

TRIBUNALE DI MODENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 78/2023 E.I.

RELAZIONE di C.T.U. e PERIZIA ESTIMATIVA

G.E.: Dott. Umberto Ausiello

C.T.U.: arch. Renato Nicolini

Prossima Udiienza: 29/10/2024 ore 7:00

RICORRENTE (Creditore):

Aqui SPV S.r.l. (rappresentata dalla mandataria PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.)

CONTROPARTE (Debitore):

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXX XX XXXXXXX XXXXXXXXXXX XX XXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

INDICE

Premessa	pag. 3
Controllo preliminare.....	pag. 13

RELAZIONE DI STIMA

Risposte ai QUESITI:

1) Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.....	pag. 15
2) Descrizione materiale dei beni componenti il LOTTO UNICO.....	pag. 18
2.1) Regime urbanistico-edilizio.....	pag. 20

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Criteri di stima.....	pag. 22
Fonti di informazione.....	pag. 23
Valori agricoli medi (regionali) e valori agricoli medi adottati	pag. 23
Valore finale dei beni al netto delle correzioni relativo al LOTTO UNICO	pag. 26
2.2) Schema sintetico-analitico del LOTTO UNICO (ALLEGATO A1).....	pag. 27
3) Stato di possesso, oneri, vincoli, costi di gestione e spese condominiali.....	pag. 29
4) Nel caso di immobile pignorati pro quota.....	pag. 31
Conclusioni.....	pag. 31
Allegati.....	pag. 32

TRIBUNALE DI MODENA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
III.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. UMBERTO AUSIELLO

Procedura esecutiva contro
XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XXX XX XXXXXX XXXXXXXX XX
XXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX

PREMESSA

In data 02/04/2024 il sottoscritto arch. Renato NICOLINI, con studio professionale in Nonantola (MO) via Torre n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti e P.P.C. della Provincia di Modena al n. 462 ed all'Albo Speciale dei Periti di codesto Tribunale, accettava l'incarico del Tribunale di Modena sezione delle Esecuzioni Immobiliari, per adempiere fedelmente all'incarico e gli venivano posti i seguenti quesiti con l'invito a rispondere agli stessi con relazione scritta.

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

- *la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene (ove presenti pignoramenti precedenti, verifichi tramite la cancelleria l'avvenuta estinzione della procedura, allegando l'attestazione; nel caso di pendenza, rimetta immediatamente gli atti al GE);*
- *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, segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie ;*
- *nel caso in cui uno o più immobili pignorati non insistano nella circoscrizione del Tribunale di Modena, sospenda per detti immobili ogni operazione e rimetta gli atti al GE per i provvedimenti di competenza;*
- *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 ed il regime patrimoniale della parte esecutata), segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie (se del caso, rinviando alla relazione preliminare del pre-delegato A sul punto).*

A questo riguardo, l'esperto in collaborazione con il notaio pre-delegato:

- *deve acquisire, ove ritenuto necessario, in via integrale l'atto o gli atti di acquisto del bene in favore del soggetto esecutato (ad esempio: compravendita; donazione; permuta; cessione di diritti reali; assegnazione a socio di cooperativa; ecc.), atto od atti che devono essere inseriti tra gli allegati alla relazione;*

- può procedere ad acquisire in via integrale altresì atti di acquisto dei danti causa laddove ne sussista l'evidente opportunità (ad esempio: laddove sia dubbio se determinate porzioni del bene siano state oggetto di trasferimento; laddove sia opportuno verificare – specie ai fini della regolarità urbanistica – la consistenza del bene al momento di un determinato passaggio di proprietà; ecc.), procedendo in tal caso all'inserimento degli stessi tra gli allegati alla relazione;
- nel caso in cui il presunto titolo di acquisto in capo all'esecutato sia una 'mera denuncia di successione' non seguita da trascrizione di accettazione, tacita o espressa, di eredità, e non si rinvenga nella documentazione ex art. 567 c.p.c. alcun atto (implicante accettazione tacita di eredità) idoneo a ripristinare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, rimetta gli atti al GE per i provvedimenti conseguenziali.

Acquisisca, quindi, le visure catastali aggiornate all'attualità e, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica (ove prescritti), dando prova, in caso di mancato rilascio da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Indichi 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, precisando, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, le eventuali cessioni che abbiano riguardato porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento e segnalando, comunque, tutti i frazionamenti e/o le variazioni catastali via via intervenute, specificando altresì esattamente su quale ex particella insistono i manufatti staggiti.

La ricostruzione dell'esperto (o del notaio pre-delegato ivi richiamata) dovrà consentire di comprendere se il bene come pignorato corrisponda 'senza incertezza e soluzione di continuità' ai beni nella titolarità dell'esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);

Dia indicazione dell'esistenza di eventuali comproprietari dell'immobile, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (ove risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.).

Effettuate le verifiche preliminari di cui sopra in collaborazione con il notaio pre-delegato, in assenza di fattori ostativi, proceda d'intesa e congiuntamente al custode giudiziario ad effettuare l'accesso all'immobile, previa comunicazione scritta, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, al debitore ed agli eventuali comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (è sufficiente sul punto un'unica comunicazione inoltrata dal Custode giudiziario), onde rispondere ai seguenti quesiti.

SEZ. II QUESITI

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

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.

In ordine al primo profilo (diritti reali pignorati), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

Al riguardo:

- **qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto più ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: piena proprietà in luogo della nuda proprietà o dell'usufrutto o della proprietà superficaria; intera proprietà in luogo della quota di $\frac{1}{2}$; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo della minor quota di $\frac{1}{4}$; ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il diritto quale effettivamente in titolarità del soggetto esecutato (anche ai fini della stima);**
- **qualora l'atto di pignoramento rechi l'indicazione di un diritto di contenuto meno ampio rispetto a quello in titolarità dell'esecutato (ad esempio: nuda proprietà in luogo della piena proprietà conseguente al consolidamento dell'usufrutto; quota di $\frac{1}{2}$ in luogo dell'intera proprietà; quota di $\frac{1}{4}$ in luogo della maggior quota di $\frac{1}{2}$; ecc.), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo.**

In ordine al secondo profilo (beni pignorati), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

Al riguardo:

- **nell'ipotesi di "difformità formali" dei dati di identificazione catastale (dati indicati nell'atto di pignoramento diversi da quelli agli atti del catasto alla data del pignoramento medesimo), l'esperto dovrà precisare la difformità riscontrata:**
 - **nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene con dati di identificazione catastali in tutto o in parte errati (indicazione di foglio catastale inesistente o corrispondente ad altra zona; indicazione di p.lla catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato; indicazione di sub catastale inesistente o corrispondente a bene non in titolarità dell'esecutato), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);**
 - **nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale non omogenea rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (segnatamente: indicazione del bene con i dati del Catasto Terreni laddove sul terreno vi era già stata edificazione di fabbricato oggetto di autonoma individuazione al Catasto Fabbricati), l'esperto sospenderà le operazioni di stima, dandone immediata comunicazione al G.E. per le determinazioni sul prosieguo (depositando altresì la documentazione acquisita);**
 - **nel caso in cui l'atto di pignoramento rechi l'indicazione del bene secondo una consistenza catastale omogenea ma difforme rispetto a quella esistente alla data del pignoramento (indicazione di p.lla del C.F. o del C.T. già soppressa e sostituita da**

altra p.lla; indicazione di sub del C.F. già soppresso e sostituito da altro sub), l'esperto preciserà:

- *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere meramente nominale senza ingenerare alcuna incertezza sull'oggetto del compendio pignorato (nel senso cioè che vi sia corrispondenza biunivoca tra l'originario identificativo catastale e le successive variazioni), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima (precisando le variazioni intervenute);*
- *se la variazione catastale intervenuta prima del pignoramento abbia avuto carattere sostanziale (nel senso cioè che abbia comportato variazione della planimetria catastale corrispondente: ad esempio, fusione e modifica delle p.lle), l'esperto informerà immediatamente il G.E. per le determinazioni sul prosieguo, producendo tutta la documentazione necessaria per la valutazione del caso;*
- *nell'ipotesi di "difformità sostanziali" dei dati di identificazione catastale (difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria di cui ai dati di identificazione catastale: ad esempio, fabbricato interamente non accatastrato al C.F.; vani non indicati nella planimetria; diversa distribuzione di fatto dei vani, ecc.), l'esperto proseguirà nelle operazioni di stima assumendo come oggetto del pignoramento il bene quale effettivamente esistente (rinviando alla risposta al quesito n. 3 per l'esatta descrizione delle difformità riscontrate).*

Nel caso in cui i manufatti pignorati debordino in parte, invadendole, su aree aliene non pignorate, l'esperto quantifichi le quote di proprietà in funzione dell'estensione del volume dell'edificio sui rispettivi terreni ed evidenzi, altresì, le soluzioni tecniche che possano rendere autonome e funzionali le porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo occorrenti.

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità.

Segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Indichi, altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento.

Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione

- *sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi*
- *di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

Nella formazione dei lotti, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) ed autorizzazione dello stesso, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.

L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).

La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'ALL.A alla relazione di stima secondo lo schema sotto indicato (quesito 2.2).

L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

Tale documentazione deve essere sempre allegata alla relazione di stima.

Si sottolinea al riguardo come, in risposta al presente quesito, l'esperto NON DEVE MAI limitarsi a ripetere pedissequamente quanto riferito dagli uffici tecnici comunali, dovendo procedere autonomamente agli opportuni accertamenti di seguito indicati (specie con riguardo alla verifica della rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo).

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'assenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato, l'esperto preciserà anzitutto la presumibile epoca di realizzazione del fabbricato.

A questo riguardo ed a mero titolo esemplificativo, l'esperto potrà utilizzare ai fini della datazione dell'epoca di costruzione: i) schede planimetriche catastali; ii) aerofotogrammetrie acquisibili presso gli uffici competenti e società private; iii) informazioni desumibili dagli atti di trasferimento (ad esempio, qualora l'atto contenga l'esatta descrizione del fabbricato); iv) elementi desumibili dalla tipologia costruttiva utilizzata; v) contesto di ubicazione del bene (ad esempio: centro storico della città).

In nessun caso l'esperto stimatore potrà fare affidamento esclusivo sulla dichiarazione di parte contenuta nell'atto di acquisto secondo cui il fabbricato sarebbe stato edificato in data antecedente al 1.9.1967.

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data antecedente al 1.9.1967, il cespite sarà considerato regolare (salvo che per le eventuali accertate modifiche dello stato dei luoghi che siano intervenute in data successiva, in relazione alle quali l'esperto procederà ad un autonoma verifica della legittimità urbanistica delle stesse e – in difetto – all'accertamento della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo).

Laddove l'esperto concluda – sulla base dell'accertamento sopra compiuto – per l'edificazione del bene in data successiva al 1.9.1967, in difetto di provvedimenti autorizzativi il cespite sarà considerato abusivo e l'esperto procederà agli accertamenti della sanabilità/condonabilità di cui in prosieguo.

Nell'ipotesi in cui l'ufficio tecnico comunale comunichi l'esistenza di provvedimenti autorizzativi sotto il profilo edilizio-urbanistico per il fabbricato pignorato ma non sia in grado di consegnare all'esperto copia del detto provvedimento od anche delle sole planimetrie di progetto (ad esempio: per smarrimento; inagibilità dell'archivio; sequestro penale; ecc.), l'esperto deve richiedere al relativo dirigente certificazione in tal senso (contenente altresì l'indicazione delle ragioni della mancata consegna), certificazione che sarà inserita tra gli allegati alla relazione.

Nell'ipotesi di difformità e/o modifiche del fabbricato rispetto al provvedimento autorizzativo, in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare analiticamente le

difformità tra la situazione reale dei luoghi e la situazione riportata nella planimetria di progetto.

Al riguardo, ai fini dell'opportuna comprensione l'esperto:

- **deve procedere alla sovrapposizione della planimetria dello stato reale dei luoghi con la planimetria di progetto;**
- **nel caso di riscontrate difformità:**
 - **deve predisporre apposita planimetria dello stato reale dei luoghi con opportuna indicazione grafica delle riscontrate difformità, inserendo la detta planimetria sia in formato ridotto nel testo della relazione in risposta al presente quesito, sia in formato ordinario in allegato alla relazione medesima;**
 - **deve poi precisare l'eventuale possibilità di sanatoria delle difformità riscontrate ed i costi della medesima secondo quanto di seguito precisato.**

In caso di opere abusive l'esperto procederà come segue:

anzitutto, verificherà la possibilità di sanatoria c.d. ordinaria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 2001 e gli eventuali costi della stessa;

in secondo luogo ed in via subordinata, verificherà l'eventuale avvenuta presentazione di istanze di condono (sanatoria c.d. speciale), precisando:

- **il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza di condono sia stata presentata (segnatamente, indicando se si tratti di istanza ai sensi degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985; oppure ai sensi dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994; oppure ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003);**
- **lo stato della procedura presso gli uffici tecnici competenti (pareri; deliberazioni; ecc.);**
- **i costi della sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte e/o ancora da corrispondersi;**
- **la conformità del fabbricato ai grafici di progetto depositati a corredo dell'istanza (segnalando, anche in tal caso graficamente, le eventuali difformità);**

in terzo luogo ed in via ulteriormente subordinata, verificherà inoltre – ai fini della domanda in sanatoria che l'aggiudicatario potrà eventualmente presentare – se gli immobili pignorati si trovino o meno nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47 del 1985 o dall'art. 46, comma 5 del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, comma 5, della legge n. 47 del 1985).

