

TRIBUNALE DI MODENA**G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO****Ruolo n° 316/2022 E.I.****AGGIORNAMENTO DELLA RELAZIONE****1.0 Risposta al quesito: *previo valutazione di quanto evidenziato in motivazione***

Il quesito è volto a stabilire se sia possibile scorporare l'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Finale Emilia al Fg. 51, part. 123, sub 2 – 5) dall'attuale lotto 1.

A tal proposito, giova rammentare che il Lotto 1 risulta oggi composto dai beni catastalmente identificati come da sottostante tabella riepilogativa.

Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA n. 15 Piano T-1	51	123	2	Cat.D/10			Euro: 890,00
FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA n. 15 Piano T-1	51	123	5	Cat.C/1	4	245 m2	Euro: 1202,05
FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA Piano T	51	131		Cat.F/1	*	1070 m2	Euro:
FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA Piano T	51	132		Cat.C/2	1	245 m2	Euro: 278,37
FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA Piano T	51	133		Cat.C/2	1	123 m2	Euro: 139,75
FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA n. 15 Piano T	51	134		Cat.C/1	4	13 m2	Euro: 63,78
Ubicazione	Fg.	Part.	Porz.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
FINALE EMILIA(MO)	51	111	AA	SEMINATIVO	1	700	R.D. Euro: 5,85
							R.A. Euro: 6,16
			AB	FRUTTETO		140	R.D. Euro: 5,85
							R.A. Euro: 6,16
FINALE EMILIA(MO)	51	127		SEMINATIVO	1	5286	R.D. Euro: 54,46
							R.A. Euro: 57,33

Si ritiene inizialmente necessario fornire un estratto satellitare dello stato dei luoghi, con indicazione delle particelle catastali per individuare correttamente i beni in argomento.

Dapprima si fornisce un inquadramento più ampio, onde comprendere il collegamento

An aerial photograph of a land area with several numbered plots. The plots are outlined in black and labeled with numbers: 111, 122, 123, 127, 129, 130, 131, 132, 133, 137, and 138. A road, labeled 'Via Finale Santa Bianca', runs diagonally across the bottom of the image. The plots are arranged in a grid-like fashion, with some plots containing smaller, more detailed structures or features. The overall image is in grayscale and has a slightly grainy texture.

Anche sulla base dei precedenti estratti, si evidenziano alcune criticità che si sottopongono all'attenzione dell'Ill.mo Giudice onde correttamente valutare l'opportunità di scorporare i beni indicati.

Cap. 1.A) Accessibilità al lotto ed interclusione dei beni

È opportuno innanzitutto premettere come sia incorretto asserire che tutti i beni hanno accesso dalla pubblica via.

L'accessibilità all'odierno lotto n. 1 avviene mediante una diramazione dalla viabilità pubblica, costituita dalla via Finale Santa Bianca che, lo si evidenzia, si protrae sull'argine del fiume Panaro. Tale diramazione è costituita da uno stradello che si sviluppa dapprima sulla Part. 49 del Fg. 51¹ e quindi **sulla Part. 111 del Fg. 51 oggetto di pignoramento.**



Si evidenzia che, in questo tratto, il terreno è in forte declivio (si veda stralcio *streetview* soprastante) poiché si scende lungo l'argine del fiume fino ad arrivare alla "quota di campagna" che si materializza, sostanzialmente, all'altezza della **Part. 131 del Fg. 51**

¹ Titolarità in capo al Demanio pubblico dello Stato (con utilisti della superficie).

oggetto di pignoramento, laddove lo stradello prende una decisa direzione verso nord.

Percorrendo poi la citata Part. 131 del Fg. 51, si raggiunge dapprima l'immobile di cui si chiede lo scorporo (Part. 123, sub 2 – 5) e, proseguendo, anche la zona retrostante del Lotto 1, ossia i depositi (abusivi) identificati dalle Part. 132 e 133.

Da questa sintetica descrizione, si genera la prima osservazione utile all'autorità giudicante: **scorporare il solo immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Finale Emilia al Fg. 51, part. 123, sub 2 – 5, comporterebbe la sua automatica interclusione.**

Si dovrebbe, almeno a parere di chi scrive, procedere allo scorporo, oltre che del suesposto fabbricato, anche dei terreni di cui alle Part. 111 e 131 del Fg. 51, ossia quelli che permettono di raggiungere il ristorante ma, così facendo, **si renderebbero interclusi sia i due depositi (abusivi) di cui alle Part. 132 e 133, sia il terreno (con bacino idrico) ed il chiosco di cui alle Part. 127 e 134.**

B) Sulla funzionalità dei beni residui ad autonome attività produttive

Si può innanzitutto escludere che i beni di cui alle Part. 132 e 133 (depositi) e di cui alla Part. 134 (chiosco) possano essere suscettibili di autonome funzionalità produttive poiché, in base alle indagini urbanistiche svolte dal Geom. ██████████ **realizzati in assenza di titolo abilitativo e da demolire.**

Rimarrebbe, pertanto, solamente il terreno con bacino idrico identificato dalla Part. 127 che sarà, di seguito, oggetto di analisi.

Il principale ostacolo alla "autonoma funzionalità produttiva" di un terreno agricolo risiede nel rispetto dell'Unità Minima di Intervento (UM), definita come l'area minima necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio.

