

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA - ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 257/2024 R.G.E.

SANFELICE 1893 BANCA POPOLARE SOC. COOP. PER AZIONI CONTRO [OMISSIS]

G.E.: [OMISSIS]

PREMESSE

In data 18 agosto 2025, il sottoscritto Geometra [OMISSIS], con studio in [OMISSIS], iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n. 2754, a seguito di nomina accettata in data 25 agosto 2025 attraverso il deposito con modalità telematica del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima di compendio immobiliare sito in Comune di San Felice sul Panaro (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

CAPITOLO 1: IDENTIFICAZIONE, TITOLARITÀ E PROVENIENZA

1.1 Identificazione Catastale

Il compendio pignorato è identificato al Catasto del Comune di San Felice sul Panaro (MO) al **Foglio 49**:

CATASTO FABBRICATI:

- Mappale 707 sub 1:** Cat. A/7, Cl. 1, consistenza 9 vani, rendita € 673,98.
- Mappale 707 sub 2:** Cat. C/6, Cl. 1, consistenza mq 67, rendita € 109,70.
- Mappali 705 - 706 (graffati):** Cat. D/10, rendita € 1.712,00.

CATASTO TERRENI (Corpo Fondiario Unico):

Mappale	Porz.	Qualità	Classe	Superficie (ha are ca)	Reddito Dom.	Reddito Agr.
17	-	Seminativo	02	Ha 00.12.05	€ 10,31	€ 12,45
18	AA	Frutteto	U	Ha 00.01.55	€ 4,50	€ 1,68
18	AB	Semin. Irrig.	U	Ha 00.25.35	€ 26,77	€ 27,49
19	-	Seminativo	02	Ha 00.05.00	€ 4,38	€ 5,16
20	-	Semin. Irrig.	U	Ha 08.99.33	€ 931,07	€ 975,38
23	AA	Semin. Arbor.	01	Ha 00.02.74	€ 2,84	€ 2,97
23	AB	Semin. Irrig.	U	Ha 00.48.56	€ 50,27	€ 52,67
24	-	Semin. Irrig.	U	Ha 08.51.60	€ 881,65	€ 923,61

1.2 Verifica Ventennale e Continuità delle Trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. a firma del Dott. [OMISSIS] del 28/10/2024, si conferma la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla notifica del pignoramento. La proprietà in capo all'esecutato [OMISSIS] è pervenuta per la quota di 3/9 tramite atto di divisione a ministero Notaio [OMISSIS] del 11/06/2014 (Rep. 45159/13953), trascritto a Modena il 10/07/2014 al Reg. Part. 11626, e per la quota di 6/9 pervenuta per successione testamentaria in morte di [OMISSIS] (deceduta il 20/02/2019), con verbale di pubblicazione testamento del 05/03/2019 trascritto il 21/06/2019 al Reg. part. [OMISSIS], e successiva accettazione espressa di eredità trascritta l'11/03/2019 al Reg. Part. [OMISSIS]. Il compendio risulta staggito per l'intero (1/1).

1.3 Stato Civile e Regime Patrimoniale

Alla data degli atti di provenienza e della trascrizione del pignoramento, il soggetto esecutato risulta coniugato in regime di **separazione dei beni**, come esplicitamente dichiarato nella certificazione notarile e negli atti di divisione. Non sussistono diritti di comproprietà legale.

1.4 MOTIVAZIONI LOTTO UNICO (Riferimento Quesito n. 1 - Formazione lotti)

Il sottoscritto CTU ritiene imprescindibile la vendita del compendio in un **Lotto Unico Indivisibile** per le seguenti motivazioni:

- **Vincolo Urbanistico (Asservimento):** Ai sensi dell'Art. 58-bis delle NTA (Pratica 56/1990), la Superficie Utile dei fabbricati di servizio (mq 648,60) è stata autorizzata mediante l'asservimento dell'intero corpo fondiario di Ha 18.89.75. Uno stralcio dei terreni determinerebbe un'eccedenza volumetrica insanabile sul lotto residuo, inficiando la legittimità dei fabbricati.
- **Vincolo Funzionale:** Il sistema idraulico e i pozzi irrigui servono l'azienda in modo unitario.
- **Vincolo Infrastrutturale (Elettrodotti):** L'intero corpo fondiario è gravato da servitù tecnologiche pesanti. **Sui mappali 20 e 24 insistono i tralicci dell'Alta Tensione gestiti da Terna (Linea T. 23-004F, P. 151), mentre sui mappali 17 e 19 si rileva la presenza di pali della Media Tensione.** La gestione di tali vincoli è sostenibile solo nell'ambito di una conduzione unitaria del fondo.

