

**GEOM. LUCA BARBIERI**

via Erri Billò, 38

41049 - FORMIGINE (MO)

Partita IVA: 03131350369

Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X

Telefono: 059550323- Fax: 059550323

e-mail: info@studiotecnicobarbieri.com

PEC: luca.barbieri@geopec.it

---

# ALLEGATI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

## Tribunale di Modena

procedura n. 209/2022

---

### **A. PERIZIA RIMOZIONE DATI SENSIBILI**



GEOM. LUCA BARBIERI  
via Erri Billò, 38  
41049 - FORMIGINE (MO)  
Partita IVA: 03131350369  
Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X  
Telefono: 059550323 - Fax: 059550323  
e-mail: geom.lucabarbieri@gmail.com  
PEC: luca.barbieri@geopec.it

---

## Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 209/2022

---

contro

---

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro

---

### PREMESSE

In data 29 novembre 2023, il sottoscritto Geometra Luca Barbieri, con studio in Formigine (MO), via Erri Billò n. 38, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n. 2754, a seguito di nomina accettata in data 06 dicembre 2023 attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima di immobile sito in Comune di Modena (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

### QUESITO 1

#### DIRITTI REALI

piena proprietà in capo alle sig.re \_\_\_\_\_, per quote pari ad 1/2 cad.  
Il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dei soggetti eseguiti, in forza degli atti d'acquisto trascritti in loro favore.

#### BENI PIGNORATI

Da atto di pignoramento:

piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Modena (MO), Stradello Basso 65, censiti al NCU di detto Comune, foglio 21:

- part. 240 sub. 1, cat. A/4 vani 6;



- part. 240 sub. 2 , cat. A/4 vani 4,5,
- Part. 239 graffata con 240 Sub 3, 241, cat. D/10

piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Modena (MO), censiti al catasto terreni di detto Comune, foglio 21:

- Particella 39, superficie 10.400 mq;
- Particella 127, Superficie, 40.99 mq;
- Particella 167, Superficie: 1.062 mq;

### LOTTI

I beni pignorati, nello stato di fatto in cui si trovano e per le loro caratteristiche, non risultano divisibili e ai fini della redazione della presente perizia saranno stimati in unico lotto.

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, nello stato di fatto in cui si trovano e per caratteristiche intrinseche non risultano allo stato attuale divisibili per le seguenti motivazioni:

- l'attuale classamento catastale dei fabbricati rurali, graffati tra loro e funzionalmente collegati con i fondi agricoli per l'effetto della gestione in capo ad azienda agricola, non consente allo stato attuale la formazione di lotti separati.
- I fabbricati abitativi risultano adiacenti alle porzioni rurali e interconnessi strutturalmente, per cui una eventuale separazione risulterebbe onerosa e non suscettibile di interesse per il mercato immobiliare.

## **QUESITO 2**

### IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILIARI OGGETTO DI STIMA

Piena proprietà su porzioni immobiliari ad uso civile abitazione site in Comune di Modena, Stradello Basso 65, di seguito catastalmente identificate:

NCEU, foglio 21:

- part. 240 sub. 1, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 6, rendita Euro 251,00;
- part. 240 sub. 2, cat. A/4, classe 4, consistenza vani 4,5 , rendita Euro 188.25;
- Part. 239 graffata con 240 Sub 3, 241, cat. D/10, Rendita: Euro 826,00

Catasto dei Terreni al Fg.21:

- Particella 39, superficie 10.400 mq; Redditi: dominicale Euro 151,84, agrario Euro 117,11  
Particella divisa in 2 porzioni:

porzione	A	B
Reddito dominicale	Euro 58,13	Euro 93,71
Reddito agrario	Euro 65,05	Euro 52,06
Superficie mq	5.360	5.040
Qualità	SEMINATIVO	VIGNETO
Classe	1	1

- Particella 127, Superficie, 40.999 mq; Redditi: dominicale Euro 683,43, agrario Euro 496,01  
Particella divisa in 2 porzioni:



porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 324,42	Euro 359,01
Reddito agrario	Euro 362,14	Euro 133.87
Superficie mq	29.217	11.782
Qualità	SEMINATIVO ARBORATO	FRUTTETO
Classe	1	1

- Particella 167, Superficie: 1.062 m2, qualità: frutteto di classe 1; Redditi: dominicale Euro 32,36, agrario Euro 12,07.

