemente residenziali di cui all'Art. 13, con la limitazione che tra gli usi complementari compatibili non sono ammesse attività di artigianato produttivo ma solo attività artigianali di servizio alla persona.

3') Sono consentiti interventi di urbanizzazione e di nuova costruzione da attuarsi tramite l'adozione e l'approvazione di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata, da riferire all'intera superficie del comparto urbanistico di attuazione (CA) riportato sulle

---

<sup>19</sup> Per approfondimenti sulla posizione urbanistica, si rimanda al successivo Cap. 2.1.

tavole di azionamento del P.R.G. E' comunque ritenuta applicabile l'identificazione catastale o reale asseverata se vi sono lievi scostamenti nell'individuazione del confine di propriet .

4') I piani particolareggiati di attuazione dovranno essere corredati dagli elaborati prescritti dall'Art. 49 della Legge Regionale 47/78 modificata ed integrata e dovranno rispettare i seguenti indici e parametri e le indicazioni contenute nelle schede normative allegate alle presenti norme:

a) UT; SF max; Aree pubbliche (U1+U2); Numero piani utili; H max; SP: quelli evidenziati per ciascun comparto nelle schede normative allegate alle presenti norme;

b) RQ, VI e distanza dai confini di propriet  (D1), di zona (D2) e dagli edifici (D3): quelle del P.P. da prevedersi comunque nel rispetto degli articoli 5 e 6 delle presenti Norme;

c) Distanza dalle strade pubbliche esterne ai CA e dalle zone d'acqua: limiti di arretramento riportati sulle tavole del P.R.G. oppure 7,50 mt. in mancanza di limiti di arretramento cartografici;

d) Distanza minima dalle strade interne di servizio ai lotti edificabili: 5 metri;

e) P1 = parcheggi di urbanizzazione primaria: minimo 15 mq/100 mq di SU residenziale + 40mq/100mq di SU per le eventuali destinazioni extra residenziali;

f) P3 = parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici: nella misura richiesta all'Art. 7.3;

g) Aree di U1 e U2: dovranno essere determinate in via definitiva in sede di studio ed elaborazione del P.P. nel rispetto degli standards minimi di cui all'Art. 46 della Lg. Rg. 47/78 modificata ed integrata, del Piano dei servizi e della opportunit  di prevedere quantit  di verde pubblico urbano di compensazione ambientale;

5') L'assetto urbanistico di comparto, riportato con apposita grafia sulle tavole di azionamento del P.R.G. in scala 1:5000,   indicativo, fermi restando tuttavia l'obbligo di rispettare i vincoli di recupero degli edifici di valore storico-culturale e di conservazione del verde alberato di pregio eventualmente esistenti e di dare continuit  al sistema dei percorsi pedonali e ciclabili e al sistema del verde pubblico sia nell'ambito del comparto che in riferimento alle aree per servizi pubblici circostanti.

6') In fase di progettazione delle strutture di fondazione degli edifici ricadenti nella zona omogenea, di cui al presente articolo, si dovr  porre particolare attenzione al fenomeno dei cedimenti differenziali adottando le misure pi  idonee per evitare lesioni sugli edifici.

7') Le superfici accessorie, quali autorimesse, ingressi/vani condominiali, cantine e balconi, qualora siano realizzate secondo criteri di accessibilit  di cui alla L.13/1989 e DM 14 giugno 1989 n 236, pur non essendone a ci  vincolate dalle suddette Legge, saranno computate ai fini del contributo sul costo di costruzione ma non concorreranno al conteggio della potenzialit  edificatoria assegnata ad ogni lotto.

8') A seguito della riconfigurazione grafica del Comparto P.P. 9, con diminuzione della S.T., la capacit  di Superficie complessiva residua (mq. 320) viene trasferita al Comparto P.P. 2, e viene trasferita al Comparto P.P. 2 la capacit  di Superficie complessiva residua (Mq. 182) del Comparto P.P. 10, non utilizzato.

9') Ai fini della possibilit  di delocalizzare dal territorio rurale edifici abitativi non pi  funzionali all'esercizio dell'attivit  agricola che possono usufruire del contributo per la ricostruzione, in applicazione dell'art. 9 comma 5 lettera b) della L.R. 16/2012, si definiscono le seguenti condizioni e modalit .

a) La delocalizzazione di volumi edificati o di capacit  edificatoria potr  avvenire previo accordo con le propriet  interessate, oltre che nelle zone B2 normate dal precedente art. 13.3, anche in una delle zone C individuate dal PRG, nell'ambito dei Piani Urbanistici

Attuativi (PP) già approvati e non ancora compiutamente attuati alla data di adozione delle presenti norme, ovvero di quelli che verranno approvati anche in seguito per addensamento edilizio dei comparti interessati.

b) Quale misura premiale per incentivare trasferimenti di volumi nei termini suddetti, nei comparti di zone C ove si rilocalizzano tali volumi è consentito un incremento aggiuntivo di capacità edificatoria pari alla metà della SC delocalizzata, ossia, ad ogni mq. di SC delocalizzata dalla zona agricola potrà corrispondere un incremento complessivo di 1,5 mq di SC nella zona C ricevente. Tuttavia, in ciascun comparto oggetto di PP, l'incremento complessivo dell'edificabilità (delocalizzata più premiale) non potrà superare il 20% rispetto alla SC massima ammissibile in quel comparto dal PRG. Resta ferma l'altezza massima degli edifici e gli altri parametri urbanistici previsti dal PRG in ciascuna zona C.