Secondo la tabella riportata all'Art. 16.1, comma 3, lettera a) delle NTA locali, le superfici

minime richieste affinché un'area possa essere sede di interventi edificatori per un'azienda agricola funzionalmente autonoma sono le seguenti:

- Azienda Intensiva: minimo 15.000 mq (se esistente alla data di adozione del PRG) o 25.000 mq (se frutto di frazionamento successivo).
- Azienda Estensiva: minimo 80.000 mq o 150.000 mq.
- Azienda ad ordinamento combinato: minimo 50.000 mq o 100.000 mq.

Considerando che la Particella 127 dispone di soli 5.286 mq, essa risulta ampiamente al di sotto delle soglie minime per la costituzione di un' [redacted] dotata di strutture edilizie (abitazioni o servizi agricoli principali). Sotto il profilo oggettivo, il terreno resta, quindi, vincolato alla semplice pratica colturale oppure dovrebbe essere necessariamente accorpato ad altre particelle per raggiungere le soglie di legge.

L'unica deroga dimensionale che potrebbe conferire una parziale autonomia produttiva riguarderebbe gli Impianti tecnici complementari (Uso 6.6), definiti come strutture per il supporto alle aziende agricole (silos, magazzini di contoterzisti, impianti biogas). Per tali impianti, le NTA stabiliscono una superficie minima di 5.000 mq e, pertanto, la Particella 127, con i suoi 5.286 mq, supererebbe, di poco, tale soglia.

Purtroppo però, tale Particella ricade parzialmente all'interno della Zona Omogenea "E4" (Agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua)² ove è *inibita l'attività edificatoria finalizzata alla costruzione di nuove opere e manufatti edilizi destinati alla residenza e alle attività produttive dell'uomo.*

La *ratio* della zona E4 è la conservazione dell'ambiente naturale e la realizzazione di opere finalizzate all'assetto idrogeologico e al controllo delle piene e pertanto, la parziale ricadenza dell'area in tale ambito, agisce come un fattore limitativo assoluto, limitandone

² Dato rilevabile dalla lettura del CDU prodotto nella perizia [redacted]

la possibilità di avere un'autonoma funzione produttiva ma configurandosi come compendio agricolo di mero supporto.

Per tutte le suesposte ragioni, **lo scrivente ritiene di escludere che i beni residui possano essere funzionali ad autonome attività produttive.**

C) In merito alla possibilità di utilizzo dell'area per pesca sportivo o campo volo

L'attività di pesca sportiva è disciplinata in modo specifico dall'Art. 17.4 delle NTA (Zona attrezzata per pesca sportiva). L'istanza di tale destinazione d'uso incontra ostacoli insuperabili di natura dimensionale e urbanistica.

- **Requisito Dimensionale Minimo:** ai sensi dell'Art. 17.4, comma 1, tale zona comprende terreni con una dimensione del fondo non inferiore a 30.000 mq. La superficie dell'area in esame risulta ampiamente al di sotto del limite legale precludendo oggettivamente la possibilità di istituire un'area attrezzata autonoma per tale scopo.
- **Incompatibilità con la Zona E4:** poiché il terreno ricade parzialmente in area E4 (Tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua), l'Art. 16.4, comma 3, impone un'inibizione assoluta all'attività edificatoria finalizzata a *nuove opere e manufatti edilizi destinati... alle attività produttive dell'uomo*. Sebbene la pesca sportiva sia un'attività all'aperto, la normativa di cui all'Art. 17.4, richiede comunque la realizzazione di infrastrutture (parcheggi, locali di ristoro, servizi igienici) che la zona E4 vieta espressamente.
- **Vincolo di Fascia di Rispetto:** l'Art. 16.4, comma 8, vieta persino l'ordinaria utilizzazione agricola entro 10 metri dal limite degli invasi in zona E4, per favorire il riformarsi della vegetazione spontanea. Tale orientamento conservativo è diametralmente opposto alla trasformazione necessaria per la fruizione antropica

intensiva (accessi, sponde pulite, piazzole) tipica della pesca sportiva.

L'attività di campo volo è, invece, inquadrata dall'Art. 17.7 delle NTA (Zona speciale destinata ad attività sportiva compatibile con le attività agricole). Anche in questo caso, la sussistenza di tale funzionalità è da escludersi per le seguenti motivazioni:

- **Necessità di Zonizzazione Specifica:** la possibilità di esercitare il volo (diporto/sportivo) è riservata esclusivamente a zone individuate puntualmente dal PRG come "Zone Speciali". I beni in esame non possiedono tale classificazione, essendo identificati come area agricola (E1/E4).
- **Contrasto con i Vincoli di Zona E4:** un campo volo richiede, per definizione, la stabilizzazione del suolo (seppur inerbitato) e l'assenza di ostacoli ambientali. Tuttavia, la Zona E4 ha come priorità la *conservazione dell'ambiente naturale* e la *ricostituzione di corridoi ecologici*. L'Art. 16.4, comma 3, impedisce la realizzazione di rimesse o strutture tecniche (hangar, uffici, depositi carburante) necessarie al funzionamento di un campo volo.
- **Limiti Idraulici e di Sicurezza:** La particella ricade in aree soggette a "tutela idraulica" e "fasce di espansione inondabili". L'installazione di un campo volo in aree a rischio esondazione, con le relative limitazioni ai movimenti di terra (Art. 16.4, comma 9 e Art. 21.3), renderebbe l'infrastruttura non conforme ai requisiti di sicurezza e stabilità previsti per le zone di demanio idrico e tutela fluviale.

