

**TRIBUNALE DI MODENA**  
**SEZ. III - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 253/2022 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: DOTT.SSA VACCARO ROBERTA**

**Debitore:** (omissis)

**Creditore:** (omissis)

**ALLEGATO A - RELAZIONE DI STIMA**

**in conformità alla direttiva del garante per la protezione dei dati personali**



## INDICE

0	PREMESSA .....	5
1	CONTROLLO PRELIMINARE.....	5
2	QUESITI.....	8
2.1	QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	8
2.1.1	IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO..	8
2.1.2	FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI .....	10
2.2	QUESITO N. 2: DESCRIZIONE MATERIALE (SOMMARIA E POI ANALITICA) DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E STIMA .....	13
2.2.1	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1 .....	13
2.2.2	DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 2 .....	15
2.2.3	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 256 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	17
2.2.4	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 257 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	17
2.2.5	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 258 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	18
2.2.6	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 259 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	18
2.2.7	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 260 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	19
2.2.8	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 261 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	20
2.2.9	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 262 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	20
2.2.10	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 263 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	21
2.2.11	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 264 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	21
2.2.12	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 265 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	22
2.2.13	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 266 (APPARTENENTE AL LOTTO 1) .....	22
2.2.14	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 633 (APPARTENENTE AL LOTTO 2) .....	23
2.2.15	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 634 (APPARTENENTE AL LOTTO 2) .....	24

2.2.16	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 635 (APPARTENENTE AL LOTTO 2)	24
2.2.17	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 636 (APPARTENENTE AL LOTTO 2)	25
2.2.18	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 637 (APPARTENENTE AL LOTTO 2)	25
2.2.19	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 638 (APPARTENENTE AL LOTTO 2)	26
2.2.20	DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 639 (APPARTENENTE AL LOTTO 2)	26
2.2.21	REGIME URBANISTICO-EDILIZIO	27
2.2.22	VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1	27
2.2.23	VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2	29
2.2.24	SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI	31
2.3	QUESITO N. 3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI	32
2.3.1	STATO DI POSSESSO	32
2.3.2	FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	32
2.3.3	FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI	32
2.3.4	SPESE CONDOMINIALI	32
2.3.5	CANONE DI LOCAZIONE	32
2.4	QUESITO N. 4: IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA	33
3	CONCLUSIONI	33
	ALLEGATI	34

## 0 PREMESSA

L'ambito degli accertamenti che mi sono stati affidati dal GE sono quelli contenuti nell'Allegato 1 al "Verbale d'udienza di verifica dell'integrazione della documentazione ex art. 567 comma 3 c.p.c. e fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. con contestuale nomina del custode giudiziario, dell'esperto estimatore e del notaio pre-delegato A" (Allegato 0). Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

I contenuti della presente relazione di stima rispondono agli adempimenti indicati nell'Allegato 1 al verbale sopra citato nella stessa sequenza in cui in essi sono esposti.

La presente relazione si riferisce esclusivamente agli immobili oggetto del pignoramento.

## 1 CONTROLLO PRELIMINARE

- È stata verificata la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene; si precisa in proposito che il pignoramento e la sua nota di trascrizione, RP 24237 del 02/11/2022, fanno riferimento ai mappali catastali indicati nel Contratto di mutuo ipotecario in forza del quale è stato fatto il pignoramento stesso, sebbene precedentemente alla data del pignoramento (e della nota di trascrizione) fossero intervenuti frazionamenti che hanno portato alla costituzione di nuovi mappali; in particolare:
  - **Foglio 24 mappale 229:** frazionamento del 05/12/2014 ha soppresso foglio 24 mappale 229 e costituito **foglio 24 mappali 256, 257, 258;**
  - **Foglio 24 mappale 216:** frazionamento del 05/12/2014 ha soppresso foglio 24 mappale 216 e costituito **foglio 24 mappali 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267,** quest'ultimo soppresso e unito a foglio 24 mappale 258;
  - **Foglio 31 mappale 91:** frazionamento del 23/12/2014 ha soppresso foglio 31 mappale 91 e costituito **foglio 31 mappali 638, 639;**

- **Foglio 31 mappale 92:** frazionamento del 23/12/2014 ha soppresso foglio 31 mappale 92 e costituito **foglio 31 mappali 633, 634, 635, 636, 637;**
- **Foglio 31 mappale 99:** frazionamento del 23/12/2014 ha soppresso foglio 31 mappale 99 e variato foglio 31 mappale 638;
- **Foglio 31 mappale 451:** frazionamento del 23/12/2014 ha soppresso foglio 31 mappale 451 e variato foglio 31 mappale 633.

Si allegano alla presente le visure catastali storiche dei mappali ad oggi soppressi (Allegato 1). Per quanto detto sopra, si è provveduto a reperire l'ispezione ipotecaria della società esecutata (Allegato 2), da cui non risultano pignoramenti precedenti sui medesimi beni.

- È stata verificata la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, ferma restando la precisazione di cui al punto precedente.
- Tutti i beni pignorati insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena.
- È stata verificata la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento; si allega alla presente la Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 17/10/2023 a firma del Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo (Allegato 3). Si specifica in proposito che nella Certificazione di cui sopra vi sono i seguenti refusi: l'atto di compravendita del 24/02/1970 è del Notaio Jacoli e non Sguera (2<sup>a</sup> pagina), il frazionamento che ha generato le particelle da 259 a 267 è il frazionamento del 05/12/2014 pratica n. MO0105893 in atti dal 05/12/2014 presentato il 04/12/2014, n. 105893.1/2014, e non il frazionamento del 18/05/2000 (4<sup>a</sup> pagina), nell'elenco delle particelle generate dal frazionamento sopra citato non è indicata la particella 261 (4<sup>a</sup> pagina).
- In riferimento al regime patrimoniale si specifica che la parte esecutata è una società.
- Sono stati acquisiti gli atti di acquisto dei beni in favore del soggetto esecutato, che si allegano alla presente:

- Atto di compravendita del 15/07/2011 numero di repertorio 7442/5526 Notaio Manfredini Federico trascritto il 20/07/2011 nn. 20783/13159 (Allegato 4), in riferimento ai beni identificati al foglio 24 mappali 229, 216;
- Atto di compravendita del 13/10/2011 numero di repertorio 36350/10864 Notaio Sguera Ruggiero trascritto il 11/11/2011 nn. 30680/19865 (Allegato 5), in riferimento ai beni identificati al foglio 31 mappali 91, 92, 99, 415.
- In relazione ai beni oggetto di pignoramento è stata acquisita la seguente documentazione:
  - Visure catastali storiche aggiornate all'attualità (Allegato 6);
  - Estratti di mappe catastali (Allegato 7);
  - Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 8).
- Per l'individuazione di tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento si rimanda a quanto indicato nella Certificazione notarile sostitutiva del 17/10/2023 (Allegato 3). Si specifica in proposito che nella Certificazione di cui sopra vi sono i seguenti refusi: l'atto di compravendita del 24/02/1970 è del Notaio Jacoli e non Sguera (2^ pagina), il frazionamento che ha generato le particelle da 259 a 267 è il frazionamento del 05/12/2014 pratica n. MO0105893 in atti dal 05/12/2014 presentato il 04/12/2014, n. 105893.1/2014, e non il frazionamento del 18/05/2000 (4^ pagina), nell'elenco delle particelle generate dal frazionamento sopra citato non è indicata la particella 261 (4^ pagina).
- Si veda l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che hanno avuto per oggetto gli immobili nel ventennio nella Certificazione notarile sostitutiva del 17/10/2023 (Allegato 3).
- La società esecutata ha la piena ed intera proprietà di tutti i beni oggetto di pignoramento.

## 2 QUESITI

### 2.1 QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

#### 2.1.1 IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Dagli atti di acquisto dei beni oggetto del pignoramento in favore della società esecutata (Allegati 4 e 5) risulta che questi sono tutti in piena ed intera proprietà della società esecutata stessa, come indicato anche nell'atto di pignoramento.

I beni oggetto del pignoramento, tutti ubicati nel comune di Sestola, sono i seguenti:

- **Foglio 24 mappale 229:** NCT, Seminativo cl. 3, 940 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,46, RA Euro 1,46;
- **Foglio 24 mappale 216:** NCT, Seminativo cl. 3, 9.055 m<sup>2</sup>, RD Euro 14,03, RA Euro 14,03;
- **Foglio 31 mappale 91:** NCT, Incolt. prod. cl. 1, 433 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,02, RA Euro 0,02;
- **Foglio 31 mappale 92:** NCT, Seminativo cl. 2, 9.423 m<sup>2</sup>, RD Euro 23,85, RA Euro 21,90;
- **Foglio 31 mappale 99:** NCT, Incolt. prod. cl. 1, 529 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,03, RA Euro 0,03;
- **Foglio 31 mappale 451:** NCT, Seminativo cl. 2, 3.000 m<sup>2</sup>, RD Euro 7,59, RA Euro 6,97.

Come illustrato al paragrafo precedente, il pignoramento e la sua nota di trascrizione, RP 24237 del 02/11/2022, fanno riferimento ai mappali catastali indicati nel Contratto di mutuo ipotecario in forza del quale è stato fatto il pignoramento stesso, sebbene precedentemente alla data del pignoramento (e della nota di trascrizione) fossero intervenuti frazionamenti che hanno portato alla costituzione di nuovi mappali; in particolare:

- **Foglio 24 mappale 229:** frazionamento del 05/12/2014 ha soppresso foglio 24 mappale 229 e costituito **foglio 24 mappali 256, 257, 258;**
- **Foglio 24 mappale 216:** frazionamento del 05/12/2014 ha soppresso foglio 24 mappale 216 e costituito **foglio 24 mappali 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266,** 267, quest'ultimo soppresso e unito a foglio 24 mappale 258;
- **Foglio 31 mappale 91:** frazionamento del 23/12/2014 ha soppresso foglio 31 mappale 91 e costituito **foglio 31 mappali 638, 639;**

- **Foglio 31 mappale 92:** frazionamento del 23/12/2014 ha soppresso foglio 31 mappale 92 e costituito **foglio 31 mappali 633, 634, 635, 636, 637;**
- **Foglio 31 mappale 99:** frazionamento del 23/12/2014 ha soppresso foglio 31 mappale 99 e variato foglio 31 mappale 638;
- **Foglio 31 mappale 451:** frazionamento del 23/12/2014 ha soppresso foglio 31 mappale 451 e variato foglio 31 mappale 633.

Si riportano di seguito i dati catastali attuali dei beni oggetto di pignoramento, tutti ubicati nel comune di Sestola:

- **Foglio 24 mappale 256:** NCT, Seminativo cl. 3, 282 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,44, RA Euro 0,44;
- **Foglio 24 mappale 257:** NCT, Seminativo cl. 3, 113 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,18, RA Euro 0,18;
- **Foglio 24 mappale 258:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.470 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,28, RA Euro 2,28;
- **Foglio 24 mappale 259:** NCT, Seminativo cl. 3, 757 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,17, RA Euro 1,17;
- **Foglio 24 mappale 260:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.561 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,42, RA Euro 2,42;
- **Foglio 24 mappale 261:** NCT, Seminativo cl. 3, 221 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,34, RA Euro 0,34;
- **Foglio 24 mappale 262:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.286 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,99, RA Euro 1,99;
- **Foglio 24 mappale 263:** NCT, Seminativo cl. 3, 508 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,79, RA Euro 0,79;
- **Foglio 24 mappale 264:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.613 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,50, RA Euro 2,50;
- **Foglio 24 mappale 265:** NCT, Seminativo cl. 3, 986 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,53, RA Euro 1,53;
- **Foglio 24 mappale 266:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.198 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,86, RA Euro 1,86;
- **Foglio 31 mappale 633:** NCT, Seminativo cl. 2, 10.162 m<sup>2</sup>, RD Euro 25,72, RA Euro 23,62;
- **Foglio 31 mappale 634:** NCT, Seminativo cl. 2, 905 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,29, RA Euro 2,10;
- **Foglio 31 mappale 635:** NCT, Seminativo cl. 2, 1.119 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,83, RA Euro 2,60;
- **Foglio 31 mappale 636:** NCT, Seminativo cl. 2, 107 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,27, RA Euro 0,25;
- **Foglio 31 mappale 637:** NCT, Seminativo cl. 2, 130 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,33, RA Euro 0,33;
- **Foglio 31 mappale 638:** NCT, Incolt. prod. cl. 1, 553 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,03, RA Euro 0,03;

- **Foglio 31 mappale 639**: NCT, Incolt. prod. cl. 1, 409 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,02, RA Euro 0,02.