### CONFINI

La corte rurale che comprende tutti i fabbricati e corrisponde all'area cortiliva comune (part. 240 sub 4), confina a nord con part. 38 di diversa proprietà, a sud est con part. 167 e ad ovest con Stradello Basso;

La part. 167 confina a nord con part. 38 di diversa proprietà, a nord est con l'area cortiliva comune della corte rurale (part. 240 sub 4) e con fabbricati di cui alle part. 239-241, a sud con part. 139 di diversa proprietà e ad ovest con part. 127;

La part. 127 confina a nord con part. 39 e part. 38, a est con part. 167 e 128, a sud con part. 112,132,129,56,54, a ovest con part. 29.

### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In sede di sopralluogo si è potuto constatare quanto segue:

#### **CATASTO FABBRICATI:**

- **particella 240 sub. 1:**  
risulta conforme nei dati di identificazione catastale ed è correttamente rappresentata nella planimetria, ad eccezione dell'errata rappresentazione dell'unica finestra nel lato ovest della soffitta, disegnata come porta.
- **particella 240 sub. 2:**  
risulta conforme nei dati di identificazione catastale ed è correttamente rappresentata nella planimetria.
- **particella 240 sub. 3:**  
Risulta conforme nei dati identificazione catastale ed è correttamente rappresentata nella planimetria.
- **particella 239:**  
Risulta conforme nei dati identificazione catastale ed è correttamente rappresentata nella planimetria.
- **particella 241:**  
Risulta conforme nei dati identificazione catastale, è correttamente rappresentata nella planimetria ma si sono rilevate una diversa altezza minima del portico, corrispondente a mt 4,00 anziché 4,20 e una diversa altezza minima della rimessa agricola, corrispondente a ml. 3,00 anziché 3,20.

Si ritiene Le difformità riscontrate nelle particelle 240 sub 1 e 241 seppure di fatto non incidenti sulla rendita catastale debbano comunque essere risolte con nuovo accatastamento



in quanto per gli immobili come quello nella fattispecie, privi di titoli abilitativi e realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisirli, lo stato legittimo edilizio è desumibile dalle informazioni catastali, ai sensi dell'art 9 bis comma 1-bis del DPR 380/2001.

L'aggiornamento catastale (consistente in rilievo, redazione di nuove planimetrie, classamento e assegnazione della rispettiva rendita) effettuato da professionista abilitato, presuppone una spesa di circa € 1.500,00, comprensivi di oneri accessori e diritti catastali.

## **CATASTO TERRENI**

- **Particelle 39-127-167**

Risultano conformi nei dati identificazione catastale e correttamente rappresentate nell'estratto di mappa ma le colture dichiarate in visura catastale per la porzione B della particella 39, porzione AA della particella 127 e per l'intera particella 167 non corrispondono a quanto rilevato in fase di sopralluogo.

L'istanza per Dichiarazione Variazioni Della Coltura (mod. 26) da effettuarsi presso l'ufficio provinciale di riferimento dell'agenzia delle entrate, presuppone una spesa complessiva di € 750,00.

## **DESCRIZIONE**

Il sopralluogo presso i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare è stato effettuato in data 29 Febbraio 2024 in presenza di delegato del custode giudiziario e del Sign. Gavioli Giuseppe.

La proprietà consta in una corte rurale con podere, ubicata in zona extra urbana a nord ovest della frazione di Lesignana, in comune di Modena.

La corte, il cui accesso avviene direttamente dallo stradello Basso, comprende le due abitazioni con adiacente stalla con portico e sovrastante fienile, oltre a un ricovero attrezzi agricoli con portico e una barchessa.

I fabbricati tipicamente agricoli, hanno una struttura portante in muratura come le tamponature; i prospetti sono prevalentemente in muratura senza il paramento di finitura (senza intonaco).

I Solai presentano travi e travetti in legno e tavelle, la copertura a falde con orditura principale e secondaria in legno e manto in coppi.