A quest'ultimo riguardo, l'esperto deve:

- **determinare la data di edificazione dell'immobile secondo le modalità sopra indicate;**
- **chiarire se – in ragione della data di edificazione come sopra determinata o comunque delle caratteristiche delle opere abusive – l'immobile avrebbe potuto beneficiare di una delle sanatorie di cui alle disposizioni di seguito indicate:**
 - **artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985 (in linea di principio, immobili ed opere abusivi ultimati entro la data del 1.10.1983 ed alle condizioni ivi indicate);**
 - **art. 39 della legge n. 724 del 1994 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.12.1993 ed alle condizioni ivi indicate);**

- *iii. art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003 (in linea di principio, opere abusive ultimate entro la data del 31.3.2003 ed alle condizioni ivi indicate);*
- *verificare la data delle ragioni del credito per le quali sia stato eseguito il pignoramento o intervento nella procedura espropriativa. Al riguardo, l'esperto deve far riferimento al credito temporalmente più antico che sia stato fatto valere nella procedura espropriativa (sia dal creditore pignorante, sia da uno dei creditori intervenuti), quale risultante dagli atti della procedura;*
- *concludere infine – attraverso il combinato disposto delle verifiche sopra indicate – se ed eventualmente in base a quali delle disposizioni di legge sopra indicate l'aggiudicatario possa depositare domanda di sanatoria.*

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).

Ove l'abuso non sia in alcun modo sanabile, l'esperto deve precisare se sia stato emesso ordine di demolizione dell'immobile, assumendo le opportune informazioni presso i competenti uffici comunali e quantificare gli oneri economici necessari per la remissione in pristino del bene con eliminazione delle parti abusive non sanabili (se risulti l'intero fabbricato abusivo non sanabile, si stimi il valore dell'area di sedime al netto dei costi per l'abbattimento dell'immobile).

Infine, l'esperto deve verificare l'esistenza della dichiarazione di agibilità ed acquisire certificato aggiornato di destinazione urbanistica.

Nel caso di mancata risposta da parte degli uffici tecnici competenti entro un tempo ragionevole dalla richiesta inoltrata o comunque di risposta incompleta, l'esperto stimatore depositerà istanza al giudice dell'esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 213 c.p.c.

*Inoltre, solo qualora prescritto dalla normativa regionale, l'esperto deve verificare se l'immobile sia dotato di attestato di prestazione energetica ed **IN MANCANZA** provvedere alla redazione dello stesso, personalmente ovvero avvalendosi di un ausiliario al costo di € 150,00 oltre IVA (allo stato l'acquisizione dell'APE non è prescritta dalla normativa regionale per le vendite forzate, dunque l'esperto stimatore è esonerato da detto adempimento).*

Per i terreni pignorati, acquisito il C.D.U. aggiornato all'attualità (ove prescritto), deve essere evidenziata la loro eventuale situazione di fondi interclusi (laddove circondati da fondi altrui e senza uscita sulla via pubblica) da terreni limitrofi appartenenti a terzi o comunque non oggetto della espropriazione in corso, anche se di proprietà dello stesso esecutato.

La medesima circostanza deve essere evidenziata in relazione ad esempio a fabbricati per i quali l'accesso con mezzi rotabili sia possibile solamente attraverso il passaggio su cortile di proprietà esclusiva di un terzo o dell'esecutato medesimo e che non sia stato pignorato.

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

- *la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del*

valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);

- *il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.*

QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1).

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico: LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. __ , piano _____ int. _____ ; è composto da _____ , confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____ , p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____) , sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. __ del _____ , cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n.

16

_____ presentata il _____ , oppure , l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); i costi per la sanatoria o remissione in pristino, pari ad € _____, sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE euro _____ ;

LOTTO n. 2: ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

1. lo stato di possesso dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)
2. 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; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);
3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 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;
4. 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, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.
5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

QUESITO 4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a pignoramento pro quota, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti:

- **verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia 'comodamente' divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari, senza conguaglio o con conguaglio minimo e sempreché non conseguano oneri significativi -per opere divisorie, pratiche amministrative di frazionamento, eventuali servitù- da indicare ai fini della valutazione sul punto); procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione – previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale;**
- **proceda, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.**

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

ALL. A L'esperto stimatore, al fine della pubblicazione della perizia di stima sugli

*appositi siti internet dedicati alle vendite giudiziarie, predisporrà un estratto del proprio elaborato redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) e ss. modifiche, ossia copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita ed un **ESTRATTO SINTETICO (A1)** riassuntivo degli elementi essenziali dei singoli lotti e prezzo base (cfr. quesito 2.2);*

ALL. B. *Allegherà, altresì, alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio immobiliare in oggetto, con immagini estratte da tutti gli ambienti, che possa essere pubblicata sugli appositi siti internet dedicati alle vendite giudiziarie e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto.*

ALL. C *Allegherà, infine, la/e planimetria/e del bene, le visure catastali aggiornate all'attualità, copia della concessione o licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria ed ogni ulteriore atto amministrativo (es. C.D.U. per terreni, ove obbligatorio) necessario al trasferimento dell'immobile (già in atti o da acquisire nel caso di riscontrate carenze) nonché i titoli e A.P.E., ove necessaria l'acquisizione, richiamati nei quesiti che precedono.*

In allegato alla relazione l'esperto stimatore è altresì (sempre) tenuto a depositare istanza di liquidazione dei compensi e delle spese (con documentazione giustificativa) a norma di legge (con decreto emesso successivamente o contestualmente all'autorizzazione alla vendita saranno liquidate, al netto dell'acconto corrisposto, le spese sostenute, da documentare, ed eventuali compensi, se dovuti, a vacanze o ex art. 12 nonché un acconto ex art. 161 disp. Att. c.p.c. relativamente ai compensi di cui all'art. 13 TUSG; il conguaglio, se dovuto in relazione al prezzo di realizzo, dovrà richiedersi una volta acquisita notizia del versamento del saldo prezzo da parte del delegato, non già al momento della sola aggiudicazione).

CONTROLLO PRELIMINARE

Si è proceduto alle seguenti verifiche:

- la **nota di trascrizione del pignoramento** trascritto in Modena in data 18/04/2023 ai nn. 11102 R.G. e 7992 R.P. attesta la presenza di un pignoramento precedente trascritto in Modena in data 8/10/2020 ai nn. 24516 R.G. e 16557 R.P.; tale pignoramento, sentita la Cancelleria da parte del pre-delegato A (Notaio), risulta essere estinto nel 2022 ("Ordinanza di estinzione" del 28/09/2022 RGE 265/2020 G.E. dott. Roberta Vaccaro);

- l'**identificazione catastale** dei beni pignorati risulta corretta e completa; si rileva, inoltre, la perfetta identità tra i beni descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- gli immobili pignorati insistono nella **circostrizione del Tribunale di Modena**;
- riguardo alla **documentazione ipo-catastale** di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c., si precisa che il Creditore ha depositato sia i certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, che la Certificazione Notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria e catastale relativa al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento a firma del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia;
- è stato acquisito e visionato l'**atto di compravendita** del 24/01/1985 Pubblico ufficiale DALLARI G. Sede MODENA (MO) Repertorio n. 29054 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 1321 registrato in data 13/02/1985 - Voltura n. 959/1987 in atti dal 01/07/1988 (vedi ALLEGATO D) con il quale il soggetto esecutato ha acquisito originariamente tutti i beni staggiti;
- sono state acquisite le **visure catastali attuali** (vedi ALLEGATO C1) e **storiche** (vedi ALLEGATO C2), l'**estratto di mappa catastale** (vedi ALLEGATO C3) nonché, essendo terreni, del **Certificato di Destinazione Urbanistica** (CDU) complessivo con segnatura Prot. n. 0019942-2024 (vedi ALLEGATO C4);
- per quanto riguarda i **passaggi di proprietà** nel ventennio che precede la notificazione del pignoramento, si riporta di seguito la ricostruzione del pre-delegato A (Notaio):

Dalla certificazione sostitutiva notarile ventennale del dottor Niccolò Tiecco, emerge che il diritto pignorato ha come prima provenienza anteriore al ventennio, atto di compravendita a rogito notaio Giulio Dallari in data 24 gennaio 1985, Rep n. 29054, trascritto il 22 febbraio 1985 ai numeri 2126 RP 2806 RG, specificando che le particelle 50, 51, 63, 64, 65 e 81 (che per frazionamenti hanno generato le attuali particelle) sono di proprietà di XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX X X XXX., precisando che successivamente, con trasformazione di società notaio Nicola Rotondano del 17 dicembre 1996, Rep. 1348, trascritto il 13 gennaio 1997 ai numeri 807 RP 1037 RG, l'XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX XX XXXXXXXX XXXXXXXX X X XXX, ha modificato la ragione sociale in XXXXXXXX

tempore sig. XXXXXX XXXXXXX (nato a XXXXXX il XXXXXXXXXXXX – C.F. XXXXXXXXXXXXXXX).

I beni pignorati oggetto di esecuzione immobiliare sono terreni siti nel **Comune di Formigine (D711) (MO)**, identificati al Catasto Terreni come di di seguito:

- **BENE A): Foglio 24, Mappale 63**, Reddito dominicale Euro 332,45 e agrario Euro 358,70, Particella con qualità **SEMINATIVO IRRIGUO**, Classe 1, Superficie 33.880 mq; ultimo atto di aggiornamento: impianto meccanografico del 24/11/1973;
- **BENE B): Foglio 24, Mappale 117**, Reddito dominicale Euro 187,80 e agrario Euro 202,63, Particella con qualità **SEMINATIVO IRRIGUO**, Classe 1, Superficie 19.139 mq; ultimo atto di aggiornamento: Revisione di elementi censuari in atti dal 05/10/1993 come da Modello 26 n. 1276.11/1990;
- **BENE C): Foglio 24, Mappale 337**, Reddito dominicale Euro 166,09 e agrario Euro 179,20, Particella con qualità **SEMINATIVO IRRIGUO**, Classe 1, Superficie 16.926 mq; Ultimo atto di aggiornamento: Frazionamento del 26/06/2006 Pratica n. MO0092549 in atti dal 26/06/2006 (n. 92549.1/2006);
- **BENE D): Foglio 24, Mappale 339**, Reddito dominicale Euro 78,32 e agrario Euro 76,45, Particella con qualità **SEMINATIVO IRRIGUO**, Classe 1, Superficie 7.221 mq; Ultimo atto di aggiornamento: Frazionamento del 26/06/2006 Pratica n. MO0092549 in atti dal 26/06/2006 (n. 92549.1/2006);
- **BENE E): Foglio 24, Mappale 422**, Reddito dominicale Euro 38,99 e agrario Euro 21,66, Particella con qualità **VIGNETO**, Classe 1, Superficie 2.097 mq; Ultimo atto di aggiornamento: Frazionamento del 22/04/2013 Pratica n. MO0041614 in atti dal 22/04/2013 presentato il 19/04/2013 (n. 41614.2/2013);
- **BENE F): Foglio 24, Mappale 425**, Reddito dominicale Euro 307,78 e agrario Euro 297,62, Particella con qualità **SEMINATIVO IRRIGUO**, Classe 1, Superficie 28.111 mq; Ultimo atto di aggiornamento: Tabella di variazione del 15/05/2013 pratica n. MO0053697 in atto dal 15/05/2013 (n. 607.1/2013);
- **BENE G): Foglio 24, Mappale 426**, Reddito dominicale Euro 30,98 e agrario Euro 33,42, Particella con qualità **SEMINATIVO IRRIGUO**, Classe 1, Superficie 3.157 mq; Ultimo atto di aggiornamento: Frazionamento del 22/04/2013 Pratica n. MO0041614 in atti dal 22/04/2013 (n. 41614.1/2013).

Si riporta di seguito la mappa catastale con l'individuazione delle **qualità di colture**:



Per una visione più estesa si veda l'ALLEGATO H

Si precisa che il **diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponde a quello in titolarità dell'esecutato** in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore e alle risultanze catastali.

Da informazioni ricevute dal Dirigente dell'Area 3 Programmazione e Gestione del Territorio (comunicazione scritta con segnature Prot. n. 0021609-2024), **i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità** (vedi ALLEGATO C5).

Sulla base delle caratteristiche dei beni esegutati, per il fatto che non sono beni pignorati pro quota, bensì per intero e, infine, per assicurare la maggiore appetibilità sul mercato, si individua un **LOTTO UNICO** di vendita.

Risposta al QUESITO 2) descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL LOTTO UNICO

I beni immobili oggetto di pignoramento consistono in terreni agricoli pianeggianti di qualità Seminativo irriguo, tranne il mappale 422 del foglio 24 che risulta qualità Vigneto; sono situati all'interno del territorio comunale di Formigine (MO), zona nord-est, loc. Casinalbo. I mappali costituenti il LOTTO UNICO risultano essere adiacenti e aggregati senza soluzione di continuità in un macro-appezzamento posto nell'area compresa tra la strada comunale Sant'Onofrio e il torrente Cerca. Il LOTTO UNICO ha una superficie complessiva pari a mq 110.531.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO UNICO

I terreni agricoli eseguiti facenti parte del **LOTTO UNICO** appartengono catastalmente tutti al **Foglio 24**. In particolare:

- **BENE A): Mappale 63**, Seminativo irriguo di classe 1, coltivato a cereali, con giacitura nord-ovest/sud-est, di forma rettangolare, di superficie 33.880 mq, non ha accesso diretto rispetto alla strada comunale Sant'Onofrio (è presente una cavedagna di accesso); confina a nord con i mapp. 49 e 117, a ovest con il torrente Cerca, a est con il mapp. 426 e a sud con il mapp. 425;
- **BENE B): Mappale 117**, Seminativo irriguo di classe 1, coltivato a cereali, con giacitura nord-est/sud-ovest, di forma rettangolare, di superficie 19.139 mq, non ha accesso diretto rispetto alla strada comunale Sant'Onofrio (sono presenti due cavedagne di accesso); confina a nord con il mapp. 343, a ovest con il mapp. 49, a est con il mapp. 337 e a sud con il mapp. 63;
- **BENE C): Mappale 337**, Seminativo irriguo di classe 1, coltivato a cereali, con giacitura nord-est/sud-ovest, di forma rettangolare, di superficie 16.926 mq, non ha accesso diretto rispetto alla strada comunale Sant'Onofrio (sono presenti due cavedagne di accesso); confina a nord con i mapp. 339 e 343, a ovest con il mapp. 117, a est con il mapp. 339 e a sud con i mapp. 386, 422 e 426; è presente una linea elettrica di media tensione (tratti aerei);
- **BENE D): Mappale 339**, Seminativo irriguo di classe 1, coltivato a cereali, con giacitura nord-est/sud-ovest, di forma rettangolare a "L", di superficie 7.221 mq, ha accesso diretto rispetto alla strada comunale Sant'Onofrio (sono presenti anche due cavedagne di accesso); confina a nord con il mapp. 343, a ovest con il mapp.

337, a est con strada Sant'Onofrio e a sud con il mapp. 386; è presente una linea elettrica di media tensione (tratti aerei);

- **BENE E): Mappale 422**, Vigneto di classe 1, coltivato a vigneto, con giacitura nord-est/sud-ovest, di forma rettangolare a "L", di superficie 2.097 mq, non ha accesso diretto rispetto alla strada comunale Sant'Onofrio (sono presenti due cavedagne di accesso); confina a nord con il mapp. 337, a ovest con i mapp. 425 e 426, a est con i mapp. 421 e 386 e a sud con il mapp. 425; sono presenti sette filari "a spalliera" di vite;
- **BENE F): Mappale 425**, Seminativo irriguo di classe 1, coltivato a cereali, con giacitura nord-ovest/sud-est, di forma trapezoidale, di superficie 28.111 mq, ha accesso diretto rispetto alla strada comunale Sant'Onofrio; confina a nord con i mapp. 63 e 426, a ovest con il torrente Cerca, a est con il mapp. 422 e strada Sant'onofrio e a sud con i mapp. 79, 374 e 376; è presente una linea elettrica di media tensione (tratti aerei);
- **BENE G): Mappale 426**, Seminativo irriguo di classe 1, coltivato a cereali, con giacitura nord-est/sud-ovest, di forma rettangolare, di superficie 3.157 mq, non ha accesso diretto rispetto alla strada comunale Sant'Onofrio (è presente una cavedagna di accesso); confina a nord con il mapp. 337, a ovest con il mapp. 63, a est con il mapp. 422 e a sud con il mapp. 425; è presente una linea elettrica di media tensione (tratti aerei).

Risposta al QUESITO 2.1) Regime urbanistico-edilizio

Su tutti i terreni agricoli eseguiti, allo stato attuale, non sussiste nessun fabbricato o costruzione, pertanto **risultano regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico**.

E' stato acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) con prot. n. 0019942/2024 del 21/05/2024 (vedi ALLEGATO C4), dove è evidenziato che in data 08/04/2024 è stato adottato il **P.U.G.** (Piano Urbanistico Generale). Da questa data sino all'approvazione dello stesso P.U.G. si applicano le **misure di salvaguardia** che hanno l'obiettivo di non compromettere il territorio nel periodo di transizione da un piano all'altro. Pur rimanendo pertanto in vigore la strumentazione urbanistica di cui alla LR. 20/2000 (PSC-RUE-POC), è sospesa ogni determinazione in merito ad interventi in contrasto con il P.U.G.

Dal CDU, il **P.S.C.** (Piano Strutturale Comunale) **disciplina** i terreni esegutati in questo modo :

- **Fg. 24, Mapp.li 117, 337, 339, 422, 426** all'interno di territorio rurale, in ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico- paesaggistico normati al titolo V, art. 5.7 delle Norme del PSC;
- **Fg. 24, Mapp. 63 e 425** all'interno di territorio rurale, in ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico- paesaggistico normati al titolo V, art. 5.7 delle Norme del PSC; in parte aree di valore naturale ed ambientale normate al titolo V, art. 5.7 delle Norme del PSC.

Tutti i mappali pignorati sono interessati dal P.S.C. e R.U.E. da:

- Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e ambientale;
- Tutele e vincoli relativi alla sicurezza e vulnerabilità del territorio;
- Carta delle potenzialità archeologiche;
- Carta tematica dei livelli di approfondimento della Geologia e della Sismica;
- Principali criticità e condizionamenti del sistema ambientale, insediativo e infrastrutturale (Elaborato di Quadro Conoscitivo).

Dal CDU, il **P.U.G.** (Piano Urbanistico Generale) **disciplina** i terreni esegutati in questo modo :

- **Fg. 24, Mapp.li 63 e 425:** area all'esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1 della Disciplina del PUG); all'interno di paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.2 e 6.5 della Disciplina del PUG); in parte interessato in parte interessato da Reticolo idrografico principale;
- **Fg. 24 Mapp.li 117, 337, 339, 422, 426:** area all'esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1 della Disciplina del PUG); all'interno di paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.2 e 6.5 della Disciplina del P.U.G.).

Tutti i mappali pignorati sono interessati dal P.U.G. dai seguenti vincoli e tutele:

- Sicurezza Territoriale e vulnerabilità ambientale;
- Tutela delle risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio;
- Tutela ambientali, paesaggistiche e storico culturali;

- Reti tecnologiche e rispetti.

Per maggiori dettagli relativi al regime urbanistico-edilizio e alle corrispondenti tutele e/o vincoli, si rimanda al C.D.U. (vedi ALLEGATO C4).

Per quanto riguarda l'**interclusione** dei terreni pignorati, risultano interclusi i Mapp.li 63, 117, 337, 426 e 422 del Fg 24, mentre i mapp.li 425 e 339 Fg. 24 hanno accesso diretto dalla strada comunale Sant'Onofrio; sono comunque presenti delle cavedagne di campagna nel mapp. 425, tra i mapp.li 422, 426, 63 e i mapp.li 117, 337, 339, nonché nella parte nord dei mapp.li 117, 337, 339.

Si segnala che la scelta per un Lotto Unico di vendita di tutti i cespiti configura il tutto come un macro-appezzamento con due accessi diretti su strada comunale.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

CRITERI DI STIMA

Per la stima dei terreni esecutati, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato attribuibile al bene specifico, si è scelto di utilizzare il **procedimento sintetico del tipo diretto comparativo**.

Per esprimere il giudizio di stima si è tenuto necessariamente conto dei seguenti fattori:

- il **principio dell'ordinarietà** in quanto condizione normale;
- la **comparazione del valore**, in assenza di valori di mercato certi, con quelli contenuti nei Valori Agricoli Medi (VAM) delle regioni agrarie dell'Emilia-Romagna, determinati dalle Commissioni provinciali. Art. 25 della normativa sugli espropri (L.R.19 dicembre 2002, n.37) e contenuti nel BURERT n.47 del 15.02.2024 (vedi ALLEGATO I);
- la considerazione di probabili aggiustamenti del valore ottenuto, mediante la valutazione di determinati fattori derivanti dalle caratteristiche estrinseche e intrinseche dei terreni oggetto di stima, rappresentati da altrettanti **coefficienti correttivi** riferiti a fertilità, giacitura, accesso, forma, ubicazione e ampiezza.

I valori dei beni come sopra definiti, possono essere considerati i "più probabili" su base estimativa, ma devono intendersi comunque "orientativi" e quindi suscettibile di variazioni, anche sensibili, in diminuzione o in aumento.

FONTI DI INFORMAZIONE

Valori Agricoli Medi (VAM) delle regioni agrarie dell'Emilia-Romagna determinati dalle Commissioni provinciali, per tipo di coltura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della provincia di Modena anno 2024 (art. 25 L.R. 19/12/2002 n. 37), contenuti nel BURERT n.47 del 15.02.2024 (vedi ALLEGATO I).

REGIONE AGRARIA N. 6 - Pianura di Modena. Comune di Formigine.

QUADRO D'INSIEME DEI VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI
COMPRESI NELLE SINGOLE REGIONI AGRARIE DELLA PROVINCIA DI MODENA ANNO 2024
(art. 25 L.R. 19/12/2002 n. 37)

Tipo di coltura	Regione agraria n. 1 Valori Medi a Ha	Regione agraria n. 2 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 3 Valori Medi a Ha	Regione agraria n. 4 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 5 Valori medi a Ha	Regione agraria n. 6 Valori Medi a Ha
Seminativo	5.300,00	5.600,00	16.500,00	23.400,00	23.500,00	31.000,00
Seminativo arborato	6.600,00	7.300,00	24.800,00	25.500,00	26.300,00	32.800,00
Seminativo irriguo			28.500,00	26.500,00	26.500,00	37.000,00
Seminativo arborato irriguo			33.300,00	30.200,00	30.700,00	35.900,00
Prato	3.200,00	3.600,00	9.400,00			
Prato coltivato						
Prato arborato	3.800,00	4.100,00				
Prato irriguo				15.300,00	16.300,00	19.800,00
Prato arborato irriguo				15.800,00	17.200,00	20.700,00
Pascolo	1.700,00	1.700,00	2.000,00			
Pascolo arborato						
Pascolo coltivato						
Orto			20.700,00	20.900,00	20.800,00	41.200,00
Orto arborato						
Orto irriguo			25.800,00	26.000,00	25.700,00	40.400,00
Orto arborato irriguo						
Orto a coltura floreale						
Orto irriguo a coltura floreale						
Risaia				18.200,00	18.200,00	
Vivaio	29.300,00	32.100,00	55.300,00	52.600,00	53.200,00	55.700,00
Vivaio a coltura floreale						
Vigneto	11.700,00	13.200,00	44.500,00	43.200,00	48.500,00	50.300,00
Vigneto irriguo						
Vigneto D.O.C.			52.000,00	47.000,00	55.400,00	59.000,00
Vigneto irriguo D.O.C.			57.000,00	50.700,00	59.500,00	63.000,00
Uliveto						
Frutteto di pomacee: bassa-media densità		14.000,00	33.100,00	29.400,00	30.000,00	40.000,00
Frutteto irriguo di pomacee: bassa e medi densità (1)			36.300,00	33.300,00	31.900,00	46.000,00
Frutteto di pomacee: ad alta densità (1)			38.500,00	35.900,00	34.700,00	48.000,00
Frutteto irriguo di pomacee: ad alta densità			43.300,00	39.400,00	36.600,00	53.000,00

VALORI AGRICOLI MEDI (REGIONALI) E VALORI AGRICOLI MEDI ADOTTATI

Secondo i criteri esposti sopra il **valore medio agricolo (VAM)** della regione agraria modenese n. 6 (Pianura di Modena) risulta il seguente per ogni mappale esecutato:

BENE	DATI CATASTALI	QUALITA'	FONTE INFORMATIVA	VALORE MEDIO AGRICOLO (€/Ha)
A)	Fg. 24 mapp. 63	Seminativo irriguo	VAM regionali (provincia di Modena)	37.000

B)	Fg. 24 mapp. 117	Seminativo irriguo	VAM regionali (provincia di Modena)	37.000
C)	Fg. 24 mapp. 337	Seminativo irriguo	VAM regionali (provincia di Modena)	37.000
D)	Fg. 24 mapp. 339	Seminativo irriguo	VAM regionali (provincia di Modena)	37.000
E)	Fg. 24 mapp. 422	Vigneto	VAM regionali (provincia di Modena)	50.300
F)	Fg. 24 mapp. 425	Seminativo irriguo	VAM regionali (provincia di Modena)	37.000
G)	Fg. 24 mapp. 426	Seminativo irriguo	VAM regionali (provincia di Modena)	37.000

Con riferimento alla descrizione generale dei criteri di stima, il coefficiente correttivo complessivo (Kt) sarà dato dal prodotto dei seguenti coefficienti:

- **Fertilità** (K1 da 0 a 1): è un parametro dipendente dalla natura chimica e fisica del terreno nonché delle modalità di lavorazione adottate, direttamente e fortemente correlato alla potenzialità produttiva del terreno, cioè la sua capacità di poter fornire una specifica produzione, anche in relazione alla qualità di coltura praticata;
- **Giacitura** (K2 da 0 a 2): normalmente definita anche pendenza del terreno;
- **Accesso** (K3 da 0 a 2): è un fattore che tiene conto della possibilità e livello di facilità di accesso al fondo;
- **Forma** (K4 da 0 a 2): è un fattore che deve valutare presenza o meno di limitazioni alla produzione in rapporto alla forma geometrica del fondo;
- **Ubicazione** (K5 da 0 a 2): è un fattore che tiene conto della posizione del terreno rispetto ai centri di raccolta dei prodotti agricoli o ai mercati di vendita e acquisto delle materie e prodotti da utilizzare per la produzione, nonché dal centro abitato con i servizi essenziali;
- **Ampiezza** (K6 da 0 a 2): è un fattore che deve valutare l'ampiezza del singolo fondo rispetto a quella media ordinaria dei lotti a stesse qualità di coltura nella zona.

BENE	DATI CATASTALI	FERTILITA' (K1)	GIACITURA (K2)	ACCESSO (K3)	FORMA (K4)	UBICAZIONE (K5)	AMPIEZZA (K6)	COEFFICIENTE CORRETTIVO COMPLESSIVO (Kt)
A)	Fg. 24 Mapp. 63 (seminativo irrig.)	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	0,90
B)	Fg. 24 Mapp. 117 (seminativo irrig.)	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	1,0	0,90
C)	Fg. 24 Mapp. 337 (seminativo irrig.)	1,0	1,0	0,9	0,9	1,0	1,0	0,81
D)	Fg. 24 Mapp. 339 (seminativo irrig.)	1,0	1,0	1,1	0,9	1,0	0,9	0,89
E)	Fg. 24 Mapp. 422 (vigneto)	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9	0,81
F)	Fg. 24 Mapp. 425 (seminativo irrig.)	1,0	1,0	1,1	1,0	1,0	1,0	1,10
G)	Fg. 24 Mapp. 426 (seminativo irrig.)	1,0	1,0	0,9	1,0	1,0	0,9	0,81

N.B. Il coefficiente totale Kt è ottenuto tramite il prodotto di tutti i coefficienti parziali

Il valore agricolo medio corretto per ogni mappale eseguito risulta essere il seguente:

BENE	DATI CATASTALI	VAM regionali - provincia di Modena €/hA	COEFFICIENTE CORRETTIVO COMPLESSIVO (Kt)	VALORE MEDIO CORRETTO ADOTTATO (€/hA)
A)	Fg. 24 Mapp. 63 (seminativo irrig.)	37.000,00	0,90	33.300,00
B)	Fg. 24 Mapp. 117 (seminativo irrig.)	37.000,00	0,90	33.300,00
C)	Fg. 24 Mapp. 337 (seminativo irrig.)	37.000,00	0,81	29.970,00
D)	Fg. 24 Mapp. 339 (seminativo irrig.)	37.000,00	0,89	32.967,00

E)	Fg. 24 Mapp. 422 (vigneto)	50.300,00	0,81	40.743,00
F)	Fg. 24 Mapp. 425 (seminativo irrig.)	37.000,00	1,10	40.700,00
G)	Fg. 24 Mapp. 426 (seminativo irrig.)	37.000,00	0,81	29.970,00

IL VALORE FINALE DEI BENI al netto delle correzioni, relativo al LOTTO UNICO

BENE	DATI CATASTALI	QUALITA'	SUPERFICIE (Ha)	VALORE AGRICOLO MEDIO CORRETTO ADOTTATO (€/Ha)	VALORE DI MERCATO (€)
A)	Fg. 24 Mapp. 63	Seminativo irriguo	3,3880	33.300,00	112.820,40
B)	Fg. 24 Mapp. 117	Seminativo irriguo	1,9139	33.300,00	63.732,87
C)	Fg. 24 Mapp. 337	Seminativo irriguo	1,6926	29.970,00	50.727,22
D)	Fg. 24 Mapp. 339	Seminativo irriguo	0,7221	32.967,00	23.805,47
E)	Fg. 24 Mapp. 422	Vigneto	0,2097	40.743,00	8.543,81
F)	Fg. 24 Mapp. 425	Seminativo irriguo	2,8111	40.700,00	114.411,77
G)	Fg. 24 Mapp. 426	Seminativo irriguo	0,3157	29.970,00	9.461,53
Superficie complessiva del LOTTO UNICO			11,05		
VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO (più probabile valore di mercato)					383.503,07

Il suddetto valore finale del LOTTO UNICO è arrotondato a € 384.000,00 (diconsi euro trecentottantaquattromila/00)

Risposta al QUESITO 2.2) procedere alla predisposizione di schema sintetico-analitico del LOTTO UNICO (ALLEGATO A1)

Si procede alla predisposizione – per il **LOTTO UNICO** e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico-analitico:

- **BENE A):** piena ed intera proprietà di **terreno agricolo** ubicato in Formigine (MO), Loc. Casinalbo, via Sant’Onofrio, 57, con qualità **seminativo irriguo**, di **superficie 33.880 mq** ; confina a nord con i mapp. 49 e 117, a ovest con il torrente Cerca, a est con il mapp. 426 e a sud con il mapp. 425; è riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Formigine (MO) al Foglio 24 Mappale 63**; nel **P.S.C.** ricade all’interno di territorio rurale, in ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico normati al titolo V, art. 5.7 delle Norme del P.S.C.; in parte aree di valore naturale ed ambientale normate al titolo V, art. 5.7 delle NTA; nel **P.U.G.** (adottato) ricade all’esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell’art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1 della Disciplina del P.U.G.); all’interno di paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.2 e 6.5 della Disciplina del P.U.G.); in parte interessato in parte interessato da Reticolo idrografico principale;
- **BENE B):** piena ed intera proprietà di **terreno agricolo** ubicato in Formigine (MO), Loc. Casinalbo, via Sant’Onofrio, 57, con qualità **seminativo irriguo**, di **superficie 19.139 mq**; confina a nord con il mapp. 343, a ovest con il mapp. 49, a est con il mapp. 337 e a sud con il mapp. 63; è riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Formigine (MO) al Foglio 24 Mappale 117**; nel **P.S.C.** ricade all’interno di territorio rurale, in ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico normati al titolo V, art. 5.7 delle Norme del P.S.C.; nel **P.U.G.** (adottato) ricade in area all’esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell’art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1 della Disciplina del P.U.G.); all’interno di paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.2 e 6.5 della Disciplina del P.U.G.);
- **BENE C):** piena ed intera proprietà di **terreno agricolo** ubicato in Formigine (MO), Loc. Casinalbo, via Sant’Onofrio, 57, con qualità **seminativo irriguo**, di **superficie 16.926 mq**; confina a nord con i mapp. 339 e 343, a ovest con il mapp. 117, a est con il mapp. 339 e a sud con i mapp. 386, 422 e 426; è riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Formigine (MO) al Foglio 24 Mappale 337**; nel **P.S.C.** ricade all’interno di territorio rurale, in ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e

di valore storico- paesaggistico normati al titolo V, art. 5.7 delle Norme del P.S.C.; nel **P.U.G.** (adottato) ricade in area all'esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1 della Disciplina del P.U.G.); all'interno di paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.2 e 6.5 della Disciplina del P.U.G.);

- **BENE D):** piena ed intera proprietà di **terreno agricolo** ubicato in Formigine (MO), Loc. Casinalbo, via Sant'Onofrio, 57, con qualità **seminativo irriguo**, di **superficie 7.221 mq**; confina a nord con il mapp. 343, a ovest con il mapp. 337, a est con strada Sant'Onofrio e a sud con il mapp. 386; è riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Formigine (MO) al Foglio 24 Mappale 339**; nel **P.S.C.** ricade all'interno di territorio rurale, in ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico- paesaggistico normati al titolo V, art. 5.7 delle Norme del P.S.C.; nel **P.U.G.** (adottato) ricade in area all'esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1 della Disciplina del P.U.G.); all'interno di paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.2 e 6.5 della Disciplina del P.U.G.);
- **BENE E):** piena ed intera proprietà di **terreno agricolo** ubicato in Formigine (MO), Loc. Casinalbo, via Sant'Onofrio, 57, con qualità **vigneto**, di **superficie 2.097 mq**; confina a nord con il mapp. 337, a ovest con i mapp. 425 e 426, a est con i mapp. 421 e 386 e a sud con il mapp. 425; è riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Formigine (MO) al Foglio 24 Mappale 422**; nel **P.S.C.** ricade all'interno di territorio rurale, in ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico- paesaggistico normati al titolo V, art. 5.7 delle Norme del P.S.C.; nel **P.U.G.** (adottato) ricade in area all'esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1 della Disciplina del P.U.G.); all'interno di paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.2 e 6.5 della Disciplina del P.U.G.);
- **BENE F):** piena ed intera proprietà di **terreno agricolo** ubicato in Formigine (MO), Loc. Casinalbo, via Sant'Onofrio, 57, con qualità **seminativo irriguo**, di **superficie 28.111 mq**; confina a nord con i mapp. 63 e 426, a ovest con il torrente Cerca, a est con il mapp. 422 e strada Sant'onofrio e a sud con i mapp. 79, 374 e 376; è riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Formigine (MO) al Foglio 24 Mappale 425**; nel **P.S.C.** ricade all'interno di territorio rurale, in ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico- paesaggistico normati al titolo V, art.

5.7 delle Norme del P.S.C.; in parte aree di valore naturale ed ambientale normate al titolo V, art. 5.7 delle Norme del P.S.C. ; nel **P.U.G.** (adottato) ricade in area all'esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1 della Disciplina del P.U.G.); all'interno di paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.2 e 6.5 della Disciplina del P.U.G.); in parte interessato in parte interessato da Reticolo idrografico principale;

- **BENE G**): piena ed intera proprietà di **terreno agricolo** ubicato in Formigine (MO), Loc. Casinalbo, via Sant'Onofrio, 57, con qualità **seminativo irriguo**, di **superficie 3.157 mq**; confina a nord con il mapp. 337, a ovest con il mapp. 63, a est con il mapp. 422 e a sud con il mapp. 425; è riportato nel **Catasto Terreni del Comune di Formigine (MO) al Foglio 24 Mappale 426**; nel **P.S.C.** ricade all'interno di territorio rurale, in ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva e di valore storico-paesaggistico normati al titolo V, art. 5.7 delle Norme del P.S.C.; nel **P.U.G.** (adottato) ricade in area all'esterno del Perimetro del Territorio Urbanizzato ai sensi dell'art.32 della L.R. 24/2017 (art. 5.1 della Disciplina del P.U.G.); all'interno di paesaggio rurale produttivo agricolo (artt. 6.1, 6.2 e 6.5 della Disciplina del P.U.G.).

PREZZO BASE LOTTO UNICO: euro 384.000,00

(diconsi euro trecentottantaquattromila/00)

Risposta al QUESITO 3) stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

Si descrive, in collaborazione con il Custode giudiziario, a:

- i terreni agricoli pignorati, secondo le verifiche di competenza del Custode giudiziario, non sono locati e risultano nella disponibilità dell'esecutato. Il titolo legittimante lo **stato di possesso** dei beni è rappresentato dall'atto di compravendita di provenienza del 24/01/1985 Pubblico ufficiale DALLARI G. Sede MODENA (MO) Repertorio n. 29054 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 1321 registrato in data 13/02/1985 (vedi ALLEGATO D);
- sui beni esecutati gravano **vincoli e/o tutele di natura urbanistica**, classificati dal P.S.C. e dal R.U.E. in ambito storico-culturale, paesaggistico ed ambientale, di sicurezza e vulnerabilità del territorio, di potenzialità archeologiche, di rispetto da Linea elettrica di media tensione esistente. Anche il P.U.G. (adottato) prevede

vincoli e/o tutele legati alla Sicurezza Territoriale e vulnerabilità ambientale, risorse naturali, forestali e della biodiversità del territorio, alla tutela ambientali, paesaggistiche e storico culturali, alle reti tecnologiche e rispetti. Per i dettagli relativi ai mappali dei beni esegutati **si rimanda al Certificato di Destinazione Urbanistico C.D.U.** (vedi ALLEGATO C4)

- allo scrivente non risulta l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede e a quanto indicato nel certificato ipotecario depositato. Nelle visure catastali, negli atti di compravendita del ventennio e nel certificato notarile ex art. 567, comma 2 c.p.c., i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da **censi, livelli ed usi civici**;
- i beni esegutati, essendo terreni agricoli, non fanno parte di un condominio e pertanto non vi sono **spese annue fisse di gestione e manutenzione**;
- da indagine di mercato i **canoni di locazione** di terreni agricoli nella zona di Formigine risultano mediamente pari a:
 - euro 600,00 per ettaro all'anno per terreni coltivati a seminativo irriguo;
 - euro 1.200,00 per ettaro all'anno per terreni coltivati a vigneto.

Per quanto concerne i terreni esegutati coltivati a **seminativo irriguo** si ritengono congrui i seguenti canoni di locazione annui:

BENE	DATI CATASTALI	QUALITA'	SUPERFICIE (Ha)	CANONE per Ha per anno (€)	CANONE ANNUALE (€)
A)	Fg. 24 Mapp. 63	Seminativo irriguo	3,3880	600,00	2.032,80
B)	Fg. 24 Mapp. 117	Seminativo irriguo	1,9139	600,00	1.148,34
C)	Fg. 24 Mapp. 337	Seminativo irriguo	1,6926	600,00	1.015,56
D)	Fg. 24 Mapp. 339	Seminativo irriguo	0,7221	600,00	433,26
F)	Fg. 24 Mapp. 425	Seminativo irriguo	2,8111	600,00	1.686,66
G)	Fg. 24 Mapp. 426	Seminativo irriguo	0,3157	600,00	189,42
TOTALE CANONI ANNUALI (€) Seminativo irriguo					6.506,04

Per quanto concerne il terreno esecutato coltivato a **vigneto** si ritiene congruo il seguente canone di locazione annuo:

BENE	DATI CATASTALI	QUALITA'	SUPERFICIE (Ha)	CANONE per Ha per anno (€)	CANONE ANNUALE (€)
E)	Fg. 24 Mapp. 42	Vigneto	0,2097	1.200,00	251,64

TOTALE CANONE ANNUO LOTTO UNICO	€ 6.757,68
--	-------------------

Risposta al QUESITO 4) nel caso di immobile pignorato pro quota

I beni oggetto di perizia **non sono pignorati pro quota**, bensì nella loro interezza (1/1).

CONCLUSIONI

Per quanto concerne il più probabile Valore di Mercato attuale degli immobili in oggetto, considerando correzioni di stima, si ritiene che alla data della presente relazione si abbia:

PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO: € 384.000,00

(diconsi euro trecentottantaquattromila/00)

La presente relazione CTU e perizia di stima è composta da n. 32 di pagine.

Il sottoscritto arch. Renato Nicolini dichiara di aver depositato telematicamente la presente relazione completa di allegati a mezzo P.C.T.; di averne inviato copia al pre-delegato A (Notaio), al Creditore Procedente, ai Creditori Intervenuti e agli Esecutati debitori a mezzo P.E.C.

In adempimento a quanto richiesto dal mandato, lo scrivente rassegna la presente relazione, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatale e rimanendo disponibile ad ogni eventuale chiarimento dovesse necessitare.

Nonantola (MO), 23 luglio 2024

Con osservanza
l'Esperto estimatore
arch. Renato Nicolini
(firmato digitalmente)

ALLEGATI:

A - Relazione di stima depurata (Privacy)

A1 - Estratto sintetico

B - Documentazione fotografica

C1 - Visure catastali Fg. 24 mapp.li 63, 117, 337, 339, 422, 425 e 426

C2 - Visure storiche catastali Fg. 24 mapp.li 63, 117, 337, 339, 422, 425 e 426

C3 - Estratto di mappa catastale

C4 – C.D.U. con segnatura Prot. n. 0019942-2024

C5 -Verifica procedure espropriative con segnatura Prot. n. 0021609-2024

D - Atto notaio Dallari G. del 24-01-1985 Rep. n. 22054

E - Verbale sopralluogo del 20-05-2024

F - Estratto SIT con individuazione mappali eseguiti

G -Estratto di mappa catastale con identificazione mappali eseguiti

H -Estratto di mappa catastale con qualità colture mappali eseguiti

I -BURERT n. 47 del 15.02.2024 firmato

L – Istanza di liquidazione e documentazione spese