Dalla Certificazione notarile sostitutiva del 17/10/2023 (Allegato 3) risulta che i beni oggetto di pignoramento non sono interessati da procedure di espropriazione per pubblica utilità.

#### *2.1.2 FORMAZIONE DI LOTTI DI VENDITA E CONFINI*

Sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati, al fine di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi, si individuano DUE LOTTI:

**LOTTO 1**: Foglio 24 mappali 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266.

Di seguito si indicano i confini per ciascun immobile compreso nel LOTTO 1, salvo altri e più recenti:

- **Foglio 24 mappale 256**: a nord con foglio 24 mapp. 258 (appartenente al LOTTO 1), a sud con foglio 24 mapp. 168 (di altra proprietà), a est con foglio 24 mapp. 257 (appartenente al LOTTO 1), a ovest con foglio 24 mapp. 261 (appartenente al LOTTO 1);
- **Foglio 24 mappale 257**: a nord con foglio 24 mapp. 258 (appartenente al LOTTO 1), a sud con foglio 24 mapp. 287 (di altra proprietà), a est con Via Statale per Roncoscaglia (SP324), a ovest con foglio 24 mapp. 256 (appartenente al LOTTO 1);
- **Foglio 24 mappale 258**: a nord e a ovest con Via Calpuria, a sud con foglio 24 mapp. 256, 257, 260, 261 (appartenenti al LOTTO 1), a est con foglio 24 mapp. 167, 230 (di altra proprietà) e Via Statale per Roncoscaglia (SP324);
- **Foglio 24 mappale 259**: a nord con foglio 24 mapp. 260 (appartenente al LOTTO 1), a sud e a est con foglio 24 mapp. 262 (appartenente al LOTTO 1), a ovest con foglio 24 mapp. 262, 265 (appartenenti al LOTTO 1);
- **Foglio 24 mappale 260**: a nord con Via Calpuria e foglio 24 mapp. 258 (appartenente al LOTTO 1), a sud con foglio 24 mapp. 259, 265 (appartenenti al LOTTO 1), a est con foglio 24 mapp. 261, 262 (appartenenti al LOTTO 1), a ovest con foglio 24 mapp. 264 (appartenente al LOTTO 1);

- **Foglio 24 mappale 261**: a nord con foglio 24 mapp. 258 (appartenente al LOTTO 1), a sud con foglio 24 mapp. 262 (appartenente al LOTTO 1), a est con foglio 24 mapp. 168 (di altra proprietà) e 256 (appartenente al LOTTO 1), a ovest con foglio 24 mapp. 260 (appartenente al LOTTO 1);
- **Foglio 24 mappale 262**: a nord con foglio 24 mapp. 259, 261, 264, 265 (appartenenti al LOTTO 1), a sud con foglio 24 mapp. 191, 274, 276, 277, 281, 282 (di altra proprietà) e 266 (appartenente al LOTTO 1), a est con foglio 24 mapp. 266 (appartenente al LOTTO 1) e 287 (di altra proprietà), a ovest con foglio 24 mapp. 259, 260, 264 (appartenenti al LOTTO 1) e Via Calpuria;
- **Foglio 24 mappale 263**: a nord con foglio 24 mapp. 287 (di altra proprietà), a sud con foglio 24 mapp. 274 (di altra proprietà), a est con Via Statale per Roncoscaglia (SP324), a ovest con foglio 24 mapp. 266 (appartenente al LOTTO 1);
- **Foglio 24 mappale 264**: a nord con Via Calpuria, a sud con foglio 24 mapp. 262 (appartenente al LOTTO 1), a est con foglio 24 mapp. 260, 262, 265 (appartenenti al LOTTO 1), a ovest con Via Calpuria;
- **Foglio 24 mappale 265**: a nord con foglio 24 mapp. 260 (appartenente al LOTTO 1), a sud con foglio 24 mapp. 262 (appartenente al LOTTO 1), a est con foglio 24 mapp. 259 (appartenente al LOTTO 1), a ovest con foglio 24 mapp. 264 (appartenente al LOTTO 1);
- **Foglio 24 mappale 266**: a nord con foglio 24 mapp. 262 (appartenente al LOTTO 1) e 288 (di altra proprietà), a sud con foglio 24 mapp. 191, 274 (di altra proprietà), a est con foglio 24 mapp. 263 (appartenente al LOTTO 1), a ovest con foglio 24 mapp. 262 (appartenente al LOTTO 1).

**LOTTO 2:** Foglio 31 mappali 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639.

Di seguito si indicano i confini per ciascun immobile compreso nel LOTTO 2, salvo altri e più recenti:

- **Foglio 31 mappale 633**: a nord con un rio (identificato come rio Maggio nell'atto di compravendita del 13/10/2011), a sud con foglio 31 mapp. 635 (appartenente al LOTTO 2), a est con foglio 31 mapp. 95 (di altra proprietà) e mapp. 634, 635 (appartenenti al LOTTO 2), a ovest con Via Calpuria;
- **Foglio 31 mappale 634**: a nord con foglio 31 mapp. 95, 96, 97 (di altra proprietà), a sud con foglio 31 mapp. 638 (appartenente al LOTTO 2), a est con un fosso (identificato come fosso della Borra nell'atto di compravendita del 13/10/2011) e foglio 31 mapp. 638 (appartenente al LOTTO 2), a ovest con foglio 31 mapp. 633, 635, 636 (appartenenti al LOTTO 2);
- **Foglio 31 mappale 635**: a nord con foglio 31 mapp. 633 (appartenente al LOTTO 2), a sud con foglio 31 mapp. 636, 637, 639 (appartenenti al LOTTO 2), a est con foglio 31 mapp. 634, 636, 637, 639 (appartenenti al LOTTO 2), a ovest con foglio 31 mapp. 633 (appartenente al LOTTO 2) e Via Calpuria;
- **Foglio 31 mappale 636**: a nord e a ovest con foglio 31 mapp. 635 (appartenente al LOTTO 2), a sud con foglio 31 mapp. 639 (appartenente al LOTTO 2), a est con foglio 31 mapp. 634, 639 (appartenenti al LOTTO 2);
- **Foglio 31 mappale 637**: a nord e a ovest con foglio 31 mapp. 635 (appartenente al LOTTO 2), a sud con Via Calpuria ed un fosso (identificato come fosso della Borra nell'atto di compravendita del 13/10/2011), a est con foglio 31 mapp. 639 (appartenente al LOTTO 2) ed il fosso di cui sopra;
- **Foglio 31 mappale 638**: a nord con foglio 31 mapp. 634 (appartenente al LOTTO 2), a sud e a est con un fosso (identificato come fosso della Borra nell'atto di compravendita del 13/10/2011), a ovest con foglio 31 mapp. 634, 639 (appartenenti al LOTTO 2);
- **Foglio 31 mappale 639**: a nord con foglio 31 mapp. 635, 636 (appartenenti al LOTTO 2), a sud con un fosso (identificato come fosso della Borra nell'atto di compravendita del

13/10/2011), a est con foglio 31 mapp. 638 (appartenente al LOTTO 2) ed il fosso di cui sopra, a ovest con foglio 31 mapp. 635, 636, 637 (appartenenti al LOTTO 2).

## 2.2 QUESITO N. 2: DESCRIZIONE MATERIALE (SOMMARIA E POI ANALITICA) DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E STIMA

### 2.2.1 DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO 1

Il **LOTTO 1** individuato è costituito da terreni contigui, per un'estensione totale di 9.995 mq, siti nel comune di Sestola (MO), frazione Roncoscaglia, poco fuori rispetto al paese in direzione nord lungo Via Statale per Roncoscaglia (SP324).

Il lotto è delimitato a nord e ad ovest da una strada sterrata (Via Calpuria) e ad est da Via Statale per Roncoscaglia (SP324); a sud il lotto confina con terreni di altra proprietà. Lungo il confine est del lotto sono presenti anche due fabbricati abitativi di altra proprietà con le relative aree cortilive.

Il lotto si trova nei pressi dell'incrocio tra Via Statale per Roncoscaglia (SP324) e Via Provinciale per Acquaria (SP31), in un contesto appenninico rurale con pochi fabbricati residenziali isolati, in un'area per lo più destinata, secondo il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Sestola, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Nei pressi del lotto è presente una fermata dell'autobus.

Il lotto dista circa 700 m dal centro di Roncoscaglia, una piccola frazione a 906 m s.l.m. con una zona residenziale con pochi abitanti ed una spiccata vocazione turistica; i servizi presenti sono prevalentemente piccoli esercizi commerciali ed un centro sportivo; sono presenti fermate dell'autobus.

Le aree circostanti il lotto in esame sono aree agricole che, allo stato attuale, presentano caratteristiche analoghe a quelle del lotto. I centri più vicini sono i capoluoghi di comune Montecreto e Sestola, apprezzati centri di villeggiatura soprattutto invernale.

Si descrivono di seguito i beni compresi nel lotto.

- **Foglio 24 mappale 256:** NCT, Seminativo cl. 3, 282 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,44, RA Euro 0,44;

Appezamento di terreno di modestissime dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, per l'82% ad ambiti per nuovi insediamenti e per il 18% ad ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.

- **Foglio 24 mappale 257:** NCT, Seminativo cl. 3, 113 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,18, RA Euro 0,18;  
Appezamento di terreno di modestissime dimensioni, in forte pendenza, posto al confine con Via Statale per Roncoscaglia (SP324), destinato, secondo il vigente PSC, per l'82% ad ambiti per nuovi insediamenti e per il 18% ad ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.
- **Foglio 24 mappale 258:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.470 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,28, RA Euro 2,28;  
Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, posto al confine con Via Statale per Roncoscaglia (SP324) e Via Calpurnia, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.
- **Foglio 24 mappale 259:** NCT, Seminativo cl. 3, 757 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,17, RA Euro 1,17;  
Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 24 mappale 260:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.561 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,42, RA Euro 2,42;  
Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, posto al confine con Via Calpurnia, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 24 mappale 261:** NCT, Seminativo cl. 3, 221 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,34, RA Euro 0,34;  
Appezamento di terreno di modestissime dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 24 mappale 262:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.286 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,99, RA Euro 1,99;  
Appezamento di terreno di modeste dimensioni a forma di "L", in pendenza, posto al confine con Via Calpurnia, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 24 mappale 263:** NCT, Seminativo cl. 3, 508 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,79, RA Euro 0,79;

Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in forte pendenza, posto al confine con Via Statale per Roncoscaglia (SP324), destinato, secondo il vigente PSC, per l'88% ad ambiti per nuovi insediamenti e per il 12% ad ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.

- **Foglio 24 mappale 264**: NCT, Seminativo cl. 3, 1.613 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,50, RA Euro 2,50;  
Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in leggera pendenza, posto al confine con Via Calpuria, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 24 mappale 265**: NCT, Seminativo cl. 3, 986 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,53, RA Euro 1,53;  
Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 24 mappale 266**: NCT, Seminativo cl. 3, 1.198 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,86, RA Euro 1,86;  
Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

### *2.2.2 DESCRIZIONE SOMMARIAMENTE DEL LOTTO 2*

Il **LOTTO 2** individuato è costituito da terreni contigui, per un'estensione totale di 13.385 mq, siti nel comune di Sestola (MO), frazione Roncoscaglia, al confine nord del paese.