Per tutte le suesposte ragioni, lo scrivente ritiene di **escludere che i beni residui possano essere suscettibili di autonome funzionalità produttive legate alla pesca sportiva o al campo volo.**

In virtù di quanto sopra esposto, si può quindi concludere che:

- non tutti i beni hanno accesso dalla pubblica via (si veda Cap. 1.A);

- i beni residui non sono funzionali all'esercizio di autonome attività produttive (si veda Cap. 1.B);
- i beni residui non possono essere utilizzati per attività di pesca sportiva o campo volo (si veda Cap. 1.C).

Pertanto, a parere di chi scrive, **tali motivazioni non possono essere addotte per giustificare lo scorporo dell'immobile identificato al catasto fabbricati del comune di Finale Emilia al Fg. 51, part. 123, sub 2 – 5, dall'attuale Lotto 1.**

Si procederà pertanto con l'aggiornamento della stima secondo il precedente accorpamento nel lotto 1 di tutti i beni originariamente costituenti i lotti 1,2,3,4,5 che, lo si ricorda, era stata indicata allo scrivente *a fronte delle caratteristiche concrete degli immobili, alla vicinanza e alla circostanza che gli stessi siano tutti serviti da un'unica strada (originariamente identificata come lotto 5).*

Si precisa che i sopralluoghi eseguiti e le verifiche di mercato aggiornate, non hanno individuato scostamenti significativi rispetto alla perizia del settembre 2025 e, pertanto, si sono mantenute le medesime considerazioni tecnico-estimative.

LOTTO N. 1 (ex Lotti n. 1-2-3-4-5) – Ristorante con depositi in Finale Emilia

Cap. 1.1) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni in esame risultano essere intestati, per la quota meglio indicata nella colonna titolarità della sottostante tabella, in capo alla ***** ed identificati come segue³:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprieta' per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA n. 15 Piano T-1	51	123	2	Cat.D/10			Euro: 890,00
F	Proprieta' per 1/1	FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA n. 15 Piano T-1	51	123	5	Cat.C/1	4	245 m2	Euro: 1202,05
F	Proprieta' per 3/8	FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA Piano T	51	131		Cat.F/1		1070 m2	Euro:
F	Proprieta' per 3/4	FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA Piano T	51	132		Cat.C/2	1	245 m2	Euro: 278,37
F	Proprieta' per 3/4	FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA Piano T	51	133		Cat.C/2	1	123 m2	Euro: 139,75
F	Proprieta' per 3/4	FINALE EMILIA(MO) VIA FINALE SANTA BIANCA n. 15 Piano T	51	134		Cat.C/1	4	13 m2	Euro: 63,78
Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Porz.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
T	Proprieta' per 3/8	FINALE EMILIA(MO)	51	111	AA	SEMINATIVO	1	700	R.D. Euro: 5,85
									R.A. Euro: 6,16
					AB	FRUTTETO		140	R.D. Euro: 5,85
									R.A. Euro: 6,16
T	Proprieta' per 3/4	FINALE EMILIA(MO)	51	127		SEMINATIVO	1	5286	R.D. Euro: 54,46
									R.A. Euro: 57,33

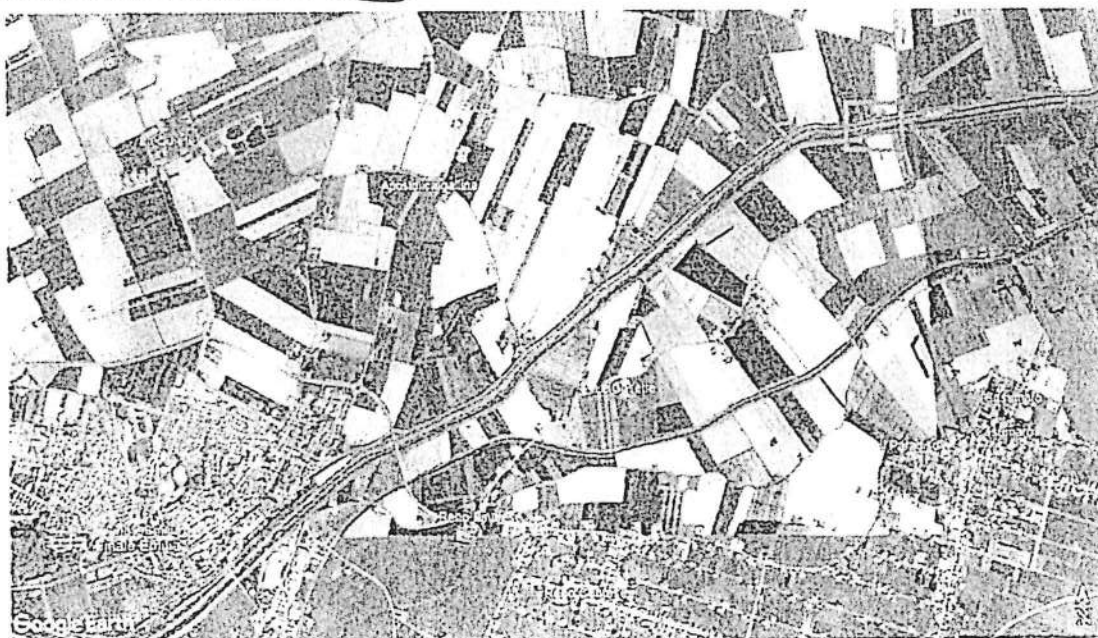
³ Con la precisazione che:

- la residua quota di proprietà delle Part. 111 e 131 risulta essere allibrata in capo ai Sig.ri ***** per la quota di 1/8, ***** per la quota di ¼ e ***** per la quota di ¼;
- la residua quota di proprietà delle Part. 127, 132, 133 e 134 risulta essere allibrata in capo al Sig. *****.