Si precisa che in fase di sopralluogo non è stato possibile accedere alla soffitta dell'abitazione di cui alla particella 240 sub 1 in quanto non accessibile per la mancanza di una scala di collegamento e per la notevole altezza del foro di accesso del solaio, rispetto al vano scala dell'abitazione (si veda foto B.15).

Non si è potuto inoltre accedere ai vani deposito al piano primo, sopra a stalla e portico di cui alla particella 240 sub 3, per pericoli di crollo delle strutture che presentano lesioni per obsolescenza e per probabili effetti degli eventi calamitosi del 2012

Il podere è costituito da tre terreni agricoli adiacenti, di superficie complessiva oltre i cinque ettari, ubicati ad ovest dei fabbricati, con colture di frutteti di pere e seminativi.

L'accesso ai terreni agricoli avviene unicamente dalla corte dei fabbricati, essendo di proprietà differenti (fondi limitrofi) i sedimi di diverse carraie o cavedagne che consentirebbero ulteriori accessi al podere.

### **Abitazione-particella 240 sub.1:**

E' ubicata nel corpo di fabbrica comprendente anche l'altra unità abitativa (sub 2), ed adiacente alla porzione rurale con stalla portico e sovrastanti depositi e fienili.



Si accede sul lato ovest da piano terra su ingresso, bagno, sala pranzo con camino, cucina e vano scala.

Al primo piano, attraverso un disimpegno, si accede a due camere.

La soffitta è accessibile attraverso un foro solaio dal vano scala e al momento non è presente un collegamento.

Le pavimentazioni sono in piastrelle ceramiche al piano terra e al piano primo; i rivestimenti sono in ceramica nel bagno e in cucina; le porte interne in legno; la porta d'ingresso in legno con ferramenta di sicurezza; le finestre sono in legno con vetro camera, e gli scuri esterni in legno. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo a termo alimentato a gpl tramite bombolone esterno. I soffitti sono in legno con travi, travetti e assito a vista; la scala è prefabbricata in ferro con pedate in lamiera striata.

Gli arredi sono economici, lo stato di conservazione è pessimo e necessita di interventi di ristrutturazione.

Si segnala l'assenza di certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

### **Abitazione-particella 240 sub. 2:**

Si accede sul lato est (opposto all'abitazione di cui al sub 1) a piano terra su sala pranzo e cucina.

Da vano scala si accede al piano primo, su disimpegno comunicante con due camere e bagno.

Le finiture e le caratteristiche impiantistiche e le finiture sono le medesime dell'altra abitazione e anche questa è in pessimo stato di conservazione e si segnala l'assenza di certificazioni di conformità degli impianti esistenti.

### **stalla fienile portico - particella 240 sub. 3:**

Al piano terra la stalla, accessibile dal portico a ovest e dal lato opposto a est, è un ambiente rettangolare, caratterizzato dalla presenza di una corsia centrale che divide l'intero spazio in due parti specularmente uguali; ai lati di questa, due file di colonne, delimitano le poste.

Al piano di sopra troviamo il fienile granaio, accessibile sia da un foro solaio dalla stalla che dal portico esterno, attraverso aperture in quota, nel muro divisorio.

I pavimenti al piano terra sono di cemento, i solai della stalla sono a volte di laterizio intonacato con catene.

Le strutture di copertura sono in doppia orditura di travi e tavelle (lambrecchie) con sovrapposto manto di copertura in coppi.

I serramenti della stalla sono vecchie finestre dell'epoca con vetri singoli e i portoni di accesso sono a due ante in legno, così come scuri esterni del piano primo.

Non si segnala la presenza di impianti.

Le strutture sono in precario stato di conservazione, e se ne percepisce lo stato di abbandono. Inoltre, solai e pareti perimetrali e copertura presentano lesioni e necessitano di intervento di consolidamento strutturale.

### **magazzino ricovero attrezzi e mezzi particella 239:**

Si tratta di locali adibiti originariamente a ricovero animali e attrezzi, costruiti su due piani, entrambi di altezze modeste, tutti accessibili tramite un ampio portico frontale.

Le pareti sono in laterizio non intonacato, i solai a volte di laterizio intonacato e la copertura con doppia orditura in legno con tavelloni in laterizio e sovrastante manto di coppi.

