

MANGHI geometra SARA  
Studio Tecnico Manghi - Via A. Volta n. 1/1 RE  
TEL . 0522922110 - FAX . 0522922204 - Mail : info@studiomanghi.it

**TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA**

Causa n° 3222/2018 R.G.-

Giudice dott.ssa F. MALGONI

CTU geom. SARA MANGHI

*Promossa da*

\_\_\_\_\_  
ctp geom. C. Bressan

*Contro*

\_\_\_\_\_  
ctp geom. C. Bressan

e

\_\_\_\_\_  
ctp non nominato

e

\_\_\_\_\_  
ctp non nominato

- .....
- All'udienza del 22/12/2021 l'Ill.mo sig. Giudice della causa in oggetto ha convocato la sottoscritta geom. Sara Manghi quale CTU – nel corso della quale, dopo avergli fatto assumere gli impegni di rito, le ha affidato il quesito sotto riportato concedendole un termine per l'invio della Bozza entro il 15.04.2022.
  - La sottoscritta ha effettuato, unitamente al CTP nominato geom. C. Bressan, un sopralluogo ai terreni a Rio Saliceto Via Bondione il 03/02/2022 , scattando fotografie e accertando lo stato degli accessi ai terreni oggetto di perizia.

**QUESITO**



- “La C.T.U., anche tenuto conto degli accertamenti dalla medesima già svolti nel corso di questo procedimento:
- dica qual è il valore commerciale dei terreni oggetti di causa, considerati separatamente rispetto ai fabbricati;
  - dica se è possibile procedere alla loro alienazione separatamente rispetto ai fabbricati, specificando come e in quale misura l'alienazione separata incide sul loro valore;
  - con riferimento ai terreni di cui ai fg. 17 mapp. 79 e fg. 18 mapp. 3 specifichi se è maggiormente conveniente la loro alienazione in unico lotto ovvero in due lotti distinti?”

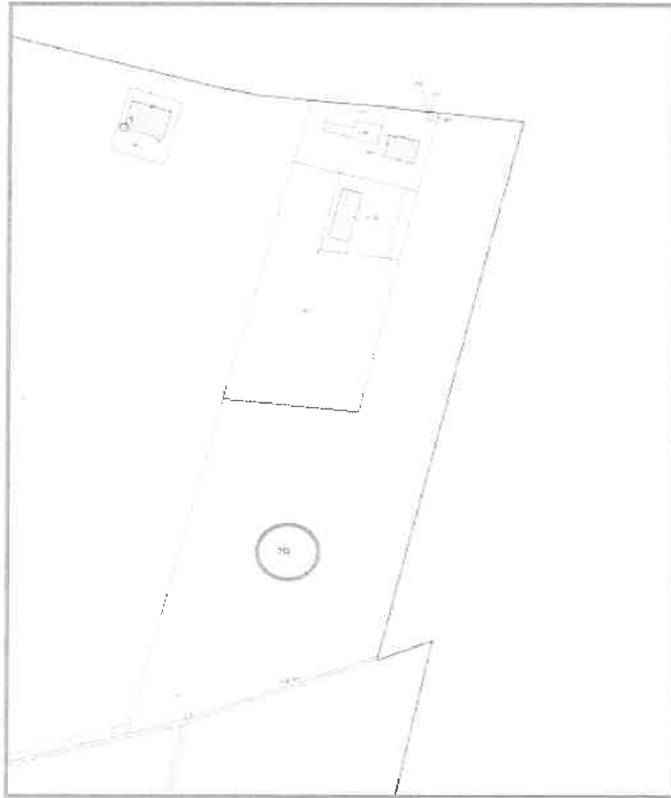
## RELAZIONE e RISPOSTA ai QUESITI

### BENI IMMOBILI

BENI CENSITI al Catasto **TERRENI** del Comune di RIO SALICETO

INTESTATI								
1					c.f.	Prop. per 1/12		
2					c.f.	Prop. per 1/12		
3					c.f.	Prop. per 1/12		
4					c.f.	Prop. per 1/12		
5					c.f.	Prop. per 8/12		
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp	cl.	Superficie ha are ca	Rendita RD	Rendita RA	
Seminativo		17	79	2	00 98 82	82,87	107,18	
Vigneto		17	79	1	01 29 84	251,76	120,70	



