

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 261/2023 RGE

Giudice dell'esecuzione: Dottoressa Roberta Vaccaro

(Avvocato Giuseppe Bertora)

– Creditore Surrogante

(Avvocato Giuseppe Bertora)

- Debitore Esecutato

(Avvocato Luana Bersani)

- Debitore Esecutato

(Avvocato Luana Bersani)

- Debitore Esecutato

(Avvocato Luana Bersani)

. - Debitore Esecutato

(Avvocato Luana Bersani)

RELAZIONE DI STIMA

NOMINA:

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento in data 9 aprile 2024, nominava Esperto Stimatore lo scrivente Geometra Thomas Malagoli (ed in data 15 aprile 2024 il sottoscritto effettuava giuramento in modalità telematica, mediante sottoscrizione e deposito in p.c.t. del modello "allegato 2", contenuto all'interno del decreto di nomina) e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

SEZ. II QUESITI

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

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



QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

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

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

QUESITO 4: IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Per l'argomentazione dei quesiti, si rimanda all'allegato 1 del conferimento dell'incarico all'esperto stimatore ex art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

CONTROLLO PRELIMINARE

Esito delle operazioni e controlli preliminari:

- Certificazione notarile -

Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi dell'articolo 567 comma 2 c.p.c., e tale certificazione, in riferimento agli immobili pignorati, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali dell'immobile, con la certificazione notarile sostitutiva e l'atto di pignoramento.

- Certificato di stato civile dell'esecutato -

Come da estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, richiesto dal sottoscritto ed allegato alla presente, risulta che l'esecutato, _____, in data 15/06/1985 a Carpi (MO), ha contratto matrimonio _____ nata il _____ in regime di comunione dei beni (assenza di annotazioni).

Gli altri esecutati risultano di stato civile CELIBE.

SOPRALLUOGO E VERBALE DI RICOGNIZIONE:

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, svolto ricerche presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpi (MO), effettuava sopralluogo per accertamenti e servizi fotografici, come da verbale di sopralluogo, alla presenza del Sig. Stefano Crescenzo, in rappresentanza dell'I.V.G. (Istituto Vendite Giudiziarie di Modena) e di due esecutati _____, _____ in data 29 agosto 2024 alle ore 15:10, per l'accesso agli immobili oggetto di procedura esecutiva.

INDICAZIONE DEI BENI PIGNORATI E QUOTA SOGGETTA AD ESECUZIONE:

Ai fini e per l'agevole alienazione dei beni, si ritiene opportuno suddivisione l'intera consistenza immobiliare in due lotti distinti (LOTTI 1 e 2).



LOTTO 1:

È oggetto di stima la piena proprietà di un terreno, sito nel Comune di Carpi (MO), foglio 83, mappale 111, coltivato a VIGNETO.

CONFINI:

Il terreno confina a Nord con Via San Giacomo e mappale 166, a Sud con il mappale 113, ad Ovest con i mappali 107, 108, 112 e 166, ad Est con un fosso irriguo demaniale.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Terreni come segue:

Catasto Terreni:

Comune: CARPI

Provincia: MODENA

Intestazione:

- nato a CARPI (MO) il 10/05/1987 - CF:
Nuda proprietà per ½;
- nato a CARPI (MO) IL 31/03/1961 - CF:
– Usufrutto PER 1/1;
- nato a CARPI (MO) il 06/12/1992 - CF:
Nuda proprietà per ½;

Dati identificativi:

Foglio 83, Mappale 111, SEMIN ARBOR, Classe: 2, Superficie 23.724 mq, Reddito dominicale € 199,40, Reddito Agrario € 232,80.

Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento, ma non con la qualità coltivata. Sul posto, infatti, risulta esserci un VIGNETO.

Occorrerà presentare una variazione colturale, il cui costo è stimato in € 400,00 (oneri tecnici per presentazione variazione colturale presso la competente sezione dell'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge). Non sono previsti diritti catastali.

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo l'immobile staggito risulta nella disponibilità degli esecutati e da loro coltivato.



RICERCA VENTENNALE IPOCATATALE ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA' O ONERI, CENSI, LIVELLI O USO CIVICO:

TITOLO DI PROVENIENZA:

L'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati mediante il seguente atto:

- TESTAMENTO PUBBLICO del 19/06/2017. Pubblico ufficiale NOTAIO ROSA, con sede a MODENA (MO). Repertorio n. 122124 - UU Sede CARPI (MO), Registrazione Volume 9990 n. 604 registrato in data 12/06/2018 – PER SUCCESSIONE DI volutura
n. 5277.1/2018 - Pratica n. MO0055012 in atti dal 21/06/2018.