==GENESI DELLE SERVITÙ DI ELETTRODOTTO ==

Le servitù di elettrodotto traggono origine dall'atto di acquisto a ministero Notaio Leone Poggioli del 29/06/1983 (Rep. 31632/8924) e confermate nel successivo atto di divisione a ministero Notaio Ferrari Mara del 11/06/2014. Tali oneri reali risultano regolarmente trascritti e opponibili, costituendo un peso permanente che incide sulla capacità produttiva del fondo.

CAPITOLO 2: DESCRIZIONE DELLO STATO DI FATTO

2.1 Inquadramento Territoriale e Caratteristiche Esterne

Corte colonica sita in zona agricola denominata "Valletta" a San Felice sul Panaro. Il nucleo edilizio comprende l'abitazione padronale (mapp. 707) Il comparto rurale principale (mapp. 705) comprende l'edificio storico "Tenuta Lucia", vincolato RCC. e, in corpo di fabbrica separato e isolato, il mappale 706 destinato a porcile e pollaio. Sebbene le visure catastali riportino qualità "Frutteto" e "Seminativo Arborato", i terreni si presentano interamente come **seminativi nudi**, stante l'accertata assenza di alberature o impianti irrigui specializzati.

(Riferimento Quesito n. 2 e 10 - Valutazione qualitativa)

2.2 Valutazione Qualitativa dei Cespiti (Descrizione Tabellare)

Unità Immobiliare	Finiture Estetiche e Materiche	Dotazioni Impiantistiche	Stato Manutentivo e Criticità
Villa (707 sub 1)	Marmo/granito in zona giorno e scale; infissi in legno con vetrocamera. Finiture signorili.	Riscaldamento a metano; impianti presenti ma privi di certificazioni di conformità.	Discreto. Rilevato vizio strutturale da risalita falda ("fontanazzi") in cantina.
Sottotetto (707 P2)	Rifinito impropriamente con pavimentazione in ceramica e intonaci civili. Arredato abusivamente.	Presenti radiatori per riscaldamento installati in assenza di titolo abilitativo.	Difforme. Destinazione legittima: deposito granaglie (volume tecnico).
Garage/Deposito (707 sub 2)	Finitura in battuto di cemento/gres. Utilizzato prevalentemente come autorimessa civile .	Illuminazione di base.	Difforme. La destinazione di progetto '90/'96 deve essere deposito attrezzi agricoli .
Rurale (705)	Caratteristiche storiche: soffitti a voltine in laterizio e colonne portanti in muratura.	Locali adibiti ad officina e ricovero agricolo; impianti fatiscenti.	Lesioni murarie e infiltrazioni. Presenza di vecchi locali abitativi mai trasformati o demoliti come prescritto.
Accessorio (706)	Tipologia rurale in muratura semplice con altezze interne ridotte.	Assenti.	Stato di degrado derivante dall'uso zootecnico originario (pollaio).

CAPITOLO 3: STATO GIURIDICO, VINCOLI ED ONERI (Quesiti n. 3, 4, 8)

3.1 Stato di Possesso e Titoli di Occupazione

Il compendio risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare. Non sussistono titoli di godimento opponibili alla procedura. La liberazione del bene comporterà oneri di sgombero per l'ingente quantità di masserizie, attrezzature e veicoli presenti sia nei fabbricati che nell'area cortiliva.

3.2 Formalità pregiudizievoli, pesi ed oneri

Formalità destinate alla cancellazione (a cura e spese della procedura ex art. 586 c.p.c.):

- Trascrizione del Pignoramento: eseguita in data 25/10/2024 (Reg. Gen. [OMISSIS] - Reg. Part. [OMISSIS] presso l'Agenzia del Territorio di Modena, a favore di Sanfelice 1893 Banca Popolare S.C.p.A. contro Rossi Roberto, derivante dall'atto dell'Ufficiale Giudiziario del 07/10/2024 Rep. [OMISSIS].
- Ipoteca Giudiziale: iscritta in data 14/03/2024 Reg. Gen. [OMISSIS]- Reg. Part. [OMISSIS] a favore di Sanfelice 1893 Banca Popolare Soc. Coop. p.A., per la somma di € 205.000,00 (a garanzia di un credito di € 114.177,92), derivante dal decreto ingiuntivo n. 83/2024 del Tribunale di Modena.

Oneri reali e vincoli permanenti (non estinguibili, a carico dell'aggiudicatario):

- Servitù di Elettrodotto: oneri reali per linee di Alta e Media Tensione a favore di Terna S.p.A., originati dall'atto di acquisto a ministero Notaio [OMISSIS] del 29/06/198 Rep. [OMISSIS] e confermati nei

successivi titoli. Tali servitù gravano stabilmente sulla capacità produttiva e l'utilizzazione dei terreni (particelle 17, 19, 20 e 24).

- Atto Unilaterale d'Obbligo: sottoscritto in data 18/01/1991 (registrato a Mirandola il 15/01/1991 al [OMISSIS]), con il quale i proprietari hanno vincolato i fabbricati alla destinazione agricola funzionale alla conduzione del fondo ai sensi dell'art. 9/a della L. 10/1977.
- Vincolo di Asservimento Urbanistico e Inedificabilità: derivante dalla Pratica Edilizia n. 56/1990, per il quale l'intera Unità Poderale di Ha 18.89.75 (comprendente i mappali 17, 18, 19, 20, 23 e 24 del Foglio 49) risulta asservita in modo permanente ai fabbricati esistenti. La capacità edificatoria del fondo è stata interamente consumata, determinando un vincolo di indivisibilità del Lotto Unico e di inedificabilità sui terreni residui.

CAPITOLO 4: REGOLARITÀ EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

4.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

In sede di sopralluogo si è potuto constatare quanto segue:

CATASTO FABBRICATI:

Particella 707 (DOCFA parte n. 1): L'unità risulta difforme causa l'inclusione impropria di locali agricoli nell'abitazione e l'inversione grafica tra Cantina e Lavanderia. Si rende necessari la ridefinizione della porzione ad uso civile abitazione (Cat. A/7) mediante lo stralcio delle superfici funzionali al fondo relative a sottotetto ed autorimessa. La nuova planimetria dovrà includere correttamente i vani Lavanderia al PT e Cantina al Piano Interrato quali accessori comunicanti. È prevista inoltre la creazione di un B.C.N.C. per il vano scala e i disimpegni, oltre al deposito del nuovo Elaborato Planimetrico.

Mappali 705 e 706 graffiati (DOCFA parte n. 2): Le unità presentano difformità planimetriche dovute a modifiche interne e diversa distribuzione degli accessori zootecnici. Si rende necessario un unico aggiornamento della scheda per rispecchiare la reale configurazione agricola complessiva.

L'aggiornamento catastale unitario effettuato da professionista abilitato, complessivo comprendente:

- DOCFA parte 1, presuppone una spesa di circa € 3.000,00, comprensivi di oneri professionali e tributi.
- DOCFA parte 2 presuppone una spesa di circa € 1.000,00, comprensivi di oneri professionali e tributi.

CATASTO TERRENI:

Particelle 18 e 23 (Istanza Mod. 26): Risultano difformi nella qualità colturale (Frutteto e Seminativo Arborato) rispetto allo stato di fatto. È stata appurata la totale assenza di colture arboree, pertanto si rende necessaria l'istanza per Dichiarazione Variazioni della Coltura per ricondurre le particelle a seminativo nudo. L'aggiornamento, comprensivo di istruttoria professionale e presentazione della pratica, presuppone una spesa di circa € 750,00.

RIEPILOGO COSTI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE Documentazione/Pratica	Unità/Mappali coinvolti	Costo Totale Stimato (€)
DOCFA parte 1	Mappale 707 (A/7, nuovi D/10, BCNC, EP)	3.000,00
DOCFA parte 2	Mappali 705 e 706 graffiati	1.000,00
Istanza Mod. 26	Particelle terreni 18 e 23	750,00
TOTALE COSTI CATASTALI		4.750,00

DESCRIZIONE

MAPPALE 707 SUB. 1 - VILLA PADRONALE E PERTINENZE Trattasi di un fabbricato di tipologia signorile, isolato e libero su quattro lati, risalente nella sua attuale configurazione agli interventi di ristrutturazione della metà degli anni '90. L'edificio si sviluppa su complessivi quattro livelli collegati da un vano scala interno.

Struttura e Involucro: Muratura portante con finitura esterna in mattoni "faccia a vista" di cromia tradizionale modenese, in buono stato di conservazione. Solai in latero-cemento e copertura a falde inclinate. In copertura si rileva la presenza di diversi comignoli monumentali, di cui uno posizionato in difformità rispetto al progetto sulla falda bassa a servizio dei locali cucina. Caratterizza il fronte sud-ovest un ampio porticato sorretto da pilastri a sezione quadrangolare con pavimentazione in cotto o similare.

Finiture Interne: Di livello civile-signorile. La zona giorno al piano terra ospita un camino monumentale con finiture coerenti all'epoca di ristrutturazione. Pavimentazioni in pietra naturale (marmo/granito) in zona giorno, cucina, corridoi P1, scale e disimpegni S1. La scala è completata da ringhiera artigianale in ferro battuto. Gli infissi interni sono in legno tamburato color noce; i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera, protetti da scuri a battente e inferriate di sicurezza.

Stato Manutentivo e Patologie: Discreto per i piani fuori terra, critico per i locali accessori. Al piano interrato (cantina), si segnala la presenza di gravi fenomeni di risalita della falda ("fontanazzi") con ristagno d'acqua rilevato per circa 20 cm. Il vano scala è interessato da infiltrazioni meteoriche attive provenienti dal lucernaio zenitale in vetrocemento. Il piano secondo (sottotetto) risulta abusivamente rifinito a zona notte con radiatori. Dotazioni Impiantistiche: Gli impianti (elettrico, idrico, termico) risultano funzionanti ma privi di certificazioni ex DM 37/08. Alimentazione a gas metano di rete (contatore su strada); caldaia efficiente con produzione di acqua calda verificata al sopralluogo. Scarico fognario tramite sistema autonomo privo di autorizzazione aggiornata.

MAPPALE 705 - COMPLESSO STORICO "TENUTA LUCIA" Edificio rurale soggetto a vincolo RCC. Si articola in tre porzioni: Porzione A (Ex abitazione degradata), Porzione B (Ex stalla con colonne in ghisa e mangiatoie lignee), Porzione C (Magazzino a doppio volume utilizzato per ricovero macchinari agricoli).

MAPPALE 706 - RICOVERO ACCESSORIO Piccolo fabbricato rurale originariamente adibito a porcile/pollaio, attualmente utilizzato come pollaio e ricovero capre. Struttura con altezze ridotte e spazi angusti.

CORPO FONDIARIO (TERRENI AGRICOLI) Superficie complessiva di circa 19 ettari gestita come azienda agricola unitaria. Terreni a seminativo nudo con presenza di tralicci alta tensione (Terna) sulle particelle 20 e 24.

4.2 CRONISTORIA DEI TITOLI ABILITATIVI – SITUAZIONE URBANISTICO EDILIZIA

La legittimità dell'immobile è regolata dalle seguenti pratiche:

1. **Pratica Edile n. 31/1984 (Prot. 3482):** Ristrutturazione fabbricati rurali.
2. **Concessione Edilizia n. 56/1990 (Prot. 8432):** Trasformazione rurale e nuova costruzione.
3. **Variante CE90/0056/0001 (Prot. 1060/15293 del 1996) variante** nuova costruzione abitativa.

4.3 DESCRIZIONE TECNICA DELLE DIFFORMITÀ RILEVATE

4.3.1 Mappa 707 Sub 1 e 2 (Villa e Autorimessa)

- **Abuso Residenziale Sottotetto (P2):** Trasformazione del "Deposito Granaglie" in civile abitazione tramite tramezzature e impianti. NON SANABILE per sfornamento indici volumetrici di zona
- **Vizio Tecnico e Difformità Lucernario:** Presenza di un lucernario in vetrocemento sul vano scala, non coerente con i grafici della Variante '96. La struttura causa infiltrazioni meteoriche che hanno degradato gli intonaci del vano scala dal P2 al P1.
- **Difformità di Prospetto (Comignoli):** Posizionamento del camino sulla falda bassa non conforme al progetto autorizzato.

- Difformità Interna (Antibagno): rilevata Tramezza nel locale antibagno al PT per la corrispondente larghezza di 1,50 m del locale invece del muro sp. Cm 25 (difforme dagli elaborati grafici).
- Mancanza di Agibilità: Procedura mai conclusa amministrativamente.

4.3.2 Mappale 705 (Fabbricato Rurale D/10)

- Eccesso di Superficie Utile (SU): Mancata esecuzione delle demolizioni prescritte nel 1990 sia nella parte ex abitativa che in quella centrale di stalla e portico. Eccedenza volumetrica rispetto ai mq autorizzati ex Art. 58-bis NTA.
- Carenza di Agibilità: Inadempienza relativa alla P.E. n. 31/1984.

4.4 PIANO DI REGOLARIZZAZIONE (PRATICHE E OPERE)

- Opere di Ripristino Sottotetto (Mapp. 707): Demolizione di 6 ml di tramezzature (h 2,50m), rimozione porta e impianti della camera abusiva (20mq), apertura vani 90x210cm come da "gialli" Variante '96 per rendere comunicanti i vani deposito; smaltimento macerie.
- Intervento Lucernario e Vano Scala: Sostituzione vetrocemento con lucernario prestazionale e ripristino intonaci/tinteggi ammalorati.
- Demolizioni Coatte (Mapp. 705): Abbattimento volumi accessori eccedenti per rientro nella SU del 1990.
- Sanatoria Urbanistica (SCA/SCIA): Accertamento di conformità per difformità grafiche (camini, antibagno, prospetti).
- Agibilità Tardiva: Deposito SCIA per Agibilità (P.E. 1983 e 1996) con asseverazioni tecniche.

4.4 QUADRO SINTETICO ONERI E DETRAZIONI ANALITICHE

Mappale	Tipologia Pratica / Intervento	Dettaglio Onere	Costo Stimato (€)
707	Ripristino Edilizio Sottotetto	Demol. tramezze, rimoz. porta/impianti, apertura vani Var.'96, smaltimento rifiuti	€ 7.800,00
707	Bonifica Vizi (Fontanazzi)	Intervento di impermeabilizzazione e gestione risalita falda seminterrato	€ 5.000,00
707	Manutenzione Lucernario	Sostituzione vetrocemento + Ripristino intonaci scala	€ 4.500,00
705	Sanatoria Urbanistica	Agibilità P.E. 1983 + SCA Sanatoria 1990	€ 3.500,00
705	Demolizione Coatta	Abbattimento eccedenze S.U. ex Art. 58-bis	€ 3.200,00
Tutti	Spese Tecniche e Sanatorie	Onorari professionali (rilievi, asseverazioni, calcoli strutturali) e sanzioni amministrative	€ 15.400,00
TOTALI		DETRAZIONI TOTALI (Arrotondate)	€ 39.400,00

Dettaglio Voce "Spese Tecniche e Sanatorie" (€ 15.400,00):

- Sanzioni Amministrative (Accertamento di Conformità): € 4.500,00 (stimate per SCIA in sanatoria e agibilità tardiva).
- Onorari Rilievo e Progettazione: € 4.000,00 (rilievo strumentale villa e rustici + pratiche urbanistiche).
- Calcoli Strutturali e Sismica: € 2.500,00 (necessari per cerchiature aperture sottotetto).
- D.L., Sicurezza e Asseverazioni: € 3.400,00 (direzione lavori ripristini, CSP/CSE e SCA finale).

- Diritti di Segreteria e Oneri Accessori: € 1.000,00.

CAPITOLO 5: VALUTAZIONE ESTIMATIVA

5.1 Criteri e Metodologia di Stima

La stima è stata condotta secondo i criteri del valore di mercato, utilizzando procedimenti scientifici di estimo riconosciuti (MCA e VAM). Al fine di determinare i valori unitari, si è proceduto ad un'indagine conoscitiva presso le principali agenzie immobiliari locali, incrociando i dati con le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate per il 1° Semestre 2025. Per il comparto fondiario, il valore è stato determinato analiticamente partendo dai Valori Agricoli Medi (VAM) provinciali, corretti per riflettere le transazioni di libero mercato per fondi irrigui di analoga estensione.

5.1 VALORI UNITARI DI RIFERIMENTO

- **Abitazione (A/7):** € 1.100,00 / mq
- **Servizi Agricoli (D/10) - Nuova Costruzione:** € 321,00 / mq
- **Fabbricato Rurale Storico (705):** € 216,00 / mq
- **Rustico Accessorio (706):** € 170,00 / mq
- **Terreni Agricoli (Seminativo Irriguo):** € 11.800,00 / biolca modenese

5.2 CALCOLO SUPERFICI RAGGUAGLIATE (D.P.R. 138/98)

Destinazione	Sup. Reale (mq)	Coeff.	Sup. Raggiagliata (mq)
Villa (T-1)	175,54	1,00	175,54
Lavanderia/Cantina	35,40	0,30	10,62
Portico	52,58	0,35	18,40
Balconi	10,00	0,30	3,00
TOTALE COMMERCIALE (A/7)			207,56 mq

5.3 VALUTAZIONE ANALITICA DEI CESPITI

- **Abitazione (Villa 707):** 207,56 mq x € 1.100,00/mq = **€ 228.316,00**
- **Servizi Agricoli Integrati (707 PT e P2):** 187,00 mq x € 321,00/mq = **€ 60.027,00**
- **Fabbricato Rurale (705):** 448,00 mq x € 216,00/mq = **€ 96.768,00**
- **Fabbricato Accessorio (706):** 62,40 mq x € 170,00/mq = **€ 10.608,00**
- **Terreni Agricoli:** 66,62 biolche x € 9.440,00/b (Base € 11.800 - 20% servitù elettrodotti) = **€ 628.892,00**
- **VALORE DI MERCATO LORDO COMPENDIO:** **€ 1.024.611,00**

sanatorie catastali : € 4.750,00

sanatorie edilizie € 39.400,00

VALUTAZIONE_FINALE

€ 1.024.611,00 - € 4.750,00 - € 39.400,00 = € 980.461,00

VALORE DI STIMA ARROTONDATO (Lotto Unico): € 1.000.000,00

(Dicesi: unmilione/00 euro).

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA (A seguito di Ordinanza del 27/01/2026)

A seguito dell'udienza di autorizzazione alla vendita tenutasi in data 27/01/2026, il Giudice dell'Esecuzione ha rilevato l'erroneità del valore di stima finale precedentemente indicato (€ 1.000.000,00) evidenziando che tale importo risultava arrotondato per eccesso e non teneva conto della decurtazione forfettaria del 5% obbligatoria in sede esecutiva, dovuta alla mancanza della garanzia per i vizi della cosa venduta ai sensi dell'art. 2922 c.c. e ordinato la modifica dell'elaborato peritale con la rideterminazione del valore di stima secondo i criteri di calcolo sotto riportati

Si procede pertanto al ricalcolo del valore del Lotto Unico partendo dal valore di mercato già depurato dei costi di regolarizzazione:

Valore di mercato lordo del compendio: € 1.024.611,00

Detrazioni per sanatorie catastali ed edilizie: - € 44.150,00

Valore di mercato netto (base di calcolo): € 980.461,00

In ottemperanza a quanto disposto dal Giudice

Riduzione del 5% per mancanza garanzia vizi (ex art. 2922 c.c.): (€ 980.461,00 * 5%) = - € 49.023,05

Valore rideterminato: (€ 980.461,00 - € 49.023,05) = **€ 931.437,95**

VALUTAZIONE FINALE AGGIORNATA Il valore di stima definitivo del compendio immobiliare (Lotto Unico), rideterminato alla luce delle prescrizioni, è pari a:

€ 931.000,00 (dicesi: novecentotrentunomila/00 euro)

In conformità alle prescrizioni impartite dal Giudice dell'Esecuzione durante l'udienza del 27/01/2026, si dà atto di aver provveduto alla richiesta (avvenuta in data 09/02/2026) e al successivo ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo ai terreni pignorati siti in Comune di San Felice sul Panaro (Foglio 42, mappali 17, 18, 19, 20 e 24).

Il documento, contraddistinto dal n. 20/3881 e rilasciato dall'Amministrazione Comunale in data 05/03/2026, viene allegato alla presente relazione integrativa per consentire il regolare svolgimento delle operazioni di vendita

ALLEGATI:

Allegato A rimozione dati sensibili

Allegato A1 schema sintetico descrittivo del lotto;

Allegato B documentazione fotografica;

Allegato C1 documentazione edilizio amministrativa;

Allegato C2 situazione ipocatastale

Allegato D certificato destinazione urbanistica

Allegato E Atto Unilaterale d'Obbligo sottoscritto in data 18/01/1991

Geom. [OMISSIS]