c) In relazione alla disponibilità nel comune di Finale Emilia e nei suoi centri urbani di una dotazione di aree per attrezzature e spazi collettivi adeguata rispetto alle dotazioni minime di legge con riferimento all'intera popolazione, e in considerazione che la delocalizzazione non comporta un incremento netto di carico urbanistico sul territorio, ma solo una traslazione, per l'incremento di SC nei limiti suddetti nei comparti C non è richiesto un correlato ricalcolo ed incremento delle aree che nel PP vigente si prevedeva di cedere al Comune per attrezzature e spazi collettivi.

d) La richiesta di permesso di costruire con delocalizzazione deve essere presentata congiuntamente dal soggetto interessato avente titolo alla ricostruzione, e dal titolare della convenzione del PP entro il quale si intende trasferire la capacità edificatoria. Oltre che dagli elaborati necessari al permesso di costruire, la richiesta è accompagnata da elaborati del piano particolareggiato che evidenzino in termini planivolumetrici l'inserimento dei nuovi volumi delocalizzati e di quelli premiali rispetto all'impianto del PP da approvarsi nei modi di legge.

L'area rientra inoltre all'interno di - **ART. 21.3 – DOSSI DI PIANURA.**

Tale terreno è quindi inserito **all'interno del Piano Particolareggiato n. 9 per espansione residenziale che risulta però decaduto per mancata attuazione.**

A tal proposito si deve tra l'altro rilevare come sia stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018.

Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti.

Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km<sup>2</sup> di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km<sup>2</sup>. In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale.

In base alla nuova legge urbanistica, per poter dare impulso ad aree edificabili non soggette ad intervento diretto, come quella in esame, era necessario approvare e convenzionare idonei strumenti attuativi entro il periodo transitorio in cui i comuni dovranno completare l'iter di approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG), da approvarsi entro il 31 dicembre 2022 e da attuarsi entro il 31 dicembre 2024.

Sul punto peraltro è bene evidenziare come, nonostante i termini sopra scanditi, alla data di verifica presso la PA, il comune di Finale Emilia non avesse ancora neppure adottato il nuovo PUG, senza concreta previsione sulle tempistiche della futura adozione e successiva approvazione.

Con l'approvazione del nuovo PUG, perderanno efficacia tutte le previsioni dei vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE) che prevedano l'espansione del territorio urbanizzato (esistente al 01 gennaio 2018).

Ne consegue che, a decorrere dal 01 gennaio 2023, i Comparti edificatori non ancora attuati, se non convenzionati entro i termini previsti, hanno perso i diritti edificatori stabiliti dai vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE).

In estrema sintesi, **l'area in esame è sostanzialmente in un limbo per cui risulta**

edificabile ma non attuabile per decadenza del Piano Particolareggiato ed in attesa di verificare la futura destinazione urbanistica che verrà attribuita con il PUG con relativa determinazione di eventuali potenzialità edificatorie.

**QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.**

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

**3.1 Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, i beni erano liberi da persone anche se è stata rilevata la presenza di una piscina smontabile fuori terra.

**3.2 Costi di gestione e spese condominiali**

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che il bene non fa parte di un condominio.

**3.3 Oneri e vincoli**

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella Sez. I: *Controllo preliminare* della presente relazione.

**3.4 Stima del canone di locazione**

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone

di locazione, la somma annua pari a;

Terreno – **Canone annuo** €. **1.000,00**

### **STIMA DEI BENI**

Si deve innanzitutto evidenziare l'estrema criticità derivante dal fatto che, allo stato attuale, il terreno in esame non ha una definita destinazione d'uso, come rappresentato in precedenza.

Peraltro deve essere evidenziato come il mercato dei terreni edificabili per la frazione di Massa Finalese, sia sostanzialmente bloccato a seguito del significativo aumento dei materiali edili e dei costi di costruzione avuti nell'ultimo triennio.

In ogni caso si può evidenziare che nelle more della Procedura Esecutiva n. 385/2017 avanti al Tribunale di Modena, siano stati oggetto di valutazione da parte di altro CTU. n. 3 appezzamenti di terreno edificabile posti nella frazione di Massa Finalese, di estensione complessiva pari a circa 3.642 mq, con urbanizzazioni già completate<sup>20</sup> e valutati complessivamente circa €. 490.000,00. **Suddetti beni sono poi stati effettivamente aggiudicati al dodicesimo esperimento d'asta al prezzo complessivo di €. 20.560,00.**

È quindi del tutto evidente come, in base alle attuali condizioni di mercato ed a prescindere dalla futura destinazione dell'area a seguito dell'adozione del PUG, la stessa avrà scarsissima appetibilità commerciale.

Ciò posto, si assumono quindi i seguenti valori di riferimento:

- €. 5,65/mq di ST in caso di conferma dalla vocazione edificatoria;
- €. 2,50/mq di ST in caso di destinazione agricola.

Alla luce di quanto sopra esposto e prendendo in considerazione un valore intermedio tra quelli sopra calcolati, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore

---

<sup>20</sup> Il manto di usura stradale mancante, a seguito di riscatto della polizza fidjussoria, verrà eseguita dalla PA.

commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

| <b>Ubicazione</b>   | <b>Fg.</b> | <b>Part.</b> | <b>Sub.</b> | <b>ST (mq)</b> | <b>€ / mq</b> | <b>Valutazione</b> |
|---|------------|--------------|-------------|----------------|---------------|--------------------|
| Terreno   | 31         | 247          |             | 5.900,00       | 4,08 €        | 24.042,50 €        |
| A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto |            |              |             |                |               | -1.202,13 €        |
| Valutazione parziale della piena ed intera proprietà                  |            |              |             |                |               | 22.840,38 €        |
| <b>VALUTAZIONE FINALE</b>   |            |              |             |                |               | <b>23.000,00 €</b> |