Il lotto è delimitato a nord e a sud da modesti corsi d'acqua e ad ovest da una strada sterrata (Via Calpuria); ad est il lotto confina con fabbricati abitativi di altra proprietà con le relative aree cortilive, che confinano a loro volta con Via Statale per Roncoscaglia (SP324).

Il lotto si trova all'ingresso del paese di Roncoscaglia venendo da nord, in un contesto appenninico rurale con pochi fabbricati residenziali isolati, in un'area per lo più destinata, secondo il vigente Piano Strutturale Comunale (PSC) del Comune di Sestola, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Il lotto dista circa 400 m dal centro di Roncoscaglia, una piccola frazione a 906 m slm con una zona residenziale con pochi abitanti ed una spiccata vocazione turistica; i servizi presenti sono prevalentemente piccoli esercizi commerciali ed un centro sportivo; sono presenti fermate dell'autobus.

Le aree circostanti il lotto in esame sono aree agricole che, allo stato attuale, presentano caratteristiche analoghe a quelle del lotto. I centri più vicini sono i capoluoghi di comune Montecreto e Sestola, apprezzati centri di villeggiatura soprattutto invernale.

Si descrivono di seguito i beni compresi nel lotto.

- **Foglio 31 mappale 633**: NCT, Seminativo cl. 2, 10.162 m<sup>2</sup>, RD Euro 25,72, RA Euro 23,62;  
Terreno di circa un ettaro di estensione, in leggera pendenza, posto al confine con Via Calpuria, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 31 mappale 634**: NCT, Seminativo cl. 2, 905 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,29, RA Euro 2,10;  
Apezzamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, per l'86% ad ambiti per nuovi insediamenti e per il 14% ad ambiti urbani consolidati delle frazioni.
- **Foglio 31 mappale 635**: NCT, Seminativo cl. 2, 1.119 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,83, RA Euro 2,60;  
Striscia di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, posto al confine con Via Calpuria, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 31 mappale 636**: NCT, Seminativo cl. 2, 107 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,27, RA Euro 0,25;  
Striscia di terreno di modestissime dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 31 mappale 637**: NCT, Seminativo cl. 2, 130 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,33, RA Euro 0,33;  
Striscia di terreno di modestissime dimensioni, in pendenza, posto al confine con Via Calpuria, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 31 mappale 638**: NCT, Incolt. prod. cl. 1, 553 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,03, RA Euro 0,03;  
Apezzamento di terreno di modeste dimensioni, in forte pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.
- **Foglio 31 mappale 639**: NCT, Incolt. prod. cl. 1, 409 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,02, RA Euro 0,02;

Striscia di terreno di modeste dimensioni, in forte pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

### 2.2.3 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 256 (APPARTENENTE AL LOTTO 1)

#### Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 256:** NCT, Seminativo cl. 3, 282 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,44, RA Euro 0,44;  
 Appezamento di terreno di modestissime dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, per l'82% ad ambiti per nuovi insediamenti e per il 18% ad ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e in parte occupato dallo stradello asfaltato di accesso ad un'abitazione di altra proprietà (mapp. 168).

#### Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
Fg. 24 mapp. 256	282 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	82%	231 mq	1,00	231 mq
		AVP1 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	18%	51 mq	1,00	51 mq

### 2.2.4 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 257 (APPARTENENTE AL LOTTO 1)

#### Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 257:** NCT, Seminativo cl. 3, 113 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,18, RA Euro 0,18;  
 Appezamento di terreno di modestissime dimensioni, in forte pendenza, posto al confine con Via Statale per Roncosaglia (SP324), destinato, secondo il vigente PSC, per l'82% ad ambiti per nuovi insediamenti e per il 18% ad ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e in parte occupato dallo stradello asfaltato di accesso ad un'abitazione di altra proprietà (mapp. 168).

### Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 257</b>	113 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	82%	93 mq	1,00	93 mq
		AVP1 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	18%	20 mq	1,00	20 mq

### 2.2.5 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 258 (APPARTENENTE AL LOTTO 1)

#### Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 258:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.470 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,28, RA Euro 2,28; Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, posto al confine con Via Statale per Roncoscaglia (SP324) e Via Calpuria, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto, in parte coperto arbusti e in parte occupato dallo stradello asfaltato di accesso ad un'abitazione di altra proprietà (mapp. 168). Il terreno è attraversato da una linea aerea con pali.

### Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 258</b>	1.470 mq	AVP1 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	100%	1.470 mq	1,00	1.470 mq

### 2.2.6 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 259 (APPARTENENTE AL LOTTO 1)

#### Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 259:** NCT, Seminativo cl. 3, 757 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,17, RA Euro 1,17;

Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 259</b>	757 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	757 mq	1,00	757 mq

*2.2.7 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 260 (APPARTENENTE AL LOTTO 1)*

Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 260:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.561 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,42, RA Euro 2,42; Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, posto al confine con Via Calpuria, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e con vegetazione spontanea lungo Via Calpuria e al confine con il mapp. 261. Il terreno è attraversato da una linea aerea con pali. Lungo Via Calpuria è inoltre presente un metanodotto.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 260</b>	1.561 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	1.561 mq	1,00	1.561 mq

2.2.8 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 261  
(APPARTENENTE AL LOTTO 1)

Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 261:** NCT, Seminativo cl. 3, 221 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,34, RA Euro 0,34;  
Apezzamento di terreno di modestissime dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e per gran parte coperto da vegetazione spontanea e arbusti.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 261</b>	221 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	221 mq	1,00	221 mq

2.2.9 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 262  
(APPARTENENTE AL LOTTO 1)

Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 262:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.286 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,99, RA Euro 1,99;  
Apezzamento di terreno di modeste dimensioni a forma di "L", in pendenza, posto al confine con Via Calpuria, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e con vegetazione spontanea lungo Via Calpuria. Il terreno è attraversato da una linea aerea con pali.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 262</b>	1.286 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	1.286 mq	1,00	1.286 mq

2.2.10 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 263  
(APPARTENENTE AL LOTTO 1)

Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 263:** NCT, Seminativo cl. 3, 508 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,79, RA Euro 0,79;  
 Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in forte pendenza, posto al confine con Via Statale per Roncoscaglia (SP324), destinato, secondo il vigente PSC, per l'88% ad ambiti per nuovi insediamenti e per il 12% ad ambiti agricoli di rilievo paesaggistico.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e con vegetazione spontanea lungo Via Statale per Roncoscaglia (SP324).