Ad oggi essi risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ISCRIZIONE del 31/12/2013 - Registro Particolare 3922 Registro Generale 26944 - Pubblico ufficiale ROSA ROLANDO Repertorio 117874/18647 del 24/12/2013 – Annotazione n. 2772 del 07/07/2017 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993).
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 23492 Registro Generale 32286 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6359 del 12/10/2023.

(Si rimanda alle risultanze della certificazione notarile depositata agli atti della procedura).

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Come indicato in premessa, l'esecutato, _____, risulta in regime di comunione dei beni (per assenza di annotazioni).

Gli altri esecutati risultano di stato civile CELIBE.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del terreno agricolo è stata calcolata sulla base della consistenza catastale, pari ad un totale di 23.724 mq.

INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Nell'attuale Piano Urbanistico Generale (PUG), l'immobile risulta destinato a:

Territorio rurale

Paesaggio della centuriazione Art.5.2.3 Norme TR6



Interessato da:

- Tutele paesaggistiche naturali biodiversità: Paesaggio della Centuriazione – Ambiti di paesaggio - Adeguamento PTPR al D.Lgs 42/2004;
- Zone di tutela ordinaria - Art.9, comma 2, lettera b PTCP;
- Zone di tutela di elementi della centuriazione - Art.41B, comma 2, lettera a PTCP; Art. 41B comma 2 lettera a PTCP, Art. 21, comma 2 lettera c PTPR;
- Fascia di rispetto di 150 metri art. 142 com.1 let. c - D.Lgs 42-2004;
- ST2_2 Paesaggio della centuriazione Art.5.b.1.1, 4.b.1.3 e Corridoi ecologici primari da potenziare 1.c.1.1, 1.a.4.1, 4.b.2.3, 1.b.3.2, 4.b.2.3;
- Fascia di rispetto osservatori: L.R. n°19-2003 - Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico;
- Allagamenti - VT8: pericolosità reticolo naturale secondario:PGRA alluvioni frequenti/ poco frequenti- VT8-4P2/P3.

Sui terreni devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle Norme del PUG vigente e nello specifico quelle derivanti dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale - Elaborati ST del PUG, nonché tutte le altre disposizioni di legge in materia.

(Per ogni altra informazione, si rimanda alle risultanze dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno, pianeggiante, di forma regolare e piantumato, non è recintato (se non in minima parte a nord, mediante pali e rete metallica). L'ingresso avviene a Nord, da Via San Giacomo, affianco al civico 51.

Sul terreno è presente un VIGNETO, con allevamento tipo "Spalliera - G.D.C." con uva Ancellotta e Salamino, con distanza fra i filari di circa 4 mt e fra le piante circa 2,50 mt.

Talvolta riportato come Ancelotta o Lancellotta è un vitigno a bacca nera. Diffuso in Emilia, molto ricco di pigmenti coloranti. La sua foglia è di grandezza media, pentalobata e con lobi molto marcati. La pagina superiore è di colore verde chiaro e opaca mentre quella inferiore presenta una colorazione verde oliva e pubescente. Le foglie presentano inoltre una dentatura grossolana e irregolare ed un seno peziolare ad U molto aperto. Il grappolo è di media grandezza, tra i 15-20 cm di lunghezza, ed è caratterizzato da una forma piramidale. L'acino è piccolo, sferoidale e regolare con buccia di colore blu - nero di medio spessore e consistente. Di medio vigore, ha una produttività abbondante, con media maturazione.

Il Lambrusco Salamino è una varietà di vitigno rosso facente parte di una delle oltre 60 varietà della famiglia del Lambrusco. La sua uva è utilizzata per la produzione di vino spumante rosso e vino rosato (frizzante o spumante).



La varietà è a maturazione tardiva e ha una resa elevata, garantendo costantemente alti rendimenti. I vini hanno un colore rosso intenso, sono ricchi di estratti e danno al vino Lambrusco la necessaria acidità.

La "Spalliera - G.D.C.", è un sistema di allevamento a doppia spalliera, con due cortine di vegetazione ricadenti in due interfilari adiacenti. Garantisce elevati livelli di produzione e predisposto per la vendemmia e potatura meccanizzata.

Il terreno non è dotato di impianto irriguo, ma è ben servito ad Ovest, da un fosso irriguo demaniale.

Per una più chiara rappresentazione, si rimanda all'allegata documentazione fotografica e anagrafe delle Aziende agricole - catasto vigneti.

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente, sulla scorta delle informazioni indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

"Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima pari ad **€ 6,50 la mq.**"

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **6,50 al mq x 0.95 (100%-5%) = 6,18 €/mq**

Avremo pertanto:

Sup. commerciale 23.724 mq X 6,18 €/mq = 146.614,32 €.