I serramenti ove presenti sono finestre dell'epoca, così come porte e scuri di legno.

Le strutture sono in precario stato di conservazione.

### **Barchessa particella 241:**



Si tratta di un fienile ricovero attrezzi che è stato soggetto ad un intervento di recupero tramite restauro e risanamento conservativo, con ricostruzione dei pilastri e murature e rifacimento completo della struttura di copertura in legno, per cui si presenta in buono stato di conservazione. Risulta tamponato su tre lati da murature e completamente aperto sul fronte dal quale si accede dalla corte rurale comune.

Non presenta ulteriori aperture o serramenti, i paramenti murari sono intonacati e la struttura di copertura è in legno lamellare con orditura in legno costituita da capriate travi travetti e assito si legno sovrastante, con impermeabilizzazione e manto di copertura in coppi di laterizio.

#### **Terreno particella 39**

In fase di sopralluogo si è rilevato che nella porzione B della particella dichiarata con coltura a vigneto in visura catastale, è invece presente una sistemazione a seminativo e se ne terrà conto nella stima del valore di mercato.

#### **Terreno particella 127**

In fase di sopralluogo si è rilevato che nella porzione AA della particella dichiarata con coltura a seminativo arborato in visura catastale, è invece presente una sistemazione a seminativo e se ne terrà conto nella stima del valore di mercato.

#### **Terreno particella 167**

In fase di sopralluogo si è rilevato che nell'intera superficie della particella dichiarata con coltura a frutteto è invece presente una sistemazione a seminativo e se ne terrà conto nella stima del valore di mercato.

### **ATTI PREGIUDIZIEVOLI**

Procedura Esecutiva Immobiliare promossa dal Sign. \_\_\_\_\_ nei confronti delle signore \_\_\_\_\_, in virtù del pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data \_\_\_\_\_.

### **PROVENIENZA**

I cespiti sono pervenuti ai soggetti eseguiti per Accettazione tacita dell'eredità del defunto sig. \_\_\_\_\_, eseguita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Modena - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data \_\_\_\_\_, con successiva trascrizione in rettifica in data \_\_\_\_\_, in forza di atto di compravendita a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data 4/03/2002 rep. 5023/1657, registrato a Carpi in data 21.3.2002 n. 697 Serie IX trascritto a Modena in data \_\_\_\_\_.

I cespiti pervennero al signor \_\_\_\_\_ come segue:  
in parte, per acquisto con atto a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data 30.12.1924 rep. 864/6962, registrato a Modena in data 05/01/1925 n.p. 1086, trascritto a Modena in data \_\_\_\_\_.

in parte, per successione legittima di \_\_\_\_\_, apertasi in data 30/03/1951, denuncia registrata a Modena al n. 46 vol. 511, trascritta a Modena in data \_\_\_\_\_;

in parte, per atto di estromissione e divisione a rogito Notaio \_\_\_\_\_ in data 20/04/1954 rep. 4450/2833, registrato a Modena in data 10/05/1954 n. 3630, trascritto a Modena



in data 11/01/2017 n.p.

### **QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO**

Lo scrivente ha inoltrato domanda di accesso agli atti e visura progetti edilizi presso gli uffici preposti del Comune di Modena, evasa in modalità telematica per le pratiche disponibili.

Si è rilevata l'esistenza di procedimenti edilizio amministrativi per il solo fabbricato di cui alla particella 239 e di seguito si elencano le pratiche edilizie reperite:

- denuncia di inizio attività prot. n° 2934/02 per manutenzione di copertura in fabbricato rurale. Si rileva che la pratica è stata dichiarata decaduta dal dirigente responsabile di servizio dello sportello unico edilizia del comune, in seguito a dichiarazione di rinuncia dell'intestatario all'esecuzione dei lavori.
- Denuncia di inizio attività prot. 1924/2004 per restauro e risanamento conservativo di un fabbricato rurale.

Con riferimento alla suddetta pratica, la proprietà fu sanzionata per non avere comunicato l'ultimazione dei lavori e provveduto alle procedure di richiesta di agibilità, di fatto mai effettuate;

la procedura per la richiesta di agibilità è attuabile con segnalazione certificata di conformità edilizia e di agibilità di cui all' art. 23 comma 2 della legge regionale 15/2013, comprendente certificato di collaudo statico, o altra l'attestazione di sicurezza strutturale degli immobili, comporta una spesa complessiva presunta di € 6.000,00 comprensivi di oneri e diritti di segreteria.