Cap. 1.2) Descrizione

I beni in esame sono costituiti da un articolato complesso immobiliare ubicato nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Finale Santa Bianca n. 15, nell'estrema periferia a nord-est del paese, a circa 5,5 km di distanza dal centro storico ed all'interno di un'area a prevalente destinazione agricola in prossimità dell'argine del fiume Panaro.

Stralcio satellitare perizia Geom. [REDACTED]



Il compendio è costituito da un fabbricato principale oggetto di demolizione e ricostruzione in esito al sisma 2012 (Part. 123) eretto in muratura con prospetti rivestiti in faccia a vista, solai in latero-cemento e copertura in legno, due fabbricati secondari (Part. 132 e 133) adibiti a magazzini ed un piccolo manufatto in legno (Part. 134).

In particolare, le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Part. 123 Sub. 2) Magazzino agricolo sviluppantesi su due piani costituito da porticato e locale al piano terra ed ampio locale open-space (ex fienile) al piano primo.

Part. 123 Sub. 5) Ristorante sviluppantesi principalmente al piano terra e composto da due sale, angolo bar, cucina, dispensa, servizi igienici e porticato esclusivo; oltre a tre vani

tecnici al piano primo.

Part. 132) Deposito sviluppatosi interamente al piano terra ed originariamente adibito ad essiccatoio.

Part. 133) Deposito sviluppatosi interamente al piano terra.

Part. 134) Piccolo chiosco al piano terra.

Completano il lotto in esame un appezzamento di terreno agricolo su cui sorge un bacino idrico artificiale (**Part. 127 e Part. 111**) oltre allo stradello di accesso al compendio (**Part. 131**).

Stralcio planimetrico perizia Geom.



Le finiture interne delle porzioni edificate vengono di seguito sintetizzate.

Magazzino Part. 123 Sub. 2) pavimentazione in ceramica per il piano terra e privo di rivestimenti al piano primo, pareti intonacate e tinteggiate ed infissi in legno doppio vetro; non sono presenti dotazioni impiantistiche e non è prevista una scala di collegamento tra piano terra e primo.

Ristorante Part. 123 Sub. 5) pavimenti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti in ceramica, infissi in legno doppio vetro, dotazione di impianto elettrico del tipo sottotraccia. L'immobile è incompleto di sanitari e porte interne.

Deposito Part. 132) struttura in lamiera, pavimento in cemento e dotazione di impianto elettrico.

Deposito Part. 133) struttura in tubolari di ferro, tamponamento in eternit (in parte ecologico e in parte in fibrocemento), portone in lamiera, pavimento in cemento e dotazione di impianto elettrico.

Chiosco Part. 134) Struttura e copertura in legno.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti.

I beni in esame si presentano in normale stato di conservazione in rapporto all'epoca di edificazione ed alla destinazione d'uso, con la precisazione che il ristorante non è mai stato utilizzato successivamente alla demolizione e ricostruzione post sisma.

Si segnala che lo scrivente non ha potuto visionare il piano primo della Part. 123 stante l'assenza di una scala per poter accedere ai locali.

Cap. 1.3) Parti comuni

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Per mera completezza di relazione, si riportano di seguito i BCNC individuati dall'elaborato planimetrico:

Comune FINALE EMILIA		Sezione	Foglio 51	Particella 123	Tipo mappate 38834	del: 23/02/2009
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE

3	via finale santa bianca		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE - AREA SCOPERTA COMUNE ALLE UNITA' IMMOBILIARI INDICATE CON LE PARTICELLE N.RI 123SUB5-134, 123SUB2, 132 E 133 DEL FOGLIO 51 DI FINALE EMILIA.
---	-------------------------	--	---	--	--	---

Cap. 1.4) Sviluppo superfici

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali⁴ desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di ½ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Magazzino	51	123	2	T	63	1,00	236,00
Porzione porticato				T	33	0,50	
Magazzino (fienile)				1	313	0,50	
Ristorante	51	123	5	T	266	1,00	311,00
Porzione porticato				T	83	0,50	
Vani tecnici				1	14	0,25	
Deposito	51	132		T	245	1,00	245,00
Deposito	51	133		T	123	1,00	123,00
Chiosco	51	134		T	13	1,00	13,00

Si riporta di seguito la superficie territoriale dei terreni desunta su base catastale.

Descrizione	Fg.	Part.	Porz.	Piano	ST (mq)
Stradello di accesso	51	131		T	1.070,00
Striscia di terreno	51	111	AA/AB	T	840,00
Terreno agricolo con bacino idrico artificiale	51	127		T	5.286,00

Come meglio precisato al momento della stima, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

⁴ Le aree comuni non sono state direttamente computate ma considerate quale plus-valore intrinseco al momento della valutazione.

Cap. 1.5) Confini

Il lotto in esame, in un solo corpo, confina con altre ragioni di cui alle Part. 137, 138, 125, 122, 130 e 129 del Fg. 51, via Finale Santa Bianca ed altre ragioni di cui alla Part. 120 del Fg. 51; salvo se altri.

Cap. 1.6) Regime urbanistico-edilizio

In base a quanto indicato nella perizia del Geom. [REDACTED] i beni costituenti il lotto in esame sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi.