In virtù delle indagini svolte, si sono accertate le seguenti condizioni che determinano adeguamenti e correzioni al valore dell'immobile:



Oneri per la presentazione di una variazione colturale, il cui costo è stimato in € 400,00 (oneri tecnici per presentazione variazione colturale presso la competenza sezione dell'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, comprensivi di contributi previdenziali ed IVA di legge).

Per quanto specificato il valore complessivo dell'immobile è da correggersi in detrazione con la riduzione di 400,00 €.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima risulta pari a 146.214,32 € arrotondato a 146.000,00 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un terreno, sito nel Comune di Carpi (MO), foglio 83, mappale 111, coltivato a VIGNETO.

Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in 146.000,00 €. (Euro centoquarantaseimila/00).

LOTTO 2:

È oggetto di stima la piena proprietà di un terreno, sito nel Comune di Carpi (MO), foglio 83, mappale 113, coltivato a VIGNETO.

CONFINI:

Il terreno confina a Nord con il mappale 111, a Sud con strada vicinale Castione, ad Ovest con i mappali 114, 109, 115, 110, 112 e 116, ad Est con un fosso irriguo demaniale.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari sono censite presso l'Agenzia dell'Entrate – Territorio della Provincia di Modena, Catasto Terreni come segue:

Catasto Terreni:

Comune: CARPI

Provincia: MODENA

Intestazione:

- CON SEDE IN CARPI (MO) - CF:
PROPRIETA' PER 1/1.

Dati identificativi:

Foglio 83, Mappale 113, VIGNETO, Classe: 1, Superficie 21.540 mq, Reddito dominicale € 379,88, Reddito Agrario € 222,49.



Si attesta la corrispondenza dei dati catastali con l'atto di pignoramento.

DISPONIBILITA' DELL'UNITA' IMMOBILIARE:

All'atto del sopralluogo l'immobile staggito risulta nella disponibilità della ditta esecutata e da lei coltivato.

RICERCA VENTENNALE IPOCATASTALE ESISTENZA DI VINCOLI, FORMALITA' O ONERI, CENSI, LIVELLI O USO CIVICO:

TITOLO DI PROVENIENZA:

L'immobile in oggetto è pervenuto agli esecutati mediante il seguente atto:

- COMPRAVENDITA - Atto del 24/12/2013 Pubblico ufficiale ROSA ROLANDO Sede MODENA (MO) Repertorio n. 117873 - Nota presentata con Modello Unico n. 17998.1/2013 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2013

Ad oggi essi risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

ELENCO DELLE FORMALITÀ:

- ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO, TRASCRIZIONE del 31/12/2013 - Registro Particolare 18000 Registro Generale 26943 - Pubblico ufficiale ROSA ROLANDO Repertorio 117873/18646 del 24/12/2013
- IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, ISCRIZIONE del 31/12/2013 - Registro Particolare 3922 Registro Generale 26944 - Pubblico ufficiale ROSA ROLANDO Repertorio 117874/18647 del 24/12/2013 – Annotazione n. 2772 del 07/07/2017 (SURROGAZIONE AI SENSI DELL'ARTICOLO 120-QUATER DEL D.LGS. 385/1993).
- ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - TRASCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 23492 Registro Generale 32286 - Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 6359 del 12/10/2023.

(Si rimanda alle risultanze della certificazione notarile depositata agli atti della procedura).

REGIME FISCALE:

Soggetti privati.

REGIME PATRIMONIALE:

Lo stato civile dell'esecutato è irrilevante in quanto trattasi di beni intestati a società.

SUPERFICIE COMMERCIALE:

La superficie commerciale del terreno agricolo è stata calcolata sulla base della consistenza catastale, pari ad un totale di 21.540 mq.



INDIVIDUAZIONE URBANISTICA

Nell'attuale Piano Urbanistico Generale (PUG), l'immobile risulta destinato a:

Territorio rurale

Paesaggio della centuriazione Art.5.2.3 Norme TR6

Interessato da:

- Tutele paesaggistiche naturali biodiversità: Paesaggio della Centuriazione – Ambiti di paesaggio - Adeguamento PTPR al D.Lgs 42/2004;
- Zone di tutela ordinaria - Art.9, comma 2, lettera b PTPC;
- Zone di tutela di elementi della centuriazione - Art.41B, comma 2, lettera a PTPC; Art. 41B comma 2 lettera a PTPC, Art. 21, comma 2 lettera c PTPR;
- Fascia di rispetto di 150 metri art. 142 com.1 let. c - D.Lgs 42-2004;
- ST2_2 Paesaggio della centuriazione Art.5.b.1.1, 4.b.1.3 e Corridoi ecologici primari da potenziare 1.c.1.1, 1.a.4.1, 4.b.2.3, 1.b.3.2, 4.b.2.3;
- Fascia di rispetto osservatori: L.R. n°19-2003 - Norme in materia di riduzione dell'inquinamento luminoso e di risparmio energetico;
- Allagamenti - VT8: pericolosità reticolo naturale secondario:PGRA alluvioni frequenti/ poco frequenti- VT8-4P2/P3.

Sui terreni devono comunque essere osservate tutte le prescrizioni derivanti dall'applicazione delle Norme del PUG vigente e nello specifico quelle derivanti dalla Strategia per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale - Elaborati ST del PUG, nonché tutte le altre disposizioni di legge in materia. (Per ogni altra informazione, si rimanda alle risultanze dell'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica).

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il terreno, pianeggiante, di forma regolare e piantumato, non è recintato. L'ingresso avviene a Sud, da strada vicinale Castione.

Sul terreno è presente un VIGNETO, con allevamento tipo "Spalliera - Sylvoz" con uva Ancellotta e Salamino, con distanza fra i filari di circa 3 mt e fra le piante circa 2,00 mt.

Talvolta riportato come Ancelotta o Lancellotta è un vitigno a bacca nera. Diffuso in Emilia, molto ricco di pigmenti coloranti. La sua foglia è di grandezza media, pentalobata e con lobi molto marcati. La pagina superiore è di colore verde chiaro e opaca mentre quella inferiore presenta una colorazione verde oliva e pubescente. Le foglie presentano inoltre una dentatura grossolana e irregolare ed un seno peziolare ad U molto aperto. Il grappolo è di media grandezza, tra i 15-20 cm di lunghezza, ed è caratterizzato da una forma piramidale. L'acino è piccolo, sferoidale e regolare con buccia di colore blu - nero di medio spessore e consistente. Di medio vigore, ha una produttività abbondante, con media maturazione.



Il Lambrusco Salamino è una varietà di vitigno rosso facente parte di una delle oltre 60 varietà della famiglia del Lambrusco. La sua uva è utilizzata per la produzione di vino spumante rosso e vino rosato (frizzante o spumante).

La varietà è a maturazione tardiva e ha una resa elevata, garantendo costantemente alti rendimenti. I vini hanno un colore rosso intenso, sono ricchi di estratti e danno al vino Lambrusco la necessaria acidità.

La "Spalliera - Sylvoz" è una forma di allevamento di origine francese, a potatura lunga, costituita da un fusto verticale alto 1,5/2m che si prolunga in un cordone orizzontale da cui prendono origine più capi a frutto potati lunghi e curvati verso il basso, che vengono rinnovati annualmente. E' una forma di allevamento che permette di ottenere elevati livelli produttivi; è predisposto per la vendemmia e potatura meccanizzata.

Il terreno non è dotato di impianto irriguo, ma è ben servito ad Ovest, da un fosso irriguo demaniale.

Per una più chiara rappresentazione, si rimanda all'allegata documentazione fotografica e anagrafe delle Aziende agricole - catasto vigneti.

VALUTAZIONE - STIMA:

Procedimento di stima:

MONOPARAMETRICO, SINTETICO – COMPARATIVA: il procedimento si basa sulla comparazione e richiede, perciò, l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare, entro la quale collocare poi i beni in oggetto. Per la ricerca dei dati di riferimento su cui articolare la stima, si sono esperite indagini di mercato nella zona, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente, sulla scorta delle informazioni indicate nel Certificato di Destinazione Urbanistica allegato, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di bene sottoposto a procedura esecutiva.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

"Lo scrivente, in scienza e coscienza, alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori del settore, ritiene di poter indicare il più probabile valore dell'immobile oggetto di stima pari ad **€ 6,50 la mq.**"

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 cpc) del 5%, da cui **6,50 al mq x 0.95 (100%-5%) = 6,18 €/mq**



Avremo pertanto:

Sup. commerciale 21.540 mq X 6,18 €/mq = 133.117,20 €. arrotondato a 133.000,00 €.

CONCLUSIONE:

Piena proprietà di un terreno, sito nel Comune di Carpi (MO), foglio 83, mappale 113, coltivato a VIGNETO.

Il valore di mercato dell'immobile si stima, a corpo, in 133.000,00 €. (Euro centotrentatremila/00).

Ad evasione dell'incarico conferito, limitatamente a quanto descritto, pur rimanendo a disposizione per eventuali chiarificazioni inerenti al presente elaborato composto da n. 11 pagine dattiloscritte, lo scrivente rassegna il mandato e si sottoscrive digitalmente.

Modena, lì 14 settembre 2024

Il Tecnico Stimatore incaricato
Geometra Thomas Malagoli