Per i restanti fabbricati del compendio immobiliare, appurata l'assenza di titoli edilizi, si sono assunte come riferimento grafico le planimetrie catastali, per le cui considerazioni di corrispondenza con lo stato dei luoghi si ribadisce quanto precedentemente esposto nel paragrafo relativo all'identificazione catastale.

### **QUESITO 2.2: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO E VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI**

Lotto unico costituito da beni immobili siti in Comune di Modena (MO), Stradello Basso 65, censiti al NCU di detto Comune, foglio 21:

- part. 240 sub. 1, cat. A/4 vani 6;
- part. 240 sub. 2, cat. A/4 vani 4,5,
- Part. 239 graffata con 240 Sub 3, 241, cat. D/10

piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Modena (MO), censiti al catasto terreni di detto Comune, foglio 21:

- Particella 39, superficie 10.400 mq;
- Particella 127, Superficie, 40.99 mq;
- Particella 167, Superficie: 1.062 mq;

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE**

Per il calcolo della superficie commerciale delle unità abitative, vengono utilizzate le seguenti percentuali di ragguglio delle superfici accessorie. Per le soffitte viene utilizzato il 30% mentre per i depositi che hanno accesso carrabile viene utilizzato il 50% per analogia con autorimesse e/o locali carrabili.





ABITAZIONE part. 240 sub. 1	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	82,46	100%	82,46
Sottotetti non abitabili	91,56	30%	27,47
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>109,93</b>

ABITAZIONE part. 240 sub. 2	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	93,95	100%	93,95
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>93,95</b>

DEPOSITO AGRICOLO part. 240 sub 3	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
240 sub 3 piano terra e primo	255,41	100%	255,41
240 sub 3 portico	48,42	50%	24,21
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>279,62</b>

DEPOSITO AGRICOLO part. 239	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
part. 239 piano terra	109,05	100%	109,05
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>109,05</b>

DEPOSITO AGRICOLO part. 241	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
241 piano terra e primo	92,62	100%	92,62
241 portico	28,27	50%	14,13
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>106,75</b>

TERRENO part. 39	Sup. catastale
Porzione A - Seminativo	5.360,00
Porzione B - Vigneto	5040,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>	<b>10.400,00</b>

TERRENO part. 127	Sup. catastale
Porzione AA – Seminativo arborato	29.217,00
Porzione AB - Frutteto	11.782,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>	<b>40.999,00</b>

TERRENO part. 167	Sup. catastale
Frutteto	1.062,00
<b>Superficie totale, m<sup>2</sup></b>	<b>1.062,00</b>

### VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: per i fabbricati si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione, delle finiture, della destinazione d'uso e della collocazione nel territorio e attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona, per beni di caratteristiche simili.

La zona agricola è poco servita e non comoda ai centri abitati, i cespiti ad uso abitativo hanno le connotazioni di abitazioni economiche, necessitano di consistenti opere manutentive, anche strutturali, di aggiornamenti e certificazioni a norma delle dotazioni impiantistiche.



Gli attuali prezzi di mercato della zona, oscillano per gli appartamenti civili usati con accessori, tra gli 800,00 € ed i 1.200,00 €/mq, mentre gli attuali valori OMI Comune di Modena (2° semestre 2023), Zona R3 Extraurbana/ZONA AGRICOLA, per le abitazioni economiche, oscillano invece tra i 900 e i 1.200,00 €/mq.

I fabbricati rurali non paiono beni immobili ordinariamente reperibili sul mercato immobiliare, costituendo la risultante edilizia obsoleta di esigenze produttive agricole evolute nel tempo e non più attuali.

Beni immobili di queste caratteristiche appaiono episodicamente sul mercato delle compravendite e delle affittanze, essendo apprezzati più in ragione delle caratteristiche estrinseche e della destinazione cui sono suscettibili per iniziativa e disponibilità economica dell'acquirente, che per le caratteristiche intrinseche che li caratterizzano.