- **Concessione n. 168** del 9 novembre 1994, prot. n. 94/07409 per parziale ristrutturazione di un edificio rurale da destinare ad attività agrituristica.
- **Autorizzazione prot. n. 94/14447** del 20/02/1995, per varianti eseguite in corso d'opera.
- **D.I.A. n. 14019** del 16/12/1995 per opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.
- **D.I.A. n. 19285** del 17/09/2008, prot.n. 151/2008 per mutamento di destinazione d'uso senza opere, con successiva fine lavori n. 26505 del 19/12/2008.
- **D.I.A. n. 151 del 2008**, prot. pratica n. 19285, per cambio di destinazione d'uso senza opere di porzione di edificio agricolo da attività agrituristica ad attività di ristorazione.
- **C.I.L. terremoto n. 384** del 2012, prot. pratica n. 18158, per messa in sicurezza e indagine sulle strutture per la redazione del progetto di consolidamento e recupero immobile adibito a ristorante.
- **Dep. L.R. 19/2008 e L. 1086/71 n. 57 del 2016, pratica n. 14322** per deposito progetto sismica - demolizione e fedele ricostruzione di fabbricato destinato a negozio ristorante e magazzino gravemente danneggiato dal sisma 2012.
- **S.C.I.A n. 121** del 2016, prot. n. 14186 del 27/04/2016, per demolizione e fedele

ricostruzione di fabbricato destinato a negozio ristorante e magazzino gravemente danneggiato dal sisma 2012.

- **Autorizzazione paesaggistica n. 15** con prot. n. 27458 del 16/08/2016, per demolizione e fedele ricostruzione di fabbricato destinato a negozio ristorante e magazzino gravemente danneggiato dal sisma 2012.
- **S.C.I.A n. 121** del 2016, prot.n. 16743 del 28/05/2018 per demolizione e fedele ricostruzione di fabbricato destinato a negozio ristorante e magazzino gravemente danneggiato dal sisma 2012.
- **S.C.I.A n. 121 del 2016**, prot. n. 15206 del 07/05/2020 scia in variante a scia prot.gen.2018/1554 - prot. interno suap n.199/2016, per modifiche interne, installazione di impianto fotovoltaico integrato in copertura e realizzazione di nuovi impianti meccanico, idrico-sanitario ed elettrico.
- **S.C.I.A n. 121 del 2016**, prot. n. 19907 del 28/06/2022 per scia in variante non sostanziale.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico in esito all'accesso agli atti eseguito dal Geom.  e, pertanto, **non è stata rinvenuto alcun titolo abilitativo relativamente ai beni identificati dalle Part. 132-133⁵-134**, edificati sicuramente dopo il 1967, che si ritengono pertanto abusivi e che dovranno essere oggetto di demolizione, i cui costi comprensivi di oneri di smaltimento si ritengono essere tali da azzerare il valore commerciale residuale delle relative aree di sedime.

Per quanto attiene invece ai beni di cui alla Part. 123, rammentando che lo scrivente non ha avuto accesso al piano primo, la verifica effettuata sul posto ha permesso di accertare la mancanza di coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato di diritto e/o alle

⁵ Peraltro, all'interno di tale immobile è stata inoltre rilevata la realizzazione di divisorio con creazione abusiva di cucinotto.

planimetrie catastali, per il mancato aggiornamento delle planimetrie catastali all'ultima SCIA in variante e per alcune differenze nella misurazione interna dei locali che si ritengono comunque rientrare nelle c.d. tolleranze costruttive di cui all'art. 19-bis della L.R. n. 23 del 2004 (introdotto dall'art. 37 della L.R. n. 12/2017) e successive indicazioni applicative.

L'aggiornamento delle planimetrie catastali potrà avvenire mediante variazione tramite procedura docfa, per una spesa tecnica indicativa e presumibile pari ad €. 1.200,00 che verranno detratti al momento della stima.

Si precisa infine che il [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Cap. 1.7) Stato di possesso

Al momento del sopralluogo i beni in esame erano liberi ed inutilizzati, ad eccezione del deposito di cui alla Part. 133 che risultava occupato dal Sig. *****, in qualità di custode dei beni ma senza alcun titolo opponibile alla procedura.

In ogni caso lo scrivente procederà comunque con l'individuazione di congrua indennità occupazionale relativamente a tale immobile, utilizzando i medesimi criteri valutativi meglio descritti al successivo Cap. 1.9, giungendo alle seguenti determinazioni.

Canone annuo - € 175,00 x 12 mensilità	€.	2.100,00
Di cui quota di $\frac{3}{4}$ in capo al debitore esecutato	€.	1.575,00

Cap. 1.8) Costi di gestione e spese condominiali

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi*

all'anno in corso e a quello precedente".

A tal proposito si dà atto che i beni pignorati non fanno parte di un condominio.

Cap. 1.9) STIMA DEI BENI

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 400/mq di SC per quanto attiene a ristorante e pertinenze;
- € 200/mq di SC per quanto attiene a magazzino e pertinenze;
- € 40.000/ha di ST per i terreni.

Si ribadisce che il valore dalle Part. 132-133-134 sia da ritenersi nullo in virtù dell'abusiva realizzazione e dei conseguenti costi di demolizione e smaltimento.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Magazzino e pert.	51	123	2	T-1	236,00	200,00	47.200,00 €
Ristorante e pert.	51	123	5	T-1	311,00	400,00	124.400,00 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà							171.600,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi e difetti (-5%)							-8.580,00 €
A detrarre - costi presunti di regolarizzazione							-1.200,00 €
Valutazione finale della piena ed intera proprietà							161.820,00 €
Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Deposito	51	132		T	245,00	0,00	0,00 €
Deposito	51	133		T	123,00	0,00	0,00 €
Chiosco	51	134		T	13,00	0,00	0,00 €
Valutazione finale della piena ed intera proprietà							0,00 €
di cui, quota di 3/4 in capo al debitore esecutato							0,00 €
di cui, quota di 1/4 in capo al Sig. *****							0,00 €
Descrizione	Fg.	Part.	Porz.	Piano	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
Stradello di accesso	51	131		T	1.070,00	4,00	4.280,00 €
Striscia di terreno	51	111	AA/AB	T	840,00	4,00	3.360,00 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà							7.640,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi e difetti (-5%)							-382,00 €
Valutazione finale della piena ed intera proprietà							7.258,00 €
di cui, quota di 3/8 in capo al debitore esecutato							2.721,75 €
di cui, quota di 1/8 in capo al Sig. *****							907,25 €
di cui, quota di 1/4 in capo alla Sig.ra *****							1.814,50 €
di cui, quota di 1/4 in capo al Sig.ra *****							1.814,50 €
Descrizione	Fg.	Part.	Porz.	Piano	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
Terreno agricolo con bacino idrico artificiale	51	127		T	5.286,00	4,00	21.144,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi e difetti (-5%)							-1.057,20 €
Valutazione finale della piena ed intera proprietà							20.086,80 €
di cui, quota di 3/4 in capo al debitore esecutato							15.065,10 €
di cui, quota di 1/4 in capo al Sig. *****							5.021,70 €
RIEPILOGO VALUTAZIONI							
Valutazione complessiva della piena ed intera proprietà							189.164,80 €
di cui, quote pignorate in capo al debitore esecutato							179.606,85 €
di cui, quote non pignorate in capo agli altri comproprietari							9.557,95 €

LOTTO N. 6 – Appartamento ed autorimessa in Finale Emilia

Cap. 6.1) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni in esame risultano essere intestati in capo al Sig.

***** ed alla *****, per la quota di ½ ciascuno, ed identificati come segue:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
F	Proprieta' per 1/2	FINALE EMILIA(MO) VIA GREZIEU LA VARENNE n. 4 Piano T	88	77	5	Cat.C/6	6	16 m2	Euro: 55,36
F	Proprieta' per 1/2	FINALE EMILIA(MO) VIA GREZIEU LA VARENNE n. 4 Piano T - 1	88	77	11	Cat.A/2	3	5 vani	Euro: 451,90

Cap. 6.2) Descrizione

I beni in esame sono costituiti da un appartamento con autorimessa e cantina posti all'interno di un maggiore complesso condominiale ubicato nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Grezieu La Varenne n. 4, nella prima periferia ad ovest del paese, a poco più di 1 km di distanza dal centro storico ed all'interno di un'area a prevalente destinazione residenziale con presenza anche di attività commerciali e produttive.

Stralcio satellitare perizia Geom. 



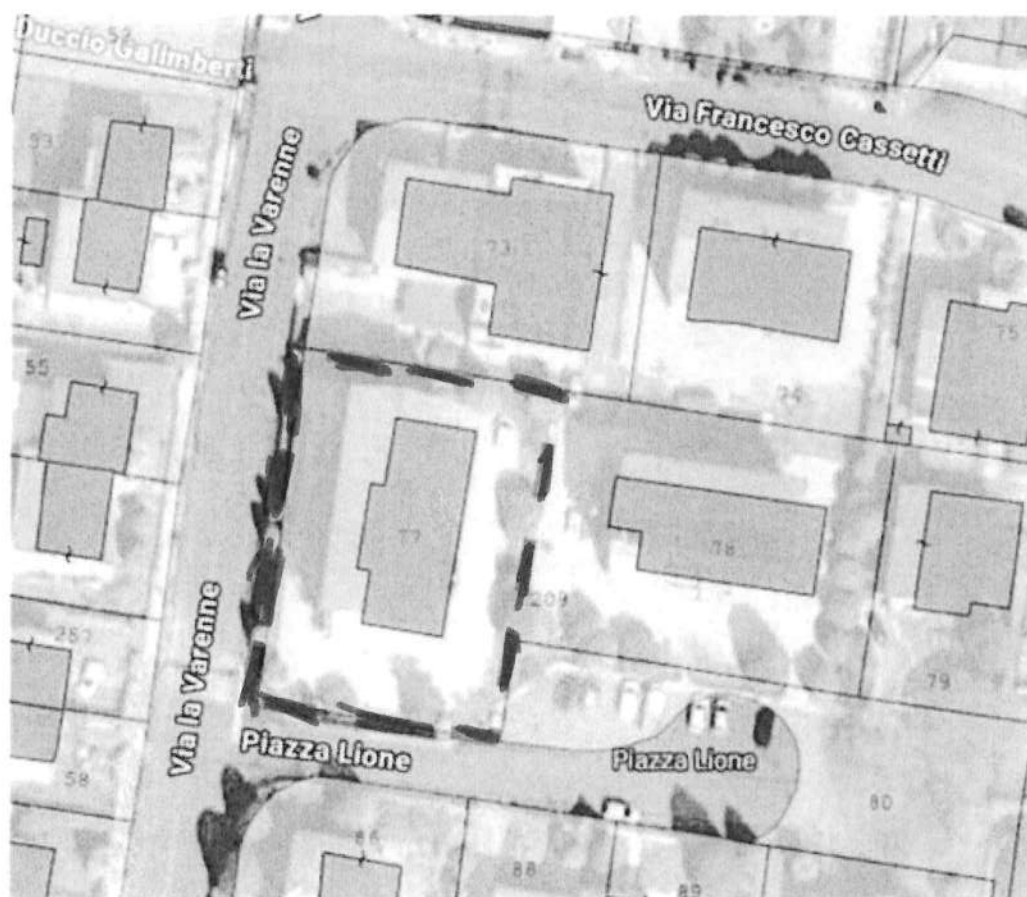


Trattasi di condominio residenziale composto da due edifici con corte comune privata che affaccia su in Via G. La Varenne e Piazza Leone. Il primo edificio con affaccio su Via G. La Varenne, ove sono ubicati i beni pignorati, è formato da 9 unità immobiliari a destinazione residenziale e 10 unità pertinenziali (9 autorimesse e 1 cantina) disposte su 4 piani fuori terra. Il secondo edificio con affaccio su Piazza Leone è formato da 6 unità immobiliari a destinazione residenziale e 6 unità pertinenziali (autorimesse) disposte su 4 piani fuori terra.

L'edificio di interesse, con tratteggio rosso nello stralcio planimetrico riportato nella pagina successiva, presenta struttura in cemento armato e muratura portante, prospetti intonacati e tinteggiati con piano terra rivestito in faccia a vista, isolamento tramite rivestimento a cappotto, solai in latero-cemento e copertura a due falde inclinate con soprastante manto in tegole.

Il condominio è stato recentemente oggetto di un intervento di riqualificazione energetica sfruttando il c.d. *Superbonus 110%*; l'immobile non è dotato di ascensore.

Stralcio planimetrico perizia Geom. [REDACTED]



In particolare, le porzioni costituenti il lotto in esame sono composte da:

Sub. 5) Autorimessa al piano terra.

Sub. 11) Appartamento al piano primo con ingresso, soggiorno, cucina, due camere, bagno e due balconi; oltre a cantina al piano terra.

Le finiture interne delle porzioni vengono di seguito sintetizzate.

Pavimentazioni di tipo variegato, in ceramica per zona giorno, bagno e balcone, in legno per una camera, in marmette di cemento per l'altra camera ed in battuto di cemento per la cantina e l'autorimessa.

Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati.

Porte interne in legno; portone dell'autorimessa in lamiera.

Finestrature con telai in PVC di recente sostituzione per l'appartamento ed in legno per la

cantina.

Impianto di riscaldamento funzionante a gas metano con termosifoni in ghisa.

Acqua calda sanitaria mediante scaldabagno elettrico.

Impianto d'aria condizionata.

Impianto elettrico di tipo sottotraccia comprensivo di prese, punti luce, interruttori, deviatori, ecc... per una comoda fruizione dei beni.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti esistenti.

I beni in esame si presentano, complessivamente e stante anche il recente intervento di riqualificazione energetica, in discrete condizioni di manutenzione generale.

Cap. 6.3) Parti comuni

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Cap. 6.4) Sviluppo superfici commerciali

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali⁶ desunti dallo stato legittimato che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Autorimessa	88	77	5	T	18	1,00	18,00
Appartamento	88	77	11	1	81	1,00	84,89
Balconi				1	8	0,33	
Cantina				T	5	0,25	

Come meglio precisato al momento della stima, la valutazione economica dei beni in

⁶ Le aree comuni non sono state direttamente computate ma considerate quale plus-valore intrinseco al momento della valutazione.

argomento deve intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Cap. 6.5) Confini

L'appartamento confina con vuoto su esterno, altre ragioni di cui al Sub. 12 della Part. 77 del Fig. 88, vano scala comune ed altre ragioni di cui al Sub. 10 della Part. 77 del Fig. 88; salvo se altri.

La cantina confina con esterno, altre ragioni di cui al Sub. 14 della Part. 77 del Fig. 88, corridoio comune ed altre ragioni di cui al Sub. 17 della Part. 77 del Fig. 88; salvo se altri.

L'autorimessa confina con corridoio comune, altre ragioni di cui al Sub. 4 della Part. 77 del Fig. 88, esterno e vano scala comune; salvo se altri.

Cap. 6.6) Regime urbanistico-edilizio

In base a quanto indicato nella perizia del Geom.  i beni costituenti il lotto in esame sono stati oggetto dei seguenti titoli abilitativi.

- **Licenza edilizia n. 9/1966** del 10/02/1966 successivamente rinnovata in data 24/05/1968, con conseguente dichiarazione di **abitabilità Prot. n. 1428** rilasciata in data 10/03/1969.
- **Concessione edilizia in sanatoria n. 900/1991** del 27.09.1991 comprensiva di relativa **abitabilità**, a seguito di domanda Prot. n. 1517/1986, per *modifiche copertura e prospetti in difformità costruzione pensilina ristrutturazione abitazione*.
- **CILA-S n. 25495-25496-25497/2021** e successive integrazioni, per *interventi di manutenzione straordinaria sul Condominio,  interventi di efficientamento energetico*.

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico a seguito dell'accesso agli atti

richiesto dal Geom. Braglia. A tal proposito, si precisa che il Geom.  ha consegnato allo scrivente solamente la documentazione tecnica relativa all'ultima CILA-S depositata, tramite la quale non è possibile verificare la conformità urbanistica dei locali.

Su tale aspetto si rimanda pertanto alle considerazioni espresse dal tecnico nel proprio elaborato peritale e che vengono di seguito riportate:

✓ Lotto 6

Nessuna difformità edilizia/urbanistica rispetto all'ultima pratica edilizia presente presso l'archivio Comunale di Finale Emilia;

Nessuna difformità catastale che possa aver variato la consistenza e rendita catastale.

