

TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTTORESSA GIULIA LUCCHI
ESECUZIONE IMMOBILIARE 77/2024 E.I.

Io sottoscritta Architetto Giulia Barbi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n° 498, in riferimento all'esecuzione in oggetto e come da indicazioni formalizzate all'esito della discussione, al fine di valutare la fattibilità di creare tre lotti di vendita (di cui uno formato esclusivamente dai terreni contraddistinti al Foglio 51 mappali 67,270,271,189,191) presento risposta al quesito.

Avendo verificato che l'insieme dei terreni agricoli pignorati può essere suddiviso in due distinti lotti senza che la loro fruizione comporti servitù o difficoltà oggettive controproducenti, ecco che i tre lotti di nuova costituzione potranno essere così composti:

LOTTO 1 (immodificato) :

Foglio 51, mappale 223 subalterno **2**, via Serrasina n. 718, piano T, cat. A3,cl.3.vani 6, superficie catastale mq 102, r.c. € 303,68;

Foglio 51, mappale 223 subalterno **3**, via Serrasina n. 718, piano 1, cat. A3, cl. 3,vani 6,5, superficie catastale mq 108, r.c. € 328,98;

LOTTO 2:

Foglio 51, mappale 7 subalterno **2**, via Serrasina n. 718, piano T-1-2, cat. A4, cl.2,vani 3,5,superficie catastale mq 42, r.c. € 108,46;

Foglio 51, mappale 7 subalterno **8**, via Serrasina n. 718, piano T-1-2, cat. C2,cl.5,consistenza mq. 285, superficie catastale mq 298, r.c. € 441,57;

Foglio 51, mappale 168 subalterno **1** graffato al mappale **168** subalterno **2**, via Serrasina, piano T, cat. D10, r.c. € 1781,78;

Foglio 51, mappale 19, frutt.irrig. della superficie di are 66, centiare 66, r.d. € 192,77, r.a. € 72,30;

Foglio 51, mappale 20, porz AA frutt.irrig., porz AB vigneto, della superficie di are 52,centiare 70, r.d. € 145,58, r.a. € 56,85;

Foglio 51, mappale 243, frutt. Irrig. Della superficie di ettari 1,are 19,centiare 9, r.d. € 344,39, r.a. € 129,16 (derivante dal precedente mappale 9, in forza di frazionamento n. 19438 del 8/3/2024);

Foglio 51, mappale 244 frutt. Irrig. Della superficie di are 1, centiare 29, r.d. € 3,73, r.a. € 1,40 (derivante dal precedente mappale 9, in forza di frazionamento n. 19438 del 8/3/2024);

Foglio 51, mappale 245, frutt. Irrig. Della superficie di are 15,centiare 14, r.d. € 43,78, r.a. € 16,42 (derivante dal precedente mappale 9, in forza di frazionamento n. 19438 del 8/3/2024);

Foglio 51, mappale 246, seminativo arboreo, della superficie di are 9,centiare 64, r.d. € 9,59, r.a. € 10,46 (derivante dal precedente mappale 221, in forza di frazionamento n. 19438 del 8/3/2024);

Foglio 51, mappale 247 seminativo arboreo, della superficie di centiare 16, r.d. € 0,16, r.a. € 0,17 (derivante dal precedente mappale 221, in forza di frazionamento n. 19438 del 8/3/2024);



Foglio 51, mappale 248 seminativo arboreo, della superficie di centiare 1, r.d. € 0,01, r.a. € 0,01 (derivante dal precedente mappale 221, in forza di frazionamento n. 19438 del 8/3/2024);

Foglio 51, mappale 11, porz. AA seminativo irriguo, porz. AB frutt.irrig. della superficie di ettari 1, are 56, centiare 75, r.d. € 442,35, r.a. € 170,01.

LOTTO 3:

Foglio 51, mappale 189, porz AA frutt. Irrig, porz. AB frutteto, della superficie di are 58, centiare 69,r.d. € 169,73, r.a. € 63,65;

Foglio 51, mappale 191, frutt. irrig. della superficie di ettari 1,are 94,centiare 89, r.d. € 563,59, r.a. € 211,37;

Foglio 51, mappale 67, semin.irrig. della superficie di are 12,centiare 29, r.d. € 12,22, r.a. 13,33;

Foglio 51, mappale 270, seminativo, della superficie di are 22, centiare 00, r.d. € 21,88, r.a. € 23,86 (derivato dal precedente mappale 68, in forza di frazionamento n. 20891 del 13/3/2024);

Foglio 51, mappale 271, seminativo,della superficie di are 6, centiare 50, r.d. € 6,46, r.a. € 7,05 (derivato dal precedente mappale 68, in forza di frazionamento n. 20891 del 13/3/2024);

Lotto 1:

Restano immoificati la consistenza e il valore.

Lotto 2:

Descrizione:

Il lotto 2 sarà formato dagli immobili (per i quali restano valide le considerazioni urbanistiche ed estimative dettagliate nella perizia originaria) e dai terreni agricoli sopra citati cui si accede esclusivamente da via Serrasina tramite i mappali 246-247.

Questo il valore:

Valore mappale 7 ricovero attrezzi/abitazione : € 58.400

Valore mappale 168 capannone agricolo: € 72.000

Valore Terreni seminativi identificati ai mappali 11 porzione AA, 20 porzione AA, 246,247,248:

superficie terreni a seminativo : 15 are 58 centiare

15 are 58 ca x 23.500 €/ha = € 3.661,30

Valore terreni frutteto identificati ai mappali 19,20 porzione AB ,243,244,245,11 porzione AB :

superficie frutteto : 4 ha 05 are 86 ca

Utilizzo i valori agricoli medi della provincia di Modena regione agraria 5 per frutteti di pomacee = 31.900 €/ha cui sottraggo 5.000 €/ha per abbattimento impianto a pere:

4 ha 04 are 66 ca x 26.900 €/ha = € 109.176,34

Valore totale Lotto 2:

€ 58.400 + € 72.000 + € 3.661,30 + € 109.176,34 = € 243.237,64

arrotondati a € **243.200**



Lotto 3:**Descrizione:**

Il lotto 3 sarà costituito dai terreni identificati al Catasto Terreni al Foglio 51 mappali 189,191 che sono piantumati a pereto e dai terreni identificati al Foglio 51 mappali 67,270,271 che sono lasciati a prato.

Gli accessi ai mappali 189 e 191 avvengono da una carreggiata ghiaiaata su via Canale all'altezza del civico 948.

I terreni 67,270,271 sono aree residue di sott'argine al momento lasciati a prato.

Ad essi si accede direttamente da via Canale.

I terreni hanno una buona esposizione con comoda possibilità di accesso e di utilizzo di mezzi agricoli.

Valore stimato:Valore Terreni seminativi identificati ai mappali 67,270,271

superficie terreni a seminativo : 40 are 79 centiare

$0,4079 \times 23.500 \text{ €/ha} = \text{€ } 9.585,65$

Valore terreni frutteto identificati ai mappali 189,191:

superficie frutteto : 2 ha 53 are 58 centiare

Utilizzo i valori agricoli medi della provincia di Modena regione agraria 5 per frutteti di pomacee = 31.900 €/ha cui sottraggo 5.000 €/ha per abbattimento impianto a pere:

$2,5358 \times 26.900 \text{ €/ha} = \text{€ } 68.213,02$

Valore totale lotto 3 : $9.585,62 + 68.213,02 = \text{€ } 77.798,67$ arrotondati a € 77.800



■ terreni lotto 2
■ terreni lotto 3