Occorre altresì affermare che per caratteristiche intrinseche i cespiti potrebbero essere suscettibili di potenziale interesse di aziende agricole confinanti o limitrofe.

Non da meno, occorre considerare gli oneri da sostenersi per interventi edilizi su fabbricati classificati di Valore Storico Culturale Testimoniale, dagli strumenti urbanistici del comune di Modena, le cui strutture sono inoltre compromesse per effetto di obsolescenza ed eventi calamitosi. Per i locali ad uso agricolo, vengono considerati a comparazione i capannoni in zona agricola o depositi agricoli ed i valori oscillano tra 300,00 € ed i 450,00 €/mq.

Considerato quanto sopra indicato, si assumono i seguenti valori di mercato ritenuti più probabili:

- 650,00 €/mq per le unità con destinazione abitativa di cui alle part. 240 sub 1-2;
- 250,00 €/mq per i locali deposito e agricoli di cui alla part. 240 sub 3 e 241 ;
- 450 €/mq per i locali deposito e agricoli (barchessa) di cui alla part. 239.

Per i terreni agricoli si applicano i valori di riferimento per le colture effettivamente rilevate durante il sopralluogo, facendo riferimento ai valori agricoli medi provinciali "per Regione Agraria n. 6 – Pianura di Modena Comuni di: Castelfranco E., Castelnuovo R., Formigine, Modena, San Cesario S/P, Spilamberto”:

PARTICELLA	PORZIONE	TIPO DI COLTURA IN VISURA	TIPO DI COLTURA RILEVATA	REGIONE AGRARIA N. 6 VALORI MEDI A HA
39	A	seminativo	seminativo	31.000,00
	B	vigneto	frutteto	40.000,00
127	AA	seminativo arborato	seminativo	31.000,00
	AB	frutteto	frutteto	40.000,00
167		frutteto	seminativo	31.000,00

## STIMA DEI BENI

PARTICELLA	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
240 sub. 1	109,93	650,00	€ 71.454,50
240 sub. 2	93,95	650,00	€ 61.067,50
240 sub. 3	279,62	250,00	€ 69.905,00
239	109,05	450,00	€ 49.072,50
241	106,75	250,00	€ 26.687,50
<b>Valore fabbricati:</b>			<b>€ 278.187,00</b>



Detrazione per regolarizzazioni edilizie € 6.000,00

Detrazione per regolarizzazioni catastali € 1.500,00

Totale Valore fabbricati: € 270.687,00 = € 278.187,00 - € 1.500,00 - € 6.000,00

PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE	TIPO DI COLTURA RILEVATA	VALORI MEDI/mq	VALORE STIMATO
39	A	5.360,00	seminativo	3,10	€ 16.616,00
	B	5.040,00	frutteto	4,00	€ 20.160,00
127	AA	29.217,00	seminativo	3,10	€ 90.572,00
	AB	11.782,00	frutteto	4,00	€ 47.128,00
167		1.062,00	seminativo	3,10	€ 3.292,00
					<b>Valore Terreni € 177.768,90</b>

Detrazione per regolarizzazioni catastali € 750,00

Totale Valore terreni: € 177.018,90 = € 177.768,90 - € 750,00

Valore stimato Lotto : € 270.687,00 + € 177.018,90 = € 447.705,90

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita in quanto beni oggetto di vendita forzata, è apportata una riduzione del valore pari al 15%:

€ 447.705,90 x 0,85 = € 380.550,02

<b>VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 380.000,00</b> <i>(euro trecentottantamila)</i>
------------------------------------------------------------------------------------------

### QUESITO 3

#### STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo risultavano occupati i cespiti con destinazione abitativa di cui alle particelle 240 sub 1-2 da famiglie di nazionalità Pakistana che hanno dichiarato contratto d'uso, o presunto tale, in corso di verifica.

Gli annessi agricoli non risultano occupati così come non risultano affittanze o accordi attivi per la coltivazione e manutenzione del podere agricolo.

#### SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono costituiti in condominio.

#### CANONE DI LOCAZIONE E AFFITTO

canone di locazione ritenuto congruo per gli immobili ad uso abitativo pignorati risulta essere di:



