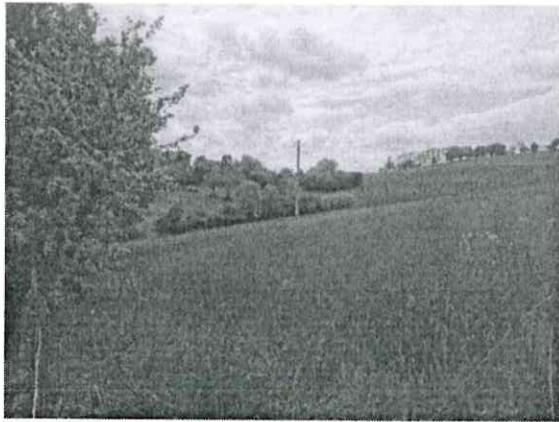


<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

**TRIBUNALE DI MODENA**



**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA  
 PROCEDURA ESECUTIVA n° 434-2019**  
 a carico di :  
**INTEGRAZIONE**

<b>Creditore procedente</b>		
Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 1 di 17



<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

### 1.P PREMESSE:

PROFESSIONISTA INCARICATO				
COGNOME	NOME	DATA DI NASCITA	LUOGO	CODICE FISCALE
Panini	Valeria	30/04/1982	Carpi (MO)	PNNVLR82D70B819A

COLLEGIO	PROVINCIA	ISCRIZIONE	ISCR. PERITI TRIB
Ingegneri	Modena	2696	Modena 1788

STUDIO	VIA	N° CIV
Modena	Via Saliceto Panaro	5

### 2.P QUESITO:

- 1\_ L'esperto, prima di ogni attività, dovrà controllare la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc. All'esito di tale controllo preliminare:**
- se per tutti i beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;
  - se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i successivi quesiti;
  - se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente al GE detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea
- 2\_ Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:**
- 2.1)** l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
  - 2.2)** una sommaria descrizione del bene;
  - 2.3)** lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
  - 2.4)** l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 2 di 17
---------------------	---------------------------------	--------------



<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

2.5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

2.6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

2.7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

2.8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

2.9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

#### 1.R DOCUMENTAZIONE EX ART.576

La documentazione ex art. 567 risulta completa.

#### 2.R PREMESSA

##### Debitore Esecutato:

	NOME	SEDE LEGALE	CODICE FISCALE
I.	ie	ia	

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 3 di 17
---------------------	---------------------------------	--------------



<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

### 3.R BENI PIGNORATI DALLA PROCEDURA

Atto	Estremi della Trascrizione		
	Data	Reg. Gen.	Reg. Part.
Atto di pignoramento	15/06/2020	16533	11194

TERRENO A (f.23 mapp. 383)	UBICAZIONE	QUOTA DI PROP.
Terreno diviso in due porzioni una seminativo arboree e una vigneto)	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

TERRENO B (f.23 mapp. 394)	UBICAZIONE	QUOTA DI PROP.
Terreno (VIGNETO)	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

TERRENO C (f.23 mapp. 466)	UBICAZIONE	QUOTA DI PROP.
ENTE URBANO	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

TERRENO D (f.23 mapp. 469)	UBICAZIONE	QUOTA DI PROP.
Terreno (VIGNETO)	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

TERRENO E (f.23 mapp. 472)	UBICAZIONE	QUOTA DI PROP.
Terreno (ULIVETO)	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

TERRENO F (f.23 mapp. 473)	UBICAZIONE	QUOTA DI PROP.
Terreno (VIGNETO)	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

TERRENO G (f.23 mapp. 478)	UBICAZIONE	QUOTA DI PROP.
Terreno (ULIVETO)	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

TERRENO H (f.23 mapp. 480)	UBICAZIONE	QUOTA DI PROP.
Terreno (VIGNETO)	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

TERRENO I (f.23 mapp. 482)	UBICAZIONE	QUOTA DI PROP.
Terreno (ULIVETO)	Castelvetro di Modena	intero