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 263</b>	508 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	88%	447 mq	1,00	447 mq
		AVP1 Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico	12%	61 mq	1,00	61 mq

2.2.11 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 264  
(APPARTENENTE AL LOTTO 1)

Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 264:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.613 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,50, RA Euro 2,50;  
 Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in leggera pendenza, posto al confine con Via Calpuria, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e con vegetazione spontanea lungo Via Calpuria. Il terreno è attraversato da una linea aerea con pali.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 264</b>	1.613 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	1.613 mq	1,00	1.613 mq

*2.2.12 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 265 (APPARTENENTE AL LOTTO 1)*

Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 265:** NCT, Seminativo cl. 3, 986 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,53, RA Euro 1,53; Apezzamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e attraversato da una linea aerea con pali.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 265</b>	986 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	986 mq	1,00	986 mq

*2.2.13 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 24 MAPPALE 266 (APPARTENENTE AL LOTTO 1)*

Caratteristiche del bene

- **Foglio 24 mappale 266:** NCT, Seminativo cl. 3, 1.198 m<sup>2</sup>, RD Euro 1,86, RA Euro 1,86; Apezzamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e con vegetazione spontanea al confine con terreni di altra proprietà (mapp. 191, 274).

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 24 mapp. 266</b>	1.198 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	1.198 mq	1,00	1.198 mq

*2.2.14 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 633 (APPARTENENTE AL LOTTO 2)*

Caratteristiche del bene

- **Foglio 31 mappale 633:** NCT, Seminativo cl. 2, 10.162 m<sup>2</sup>, RD Euro 25,72, RA Euro 23,62; Terreno di circa un ettaro di estensione, in leggera pendenza, posto al confine con Via Calpuria, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e con fitta vegetazione spontanea lungo il rio, al confine con un terreno di altra proprietà (mapp. 95) e lungo Via Statale per Roncoscaglia. Il terreno è attraversato da un elettrodotto MT (linea aerea con pali) e da un'ulteriore linea aerea con pali. Tra la vegetazione al confine con il mapp. 95 si vedono porzioni di recinzione in rete metallica.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 31 mapp. 633</b>	10.162 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	10.162 mq	1,00	10.162 mq

2.2.15 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 634  
(APPARTENENTE AL LOTTO 2)

Caratteristiche del bene

- **Foglio 31 mappale 634:** NCT, Seminativo cl. 2, 905 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,29, RA Euro 2,10;  
Appezzamento di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, per l'86% ad ambiti per nuovi insediamenti e per il 14% ad ambiti urbani consolidati delle frazioni.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e in parte coperto da fitta vegetazione spontanea.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
Fg. 31 mapp. 634	905 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	86%	778 mq	1,00	778 mq
		AC5 Ambiti urbani consolidati delle frazioni	14%	127 mq	1,00	127 mq

2.2.16 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 635  
(APPARTENENTE AL LOTTO 2)

Caratteristiche del bene

- **Foglio 31 mappale 635:** NCT, Seminativo cl. 2, 1.119 m<sup>2</sup>, RD Euro 2,83, RA Euro 2,60;  
Striscia di terreno di modeste dimensioni, in pendenza, posto al confine con Via Calpuria, da cui ha accesso, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e in parte coperto da fitta vegetazione spontanea.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 31 mapp. 635</b>	1.119 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	1.119 mq	1,00	1.119 mq

2.2.17 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 636  
(APPARTENENTE AL LOTTO 2)

Caratteristiche del bene

- **Foglio 31 mappale 636:** NCT, Seminativo cl. 2, 107 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,27, RA Euro 0,25;  
Striscia di terreno di modestissime dimensioni, in pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e coperto da fitta vegetazione spontanea.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 31 mapp. 636</b>	107 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	107 mq	1,00	107 mq

2.2.18 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 637  
(APPARTENENTE AL LOTTO 2)

Caratteristiche del bene

- **Foglio 31 mappale 637:** NCT, Seminativo cl. 2, 130 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,33, RA Euro 0,33;  
Striscia di terreno di modestissime dimensioni, in pendenza, posto al confine con Via Calpuria, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e per gran parte coperto da vegetazione spontanea.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 31 mapp. 637</b>	130 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	130 mq	1,00	130 mq

*2.2.19 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 638 (APPARTENENTE AL LOTTO 2)*

Caratteristiche del bene

- **Foglio 31 mappale 638:** NCT, Incolt. prod. cl. 1, 553 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,03, RA Euro 0,03; Appezamento di terreno di modeste dimensioni, in forte pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e coperto da fitta vegetazione spontanea.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 31 mapp. 638</b>	553 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	553 mq	1,00	553 mq

*2.2.20 DESCRIZIONE ANALITICA DEL TERRENO FOGLIO 31 MAPPALE 639 (APPARTENENTE AL LOTTO 2)*

Caratteristiche del bene

- **Foglio 31 mappale 639:** NCT, Incolt. prod. cl. 1, 409 m<sup>2</sup>, RD Euro 0,02, RA Euro 0,02; Striscia di terreno di modeste dimensioni, in forte pendenza, privo di accesso dalla strada, destinato, secondo il vigente PSC, ad ambiti per nuovi insediamenti.

Al momento del sopralluogo il terreno risulta incolto e coperto da fitta vegetazione spontanea.

Tabella delle superfici

La superficie totale di seguito indicata è quella riportata nella visura catastale dell'immobile al catasto terreni. La superficie commerciale è calcolata applicando il coefficiente 100%.