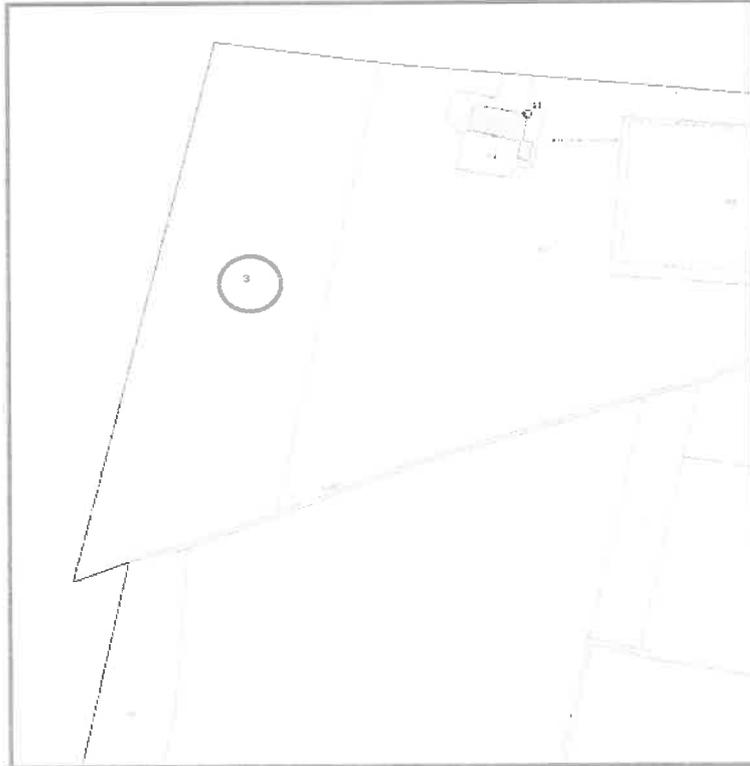


Stralcio estratto di mappa fog. 17 m. 79

BENI CENSITI al Catasto **TERRENI** del Comune di RIO SALICETO

INTESTATI								
Tipologia del bene	Ubicazione	Identificativi			Classamento			
		Fg.	Mapp	cl.	Superficie ha are ca	Rendita RD	Rendita RA	
1								
2								
3								
4								
5								
seminativo		18	3	2	02 27 55	190,83		246,79





Stralcio estratto di mappa fog. 18 m. 3



Foto Aerea – fonte Google -

NB : La sig.ra  
successione.

è deceduta ed è in corso la pratica di



Descrizione dei beni oggetto di causa

Il compendio immobiliare in esame è ubicato nel Comune di Rio Saliceto in zona periferica a destinazione prevalentemente agricola. I beni immobili sono raggiungibili dalla Via Bondione , stradello di dimensioni limitate e in pessimo stato manutentivo.

Avendo entrambi i terreni in oggetto accesso diretto dalla strada pubblica, il CTU non ha riscontrato nessuna problematica alla loro alienazione separatamente dai fabbricati.

I beni immobili in oggetto sono due appezzamenti di terreno adiacenti, ad oggi incolti e sostanzialmente in stato di abbandono.

**- Fog. 17 Particelle 79 e Fog. 18 Particelle 3 – Terreni Agricoli**

Le particelle in oggetto sono degli appezzamenti di terreni agricoli confinanti fra di loro anche se catastalmente identificati su due fogli differenti e confinanti. Entrambe le particelle hanno l'accesso dalla via Bondione.

Dall'esame del Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto risulta che dette particelle ricadono in zona E1 agricola normale.

La particella 79 fog. 17 ha accesso da uno viottolo comune posizionato a Nord (su mappale di altra ditta) su questo lato è presente una servitù di passaggio carrabile che serve le proprietà retrostanti. Il terreno ha una superficie catastale di mq. 22.866.

Catastalmente la particella in oggetto ha mq 12.984 classificati a Vigneto – ora è prato - per cui sarà onere dell'aggiudicatario provvedere alla variazione colturale presso l'Agenzia delle Entrate.

Catastalmente la particella mappale 3 fog. 18 confina con il mappale su descritto per l'intero lato ovest, ha accesso dalla via Bondione attraverso un ponticello con luce di ml. 3,50. Il terreno ha una superficie catastale di mq. 22.755.

Entrambe le particelle sono attraversate da una linea aerea – probabilmente telefonica - con pali in legno.

***Lotto UNICO***

La sottoscritta considerando la consistenza e l'ubicazione dei beni, il loro stato di "abbandono" ritiene che i terreni siano più appetibili considerandoli un lotto unico di vendita.

**CONFINI**

- I terreni in corpo unico confinano :
  - a NORD con Via Bondione e mapp 80, 89, 83 Fog. 17
  - a Ovest con mapp. 80 Fog 17 e mapp 5
  - a Est con mapp. 507 fog. 18
  - Salvo altri





- La presente valutazione è intesa su beni disponibili posti sul libero mercato: trattandosi di esecuzione forzata priva di garanzie sui vizi e bonifiche anche occulti/e, gravata da tempi e modalità che non rendono immediatamente disponibile l'immobile; considerato lo stato del compendio suddescritto, la valutazione in caso di vendita forzata viene ridotta del 18%= residuo

Arrotondabili in

= €. 149.636,88

€ 150.000,00

- In applicazione del comma 2 dell'art. 571 c.p.c., si determina:

- VALORE MINIMO DELL'OFFERTA	€ 112.500,00
------------------------------	--------------

\* COMMENTO alle OSSERVAZIONI del CTP alla bozza del CTU

- Il Consulente di Parte Attrice non ha osservazioni da evidenziare.

**Allegati :**

Verbale operazioni peritali

Estratti di Mappa

Documentazione catastale

Atti Notarili reperiti

CDU

Osservazioni alla bozza del CTU

Reggio Emilia li 20/04/2022

Tanto si è ritenuto di dover relazionare ad evasione dell'incarico ricevuto

**Geom. SARA MANGHI**