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 4 di 17
---------------------	---------------------------------	--------------



<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

Osservazioni: **No**

<b>TERRENO L(f.23 mapp. 498)</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>QUOTA DI PROP.</b>
Terreno (VIGNETO)	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

<b>TERRENO M (f.23 mapp. 499)</b>	<b>UBICAZIONE</b>	<b>QUOTA DI PROP.</b>
Terreno (VIGNETO)	Castelvetro di Modena	intero
Osservazioni: <b>No</b>		

#### 4.R IDENTIFICAZIONE CATASTALE

##### TERRENO A

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

	<b>INTESTATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
1		Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	PORZ	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
23	383	AA	5.121 m <sup>2</sup>	30,41 €	39,67 €	SEM. ARB	2
		AB	3.012 m <sup>2</sup>	25,67 €	14,78 €	VIGNETO	2

##### TERRENO B

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

	<b>INTESTATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
1		Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
23	394	1.240 m <sup>2</sup>	10,57 €	6,08 €	VIGNETO	2

##### TERRENO C (ENTE URBANO)

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

Ing. Valeria Panini

059 365588 - email vp@tg2004.it

pag. 5 di 17

<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

FOGLIO	MAPPALE	SUP
23	466	2 m <sup>2</sup>

**TERRENO D**

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

	INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1		Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
23	469	375 m <sup>2</sup>	3,20 €	1,84 €	VIGNETO	2

**TERRENO E**

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

	INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1	IMMOBILIARE SESINA - S.R.L. (CF 02998250365)	Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
23	472	178 m <sup>2</sup>	1,52 €	0,87 €	ULIVETO	2

**TERRENO F**

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

	INTESTATI	QUOTA DI PROPRIETA'
1		Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
23	473	1.946 m <sup>2</sup>	16,58 €	9,55 €	VIGNETO	2

**TERRENO G**

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 6 di 17
---------------------	---------------------------------	--------------

<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>
--------	------------------------------

	<b>INTESTATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
1		Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
23	478	885 m <sup>2</sup>	7,54 €	4,34 €	ULIVETO	U

**TERRENO H**

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

	<b>INTESTATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
1		Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
23	480	1.803 m <sup>2</sup>	15,36 €	8,85 €	VIGNETO	2

**TERRENO I**

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

	<b>INTESTATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
1		Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
23	482	528 m <sup>2</sup>	4,50 €	2,59 €	ULIVETO	U

**TERRENO L**

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

	<b>INTESTATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
1		Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
--------	---------	-----	--------------	-------------	----------	--------

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 7 di 17
---------------------	---------------------------------	--------------



<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

23	498	801 m <sup>2</sup>	6,83 €	3,93 €	VIGNETO	2
----	-----	--------------------	--------	--------	---------	---

**TERRENO M**

Ufficio del Territorio di	<b>Modena</b>
Catasto	<b>Terreni</b>
Comune	<b>Castelvetro di Modena</b>

	<b>INTESTATI</b>	<b>QUOTA DI PROPRIETA'</b>
1		Piena Proprietà per 1/1

FOGLIO	MAPPALE	SUP	REDD. DOMIN.	RED. AGRAR.	QUALITA'	CLASSE
23	499	18 m <sup>2</sup>	0,15 €	0,09 €	VIGNETO	2

**5.R PROVENIENZA**

I terreni foglio 23 mappali:

383\_TERRENO A  
 498\_TERRENO L  
 499\_TERRENO M  
 466\_TERRENO C

ATTO	DATA ATTO	REPERTO- RIO	TRASCRIZIONE	N°
VENDITA per Notar Ferrari Amorotti Cesare	08/07/2005	99968/15599	26/07/2005	24607/14593
Osservazioni:	<b>No</b>			

I terreni foglio 23 mappali:

469\_TERRENO D  
 472\_TERRENO E  
 473\_TERRENO F  
 478\_TERRENO G  
 480\_TERRENO H  
 482\_TERRENO I

ATTO	DATA ATTO	REPERTO- RIO	TRASCRIZIONE	N°
Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it			pag. 8 di 17

<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
Tribunale di Modena			

Permuta Notaio Carani Giorgio	22/01/2013	82696	18/02/2013	3787/2360
Osservazioni:	No			

#### 6.R CONFINI

<b>TERRENO A</b> <b>Foglio 23 mappale 383</b>	a Nord	con	Foglio 18 mappale 173
	a Sud	con	Foglio 23 mappale 384
	a Est	con	Foglio 23 mappali 263-287-442 e pubblica via
	a Ovest	con	Foglio 23 mappali 394-482-483

<b>TERRENO B</b> <b>Foglio 23 mappale 394</b>	a Nord	con	Foglio 23 mappale 383
	a Sud	con	Foglio 23 mappale 383
	a Est	con	Foglio 23 mappali 386
	a Ovest	con	Foglio 23 mappali 473-469

<b>TERRENO C</b> <b>Foglio 23 mappale 466</b>	a Nord	con	Foglio 23 mappale 498
	a Sud	con	Foglio 23 mappale 463
	a Est	con	Foglio 23 mappali 463
	a Ovest	con	PUBBLICA VIA

<b>TERRENO D</b> <b>Foglio 23 mappale 469</b>	a Nord	con	Foglio 23 mappale 473
	a Sud	con	Foglio 23 mappale 394
	a Est	con	Foglio 23 mappali 495
	a Ovest	con	Foglio 23 mappali 468

<b>TERRENO E</b> <b>Foglio 23 mappale 472</b>	a Nord	con	Foglio 23 mappale 378
	a Sud	con	Foglio 23 mappale 473
	a Est	con	Foglio 23 mappali 474
	a Ovest	con	Foglio 23 mappali 470

<b>TERRENO F</b> <b>Foglio 23 mappale 473</b>	a Nord	con	Foglio 23 mappale 480
	a Sud	con	Foglio 23 mappale 394
	a Est	con	Foglio 23 mappali 469
	a Ovest	con	Foglio 23 mappali 472

<b>TERRENO G</b> <b>Foglio 23 mappale 478</b>	a Nord	con	Foglio 23 mappale 479
	a Sud	con	Foglio 23 mappale 480
	a Est	con	Foglio 23 mappali 472
	a Ovest	con	Foglio 23 mappali 470

<b>TERRENO H</b> <b>Foglio 23 mappale 480</b>	a Nord	con	Foglio 23 mappale 481
	a Sud	con	Foglio 23 mappale 482
	a Est	con	Foglio 23 mappali 473
	a Ovest	con	Foglio 23 mappali 478

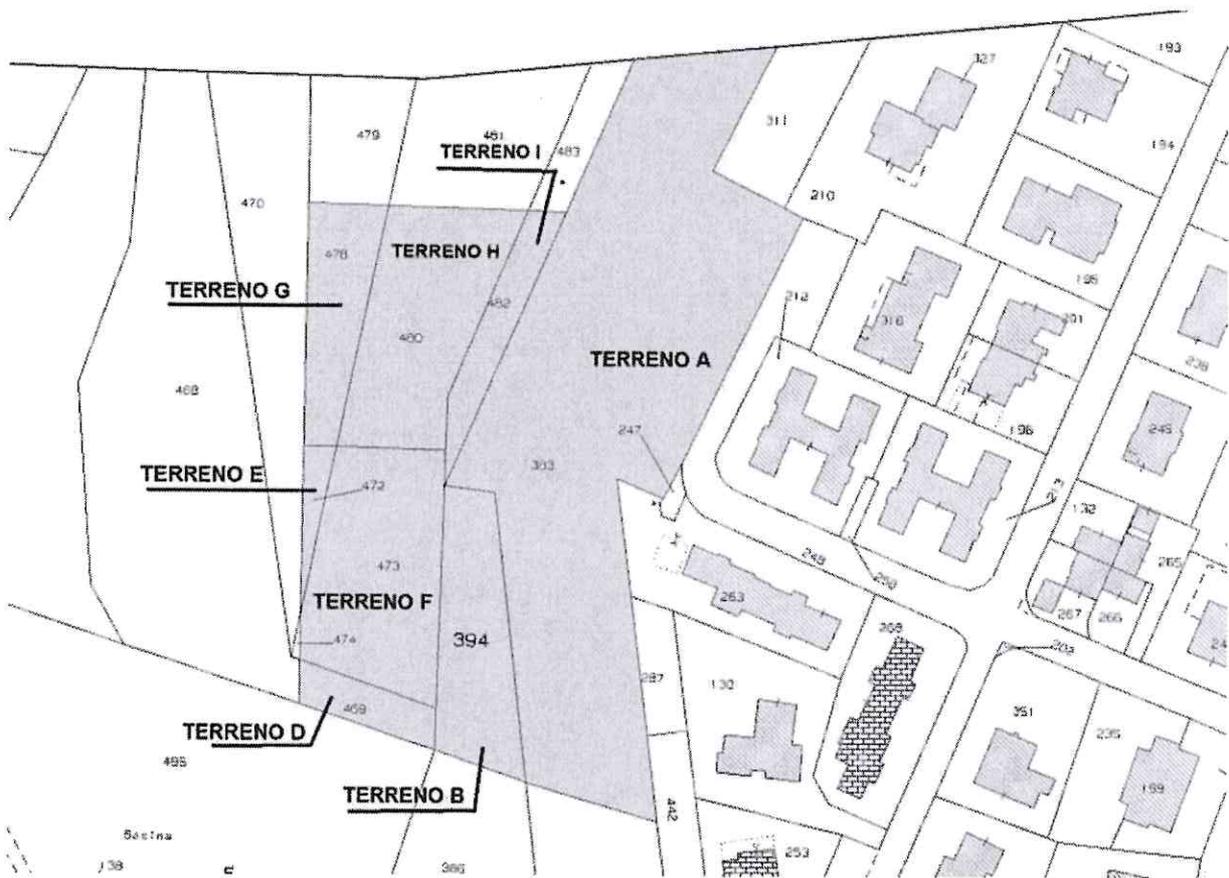
<b>TERRENO L</b>	a Nord	con	Foglio 23 mappale 513
	a Sud	con	Foglio 23 mappale 271

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 9 di 17
---------------------	---------------------------------	--------------

<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
	Rev. n°: <b>0</b>		
<b>Tribunale di Modena</b>			

<b>Foglio 23 mappale 498</b>	<b>a Est</b>	con	<b>Foglio 23 mappali 463</b>
	<b>a Ovest</b>	con	<b>PUBBLICA VIA</b>

<b>TERRENO M</b> <b>Foglio 23 mappale 498</b>	<b>a Nord</b>	con	<b>Foglio 23 mappale 501</b>
	<b>a Sud</b>	con	<b>Foglio 23 mappale 498</b>
	<b>a Est</b>	con	<b>Foglio 23 mappali 498</b>
	<b>a Ovest</b>	con	<b>PUBBLICA VIA</b>



**Technical Group**  
Soc. Coop. a R.L.  
**Strada Saliceto Panaro 5**  
41122 Modena

Lav. N°:  
**EI 139/2020**

Protocollo N°:

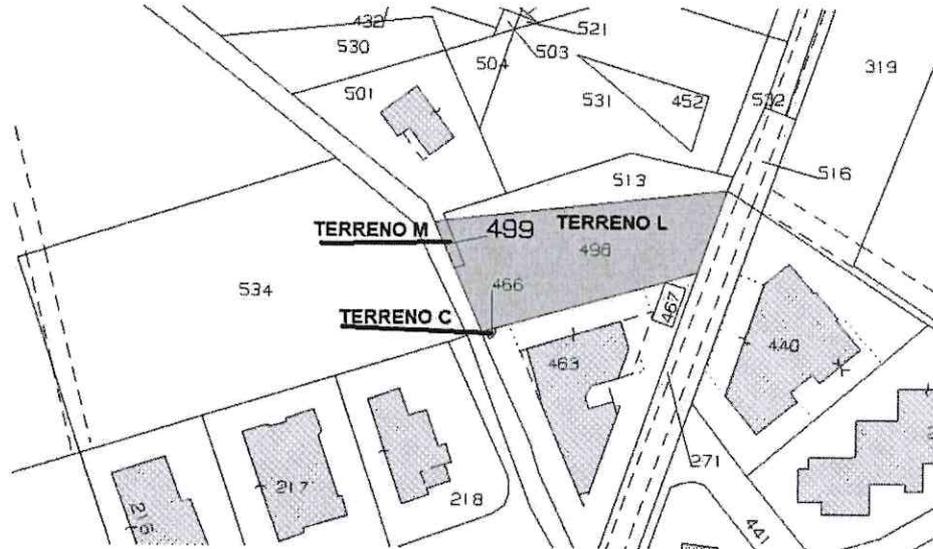
Data: **18/03/2023**

File: 01-Relazione  
completa\_integrativa.d  
oc

Rev. n°: **0**

**Giudice Delegato**  
**Dott.ssa Roberta**  
**Vaccaro**

**Tribunale di Modena**



#### 7.R DATA DEL SOPRALLUOGO

8 Settembre 2022  
23 febbraio 2023

#### 8.R DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA DELL'IMMOBILE E SUPERFICI COMMERCIALI

Oggetto del presente pignoramento è la piena proprietà di terreni identificati nei paragrafi precedenti con le lettere da A a M.

Tali terreni facevano parte di un accordo di **PIANIFICAZIONE** ai sensi dell'art 18 L.R. 20/2020 ormai **DECADUTO**.

Tale accordo, tra le altre cose, prevedeva la possibilità di costruire circa 1.050 mq di superficie nel comparto identificato dai lotti di cui alle lettere A-B-D-E-F-G-H-I, a fronte, tra le altre cose, della realizzazione di un parcheggio. Questo parcheggio è stato realizzato nei lotti di cui alle lettere C-L-M.

#### SITUAZIONE ATTUALE:

attualmente l'accordo di pianificazione è **decaduto**, quindi i terreni di cui alle lettere **A-B-D-E-F-G-H-I** non possiedono una capacità edificatoria definita ma devono essere oggetto di un piano particolareggiato per de-

Ing. Valeria Panini

059 365588 - email vp@tg2004.it

pag. 11 di 17

<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>  Protocollo N°:	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
		File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

finirne le eventuali possibilità edificatorie. **TUTTAVIA**, visto l'attuale strumento urbanistico in uso dal Comune di Castelvetro di Modena, non si ha certezza che per questo lotto possa nuovamente essere approvato un piano particolareggiato di lottizzazione, anzi si ritiene che sia **PROBABILE** che questa area non venga più urbanizzata principalmente in quanto il lotto si trova al di fuori del territorio urbanizzato.

Per quanto riguarda i terreni di cui alle lettere C-L-M questi risultano adibiti a **parcheggio pubblico**, i parcheggi sono definiti da filette in cemento e realizzati con tappeti drenanti, la viabilità è realizzata mediante corselli in asfalto. Occorre sottolineare due aspetti rilevanti per questi terreni:

- il primo che il Comune ha in carico l'illuminazione dell'area, la pulizia della strada e tutte le opere di manutenzione ordinaria. Questa eventualità potrebbe essere il presupposto per l'applicazione da parte del comune di quanto previsto dai commi 21 e 22 dell'art. 31 della legge del 28.12.1998, n. 448 in merito di ACCORPAMENTO DEI TERRENI AL DEMANIO STRADALE, I requisiti previsti dalla norma sono:
  - uso pubblico delle aree: le aree, pur essendo ancora formalmente intestate a soggetti privati, sono di fatto utilizzate come strade, quindi soggette ad uso pubblico,
  - l'uso pubblico deve essersi protratto ininterrottamente da oltre vent'anni,
  - consenso scritto all'accorpamento da parte dell'attuale proprietario. Nel caso in cui l'area sia di proprietà di più soggetti, è indispensabile che il consenso venga prestato da tutti i comproprietari.

- Il secondo è che attualmente vi sono due lotti edificati che hanno accesso dal terreno foglio 23 map-pale 498, non si è trovato, ad oggi alcuna trascrizione per la costituzione di una servitù di passaggio.

**La possibilità che questi terreni (C-L-M) vengano accorpati al demanio stradale e l'esistenza di accessi da parte di altri lotti dai terreni di cui sopra ne determina la scarsissima appetibilità economica da parte di un compratore privato.**

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 12 di 17
---------------------	---------------------------------	---------------



<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>  Protocollo N°:	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
		File: 01-Relazione completa_integrativa.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
Tribunale di Modena			

Si riporta ora, per completezza, quanto emerso dal CDU:

### **TERRENI DI CUI ALLE LETTERE A-B-D-E-F-G-H-I**

Terreni attualmente utilizzati ad uso agricolo dei quali si riporta lo stralcio di CDU che si allega alla presente perizia:

#### **Destinazione Urbanistica:**

**Fg.23 mapp.383,478,480,482:** parte in zone territoriali omogenee "C2" –zone residenziali di nuovo insediamento - aree inedificate (art.63 NTA); zona edificabile nel comparto di PP; parte in zone G3: attrezzature pubbliche – aree verdi (art. 70 NTA).

**Fg.23 mapp.394,469,472,473:** all'interno di zone G3: attrezzature pubbliche – aree verdi (art. 70 NTA).

#### **Tutela e Vincoli**

**Fg.23 mapp.383,478,480,482:** all'interno della zona di tutela dei corpi idrici superficiali sotterranei: area di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 38 NTA); area sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 136 comma 1 lettera c e d – Beni soggetti a tutela (art. 51 NTA); percorsi pubblici all'interno della campagna-parco (art.55 NTA).

**Fg.23 mapp.394,469,472,473:** all'interno della zona di tutela dei corpi idrici superficiali sotterranei: area di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 38 NTA); area sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 136 comma 1 lettera c e d – Beni soggetti a tutela (art. 51 NTA); all'interno di aree di concentrazione di materiali archeologici (art. 49 NTA coincidenti con le zone b2 art.21 A del PTCP);percorsi pubblici all'interno della campagna-parco (art.55 NTA).

#### **Delimitazioni dei Centri Abitati**

Ai sensi delle delibere di G.C. n. 43 del 08.04.2019 e n. 53 del 04.07.2022, secondo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs.285/1992 N.C.D.S.). L' area di cui al foglio n. **23** mappali **383-394-466-469-472-473-478-480-482-498-499** risulta essere esterna al perimetro di centro abitato.

### **TERRENI DI CUI ALLE LETTERE C-L-M**

Terreni attualmente utilizzati ad uso agricolo dei quali si riporta lo stralcio di CDU che si allega alla presente perizia:

#### **Destinazione Urbanistica:**

**Fg.23 mapp.466,498,499:** all'interno area parcheggi (art. 70 NTA)

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 13 di 17
---------------------	---------------------------------	---------------



<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>  Protocollo N°:	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
		File: 01-Relazione completa_integrativa.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

### Tutela e Vincoli

**Fg.23 mapp.466,498,499:** all'interno della zona di tutela dei corpi idrici superficiali sotterranei: area di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 38 NTA); area sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 136 comma 1 lettera c e d – Beni soggetti a tutela (art. 51 NTA); percorsi pubblici all'interno della campagna-parco (art.55 NTA).

### Delimitazioni dei Centri Abitati

Ai sensi delle delibere di G.C. n. 43 del 08.04.2019 e n. 53 del 04.07.2022, secondo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada (D. Lgs.285/1992 N.C.D.S.). L' area di cui al foglio n. **23** mappali **383-394-466-469-472-473-478-480-482-498-499** risulta essere esterna al perimetro di centro abitato.

	Mq. effettivi	DESTINAZIONE
A) TERRENO f. 23 m.383	circa 5.121	SEMIN. ARBOR
	circa 3.012	VIGNETO
B) TERRENO f. 23 m.394	circa 1.240	VIGNETO
C) TERRENO f. 23 m.466	circa 2	ENTE URBANO
D) TERRENO f. 23 m.469	circa 375	VIGNETO
E) TERRENO f. 23 m.472	circa 178	ULIVETO
F) TERRENO f. 23 m.473	circa 1.946	VIGNETO
G) TERRENO f. 23 m.478	circa 885	ULIVETO
H) TERRENO f. 23 m.480	circa 1.803	VIGNETO
I) TERRENO f. 23 m.482	circa 528	ULIVETO
L) TERRENO f. 23 m.498	circa 801	VIGNETO
M) TERRENO f. 23 m.499	circa 18	VIGNETO

### 10.R SITUAZIONE OCCUPAZIONALE , SERVITU' E PARTI COMUNI

TERRENI DI CUI ALLE LETTERE A-B-D-E-F-G-H-I risultano liberi

TERRENI DI CUI ALLE LETTERE C-L-M risultano avere un uso pubblico a parcheggio e risultano essere lotti di accesso a terreni privati non facenti parte dei terreni pignorati dalla procedura.

### 11.R REGIME FISCALE E PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La vendita dei beni sarà soggetta a IVA.

### 12.R CONSIDERAZIONI SULLA FORMAZIONE DEI LOTTI

La procedura esecutiva in esame ha pignorato, come detto, la piena proprietà di n. 10 terreni siti nel Comu-

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 14 di 17
---------------------	---------------------------------	---------------



<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

ne di Castelvetro di Modena.

Si optato, allo scopo di rendere i beni più appetibili alla vendita, per la formazione di n. 2 LOTTI come d seguito riportato:

LOTTO n.1 , , formato da:

TERRENI DI CUI ALLE LETTERE A-B-D-E-F-G-H-I

Foglio 23 mappali 383-394-469-472-473-478-480-482

LOTTO n.2 , , formato da:

TERRENI DI CUI ALLE LETTERE C-L-M

Foglio 23 mappali 466-498-499

### 13.R ESTREMI IDENTIFICATIVI DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note:

Iscrizioni:						
N°	Data	Reg. Part	Reg.gen	a favore di	Titolo	capitale
1	05/08/2005	6768	27320	Banca Popolare dell'Emilia Romagna	Concessione a garanzia di mutuo	4.500.000,00 €
2	18/02/2013	485	3789	Banca Popolare dell'Emilia Romagna	Concessione a garanzia di mutuo	3.155.600,00 €

Trascrizioni:						
N°	Data	Reg.Part	Reg.gen	a favore di	Titolo	
1	14/07/2020	11194	16533		Pignoramento immobiliare	

### 14.R VALUTAZIONI

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della procedura esecutiva in atto, dello stato occupazionale, delle caratteristiche tutte, come pure di tutte le incertezze legate allo strument urbanistico adottato dal Comune di Castelvetro di Modena e dell'uso attuale dell'area a parcheggio. Valutando quindi l'incertezza che un possibile acquirente avrà sul futuro sfruttamento di detti terreni si stima l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale,

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 15 di 17
---------------------	---------------------------------	---------------

<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.doc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il criterio di stima per comparazione si basa su cinque fasi:

- 1 - rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima, comprendete i VAM
- 2 - individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato,
- 3 - rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento,
- 4 - stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato,
- 5 - determinazione del valore di stima.

Infine trattandosi di vendita forzata, che non può essere paragonata alla libera compravendita, si ritiene opportuno applicare un ribasso forfettario del valore di mercato stimato, in modo da rendere più appetibile il bene.

Si applica quindi un ribasso del 3% (arrotondato).

Si stimano quindi i seguenti valori :

	Mq. effettivi	DESTINAZIONE	Valore al mq	Valore terreno
A) TERRENO f. 23 m.383	circa 5.121	SEMIN. ARBOR	25 €/mq	128.025,0 €
	circa 3.012	VIGNETO		75.300,0 €
B) TERRENO f. 23 m.394	circa 1.240	VIGNETO		31.000,0 €
D) TERRENO f. 23 m.469	circa 375	VIGNETO		9.375,0 €
E) TERRENO f. 23 m.472	circa 178	ULIVETO		4.450,0 €
F) TERRENO f. 23 m.473	circa 1.946	VIGNETO		48.650,0 €
G) TERRENO f. 23 m.478	circa 885	ULIVETO		22.125,0 €
H) TERRENO f. 23 m.480	circa 1.803	VIGNETO		45.075,0 €
I) TERRENO f. 23 m.482	circa 528	ULIVETO		13.200,0 €
	<b>15.088 mq</b>			<b>totale</b>

	Mq. effettivi	DESTINAZIONE	Valore al mq	Valore terreno
C) TERRENO f. 23 m.466	circa 2	ENTE URBANO	10 €/mq	20 €
L) TERRENO f. 23 m.498	circa 801	VIGNETO		8.000 €
M) TERRENO f. 23 m.499	circa 18	VIGNETO		180 €
	<b>821 mq</b>		<b>totale</b>	<b>8.200 €</b>

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 16 di 17
---------------------	---------------------------------	---------------



<b>Technical Group</b> Soc. Coop. a R.L. <b>Strada Saliceto Panaro 5</b> <b>41122 Modena</b>	Lav. N°: <b>EI 139/2020</b>	Data: <b>18/03/2023</b>	<b>Giudice Delegato</b> <b>Dott.ssa Roberta</b> <b>Vaccaro</b>
	Protocollo N°:	File: 01-Relazione completa_integrativa.d oc	
		Rev. n°: <b>0</b>	
<b>Tribunale di Modena</b>			

Per ciascun LOTTO risultano quindi i seguenti valori:

**LOTTO n.1** , [A-B-D-E-F-G-H-I] , formato da:

TERRENI DI CUI ALLE LETTERE A-B-D-E-F-G-H-I

Foglio 23 mappali 383-394-469-472-473-478-480-482

Sup Totale =15.088 mq

Valore stimato 25€/mq x 15.088 mq = 377.200 €

Valore con ribasso 3% = 377.200 x 0.97 = 365.500 €

**VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO PER IL LOTTO 1 = 365.500€**

(trecentosessantacinquemilacinquecento,00 euro)

**LOTTO n.2** , [C-L-M] , formato da:

TERRENI DI CUI ALLE LETTERE C-L-M

Tenuto conto che si ipotizza che sussistano i presupposti per l'applicazione da parte del comune di quanto previsto dai commi 21 e 22 dell'art. 31 della legge del 28.12.1998, n. 448 in merito di ACCORPAMENTO DEI TERRENI AL DEMANIO STRADALE, per cui i terreni risultano privi di effettiva appetibilità per un compratore privato, ma volendo tuttavia stimare un valore per gli stessi si stima per il

Foglio 23 mappali 466-498-499

Sup Totale =821 mq

Valore stimato 10 €/mq x 821 mq = 8.200 € (arrotondato)

Valore con ribasso 3% = 8.200 x 0.97 = 7.950 €

**VALORE A BASE D'ASTA PROPOSTO PER IL LOTTO 2 = 7.950€**

(settemilanovecentocinquanta,00 euro)

Data di stesura	Elaborato composto da n°	Il Tecnico
18/03/2023	diciassette pagine	<b>Ing. Valeria Panini</b>

- **ALLEGATI:**  
 Visure catastali  
 CDU

Ing. Valeria Panini	059 365588 - email vp@tg2004.it	pag. 17 di 17
---------------------	---------------------------------	---------------