Terreno	Sup. totale	Zona	%	Sup. ambito	Coefficiente	Sup. commerciale
<b>Fg. 31 mapp. 639</b>	409 mq	AN Ambiti per nuovi insediamenti	100%	409 mq	1,00	409 mq

### 2.2.21 REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

È stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica (C.D.U.) dei terreni pignorati, che si allega alla presente (Allegato 8).

Dal C.D.U. risulta che i mappali o le parti di mappali destinati ad ambiti per nuovi insediamenti sono inseriti nel Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata ambito NIS5 approvato con Delibera G.M. n°39 del 15/05/2014. Tuttavia, secondo quanto disposto dall'art. 4 comma 7 lettera c) della LR 24/2017, tale PUA ha perso la propria efficacia e risulta non più attuabile in quanto, alla data odierna, è scaduto il termine per la stipula della convenzione (termine di sei anni dalla data di entrata in vigore della LR 24/2017). Si veda in proposito la relativa comunicazione da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune (Allegato 9).

**Poiché il PUA NIS5 non è più attuabile, i terreni oggetto di pignoramento risultano non più edificabili secondo il vigente PSC.**

Alcuni dei terreni pignorati confinano con la via pubblica (Via Calpurnia o Via Statale per Roncoscaglia), da cui hanno accesso. I terreni pignorati che non confinano con la via pubblica hanno almeno un confine con altri terreni oggetto dell'esecuzione immobiliare in corso.

### 2.2.22 VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 1

#### Valutazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo, che costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame per localizzazione, stato di conservazione, consistenza e situazione occupazionale.

Si riepilogano di seguito le superfici commerciali dei terreni costituenti il LOTTO 1:

Terreno	Qualità	Sup. commerciale
Fg. 24 mapp. 256	Seminativo	282 mq
Fg. 24 mapp. 257	Seminativo	113 mq
Fg. 24 mapp. 258	Seminativo	1.470 mq
Fg. 24 mapp. 259	Seminativo	757 mq
Fg. 24 mapp. 260	Seminativo	1.561 mq
Fg. 24 mapp. 261	Seminativo	221 mq
Fg. 24 mapp. 262	Seminativo	1.286 mq
Fg. 24 mapp. 263	Seminativo	508 mq
Fg. 24 mapp. 264	Seminativo	1.613 mq
Fg. 24 mapp. 265	Seminativo	986 mq
Fg. 24 mapp. 266	Seminativo	1.198 mq
<b>Totale terreni seminativi</b>		<b>9.995 mq</b>

Poiché i terreni costituenti il lotto risultano non più edificabili secondo il vigente PSC, la presente stima è stata fatta considerando i terreni quali terreni agricoli.

Alla luce di quanto sopra esposto, svolte opportune indagini comparative e consultati i valori agricoli medi 2024 per la regione agraria in questione (BURERT n. 47 del 15/02/2024), tenuto conto dello stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del loro grado di commerciabilità, si determina il seguente valore di mercato per metro quadro di superficie commerciale:

- Terreni agricoli seminativi: **€ 1,90/mq.**

Si determina quindi il valore di mercato del LOTTO 1 al lordo delle correzioni di seguito descritte:

Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore al lordo delle correzioni
Terreni agricoli seminativi	9.995	€ 1,90	€ 18.990,50
<b>LOTTO 1</b>			<b>€ 18.990,50</b>

Correzione del valore di mercato per lo stato d'uso e manutenzione

Considerato lo stato di fatto dei beni, come illustrato ai paragrafi 2.2.1 e dal 2.2.3 al 2.2.13, non si applicano correzioni per lo stato d'uso e manutenzione.

Correzione del valore di mercato per lo stato di possesso

Come indicato al paragrafo 2.3.1, alla data di trascrizione del pignoramento i beni si trovavano in pieno possesso della società esecutata, pertanto non si applicano correzioni per lo stato di possesso.

Correzione del valore di mercato per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Poiché il lotto è attraversato da linee aeree con pali e poiché i terreni corrispondenti al foglio 24 mappali 256, 257, 258 risultano in parte occupati dallo stradello asfaltato di accesso ad un'abitazione di altra proprietà (mapp. 168), si definisce una riduzione del valore di mercato del lotto pari al 5%.

L'importo della riduzione risulta: € 18.990,50 x 5% = € 949,52.

Correzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti

Considerata la tipologia dei beni si definisce una riduzione del valore di mercato del lotto pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 18.990,50 x 10% = € 1.899,05.

Altre correzioni

Sulla base della documentazione reperita e del sopralluogo effettuato non risultano ulteriori correzioni da applicare.

Valore del lotto al netto delle correzioni

Applicando le correzioni sopra elencate si calcola il valore del LOTTO 1 al netto delle correzioni:

$$€ 18.990,50 - € 949,52 - € 1.899,05 = € 16.141,93$$

**Valore del LOTTO 1 al netto delle correzioni opportunamente arrotondato:**

**€ 16.100,00**

**2.2.23 VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO 2**

Valutazione del valore di mercato al lordo delle correzioni

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni in esame si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo, che costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame per localizzazione, stato di conservazione, consistenza e situazione occupazionale.

Si riepilogano di seguito le superfici commerciali dei terreni costituenti il LOTTO 2:

Terreno	Qualità terreno	Sup. commerciale
<b>Fg. 31 mapp. 633</b>	Seminativo	10.162 mq
<b>Fg. 31 mapp. 634</b>	Seminativo	905 mq
<b>Fg. 31 mapp. 635</b>	Seminativo	1.119 mq
<b>Fg. 31 mapp. 636</b>	Seminativo	107 mq
<b>Fg. 31 mapp. 637</b>	Seminativo	130 mq
<b>Totale terreni seminativi</b>		<b>12.423 mq</b>
<b>Fg. 31 mapp. 638</b>	Incolto produttivo	553 mq
<b>Fg. 31 mapp. 639</b>	Incolto produttivo	409 mq
<b>Totale terreni incolti produttivi</b>		<b>962 mq</b>

Poiché i terreni costituenti il lotto risultano non più edificabili secondo il vigente PSC, la presente stima è stata fatta considerando i terreni quali terreni agricoli.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni oggetto di pignoramento, delle loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche e del loro grado di commerciabilità, svolte opportune indagini comparative e consultati i valori agricoli medi 2024 per la regione agraria in questione (BURERT n. 47 del 15/02/2024), si determinano i seguenti valori di mercato per metro quadro di superficie commerciale:

- Terreni agricoli seminativi: **€ 1,90/mq**;
- Terreni agricoli incolti produttivi: **€ 0,60/mq**.

Si determina quindi il valore di mercato del LOTTO 2 al lordo delle correzioni di seguito descritte:

Immobile	Superficie commerciale (mq)	Valore al mq	Valore al lordo delle correzioni
Terreni agricoli seminativi	12.423	€ 1,90	€ 23.603,70
Terreni agricoli incolti prod.	962	€ 0,60	€ 577,20
<b>LOTTO 2</b>			<b>€ 24.180,90</b>

#### Correzione del valore di mercato per lo stato d'uso e manutenzione

Considerato lo stato di fatto dei beni, come illustrato ai paragrafi 2.2.2 e dal 2.2.14 al 2.2.20, non si applicano correzioni per lo stato d'uso e manutenzione.

#### Correzione del valore di mercato per lo stato di possesso

Come indicato al paragrafo 2.3.1, alla data di trascrizione del pignoramento i beni si trovavano in pieno possesso della società esecutata, pertanto non si applicano correzioni per lo stato di possesso.

#### Correzione del valore di mercato per vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura

Poiché i terreni seminativi appartenenti al lotto sono attraversati da un elettrodotto MT (linea aerea con pali) e da un'ulteriore linea aerea con pali, per tali terreni si definisce una riduzione pari al 5% del valore di mercato.

L'importo della riduzione risulta: € 23.603,70 x 5% = € 1.180,18.

#### Correzione del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi occulti

Considerata la tipologia dei beni si definisce una riduzione del valore di mercato del lotto pari al 10%.

L'importo della riduzione risulta: € 24.180,90 x 10% = € 2.418,09.

#### Altre correzioni

Sulla base della documentazione reperita e del sopralluogo effettuato non risultano ulteriori correzioni da applicare.

#### Valore del lotto al netto delle correzioni

Applicando le correzioni sopra elencate si calcola il valore del LOTTO 2 al netto delle correzioni:

$$€ 24.180,90 - € 1.180,18 - € 2.418,09 = € 20.582,63$$

**Valore del LOTTO 2 al netto delle correzioni opportunamente arrotondato:**

**€ 20.600,00**

#### *2.2.24 SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEI LOTTI*

Si rimanda all'Allegato A1 alla presente relazione.

## 2.3 QUESITO N. 3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

### 2.3.1 STATO DI POSSESSO

Tutti i beni oggetto di pignoramento sono in piena ed intera proprietà della società esecutata.

Come riferito dal custode giudiziario i beni in oggetto non risultano occupati da terzi. In sede di sopralluogo si è verificato che tali beni corrispondono a terreni incolti.

### 2.3.2 FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oneri e servitù attive e passive: se ed in quanto esistenti ai sensi di legge, come da atti di compravendita (Allegati 4 e 5).

Si rileva che i terreni appartenenti al LOTTO 2 sono attraversati da un elettrodotto MT (linea aerea con pali) e che entrambi i lotti sono attraversati da linee aeree con pali. Nel LOTTO 1 è inoltre presente un metanodotto.

Infine, i terreni corrispondenti al foglio 24 mappali 256, 257, 258, appartenenti al LOTTO 1, risultano in parte occupati dallo stradello asfaltato di accesso ad un'abitazione di altra proprietà (mapp. 168).

### 2.3.3 FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Le formalità che saranno cancellate sono quelle indicate nella Certificazione notarile sostitutiva del 17/10/2023 (Allegato 3), cui si rinvia.

### 2.3.4 SPESE CONDOMINIALI

I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di un condominio, pertanto non vi sono informazioni in merito a spese condominiali.

### 2.3.5 CANONE DI LOCAZIONE

Eseguite opportune ricerche di mercato e consultato l'ufficio di Confagricoltura Modena, zona Pavullo, per i terreni agricoli in oggetto si ritiene congruo un canone di locazione annuo di € 175,00/Ha.

Pertanto, per il LOTTO 1 si stima un canone di locazione annuo di € 175,00, per il LOTTO 2 si stima un canone di locazione annuo di € 235,00.

#### 2.4 QUESITO N. 4: IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Nessuno degli immobili oggetto di pignoramento è sottoposto a pignoramento pro quota.

### 3 CONCLUSIONI

La sottoscritta dichiara che la presente relazione è stata redatta dopo aver preso visione dei beni in essa descritti.

Fiduciosa che la presente possa contribuire all'esito positivo della vendita dei beni, per quanto sopra illustrato si ritiene di aver adempiuto alla completa ricerca degli elementi necessari per il corretto svolgimento dell'incarico ricevuto.

Formigine (MO), 06/06/2024

Ing. Laura Reggiani



## ALLEGATI

- Allegato 0 - Allegato 1 al “Verbale d’udienza di verifica dell’integrazione della documentazione ex art. 567 comma 3 c.p.c. e fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. con contestuale nomina del custode giudiziario, dell’esperto estimatore e del notaio pre-delegato A”
- Allegato 1 - Visure catastali storiche mappali soppressi
- Allegato 2 - Ispezione ipotecaria società eseguita
- Allegato 3 - Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale del 17/10/2023
- Allegato 4 - Atto di compravendita del 15/07/2011 numero di repertorio 7442/5526 per foglio 24 mappali 229, 216
- Allegato 5 - Atto di compravendita del 13/10/2011 numero di repertorio 36350/10864 per foglio 31 mappali 91, 92, 99, 415
- Allegato 6 - Visure catastali storiche aggiornate all’attualità
- Allegato 7 - Estratti di mappe catastali
- Allegato 8 - Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 9 - Email dell’Ufficio Tecnico del Comune in merito all’inattuabilità del PUA NIS5