Cap. 6.7) Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, i beni in esame erano **occupati** dalla Sig.ra *****
coniuge dell'esecutato deceduto Sig. *****. Sul punto, si riporta stralcio della relazione del Custode Giudiziario datata 24.06.2025 e depositata nel fascicolo telematico della procedura: *Al riguardo, e in ottemperanza all'invito rivolto a questo Ufficio dalla S.V. Ill.ma volto ad verificare se l'immobile di cui trattasi fosse adibito a residenza familiare all'epoca del decesso di ***** per valutare l'eventuale esistenza del diritto di abitazione ex lege riservato al coniuge superstite, si fa presente che dal certificato di residenza storico della sig.ra ***** e dal certificato di stato civile del debitore esecutato, che si producono, risulta che entrambi, fino all'epoca del decesso del sig. *****
*****, risiedevano in Finale Emilia, via Finale Santa Bianca n. 15. Nell'immobile sito in Finale Emilia, Via Greziueu La Varenne n. 4, la sig.ra ***** risulta avere un mero domicilio, come confermato dal funzionario del Comune all'uopo interpellato.*

In ogni caso lo scrivente procederà comunque con l'individuazione di congrua indennità occupazionale relativamente a tale immobile, utilizzando i medesimi criteri valutativi meglio descritti al successivo Cap. 6.9, giungendo alle seguenti determinazioni.

Canone annuo - € 400,00 x 12 mensilità	€.	4.800,00
Di cui quota di ½ in capo all'*****	€.	2.400,00
Di cui quota di ½ in capo al Sig. *****	€.	2.400,00

Cap. 6.8) Costi di gestione e spese condominiali

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che in sede di sopralluogo non sono state reperite informazioni utili per l'individuazione delle spese medie di gestione ordinaria e/o di eventuali arretrati di condominio; lo scrivente ha inviato richiesta di informazioni all'Amministratore di condominio senza mai ottenere risposta.

Cap. 6.9) STIMA DEI BENI

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e

ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 800/mq di SC per l'appartamento;
- €. 400/mq di SC per l'autorimessa.

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
Autorimessa	88	77	5	T	18,00	400,00	7.200,00 €
Appartamento e pert.	88	77	11	T-1	84,89	800,00	67.912,00 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà							75.112,00 €
A detrarre - assenza di garanzia per vizi e difetti (-5%)							-3.755,60 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà							71.356,40 €
Valutazione finale della piena ed intera proprietà - arrotondamento							71.000,00 €
di cui, quota pignorata di 1/2 in capo all' *****							35.500,00 €
di cui, quota pignorata di 1/2 in capo al Sig. *****							35.500,00 €

Si precisa che, rispetto al precedente elaborato, l'intervenuta ***** ha pignorato la quota di ½ in capo al Sig. ***** e che, pertanto, sarà oggetto di vendita la piena ed intera proprietà dei beni.

LOTTO N. 7 – Terreni agricoli in Finale Emilia

Cap. 7.1) Identificazione catastale

Presso l'Agenzia del Territorio, i beni in esame risultano essere intestati, per la quota di 3/12 in capo alla _____ ed identificati come segue⁷:

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Classam.	Cl.	Consist.	Rendita
T	Proprieta' per 3/12	FINALE EMILIA(MO)	51	104	SEMINATIVO	1	568	R.D. Euro: 5,85
								R.A. Euro: 6,16
T	Proprieta' per 3/12	FINALE EMILIA(MO)	51	80	SEMINATIVO	1	328	R.D. Euro: 3,38
								R.A. Euro: 3,56
T	Proprieta' per 3/12	FINALE EMILIA(MO)	51	141	SEMIN IRRIG	1	45800	R.D. Euro: 577,58
								R.A. Euro: 508,56

Cap. 7.2) Descrizione

I beni in esame sono costituiti da un appezzamento di terreno agricolo ubicato nel comune di Finale Emilia (Mo), in via Sant'Elia, nell'estrema periferia a nord-est del paese, a circa 5,5 km di distanza dal centro storico ed all'interno di un'area a prevalente destinazione agricola in prossimità dell'argine del fiume Panaro.

Stralcio planimetrico perizia Geom. ~~XXXXXX~~



⁷ Con la precisazione che la residua quota di proprietà di $\frac{3}{4}$ risulta essere allibrata in capo al Sig.

I terreni, posti a ridosso dell'argine nord, hanno forma rettangolare regolare con presenza di striscia in allungamento in corrispondenza dello spigolo sud, il tutto come da stralcio satellitare riportato nella pagina precedente.

L'accesso avviene direttamente dalla strada pubblica, circa alla mezzaria del fronte nord-est su via Sant'Elia.

Al momento del sopralluogo i terreni erano adibiti a seminativo e si presentavano ben tenuti.

Cap. 7.3) Parti comuni ed oneri

Competono ai beni oggetto di stima i diritti proporzionali sugli enti ed accessori comuni, in conformità alle leggi vigenti in materia di condominio ai sensi dell'art. 1117 e succ. del Codice Civile, e come eventualmente meglio precisati nel rogito di provenienza.

Si segnala che nella nota di trascrizione dell'atto di permuta in data 28 maggio 1981, art. 8543, è indicato quanto segue: *la linea di confine dividente l'area cortiliva verrà delimitata - soltanto per il tratto compreso tra il fabbricato ad uso abitazione ed il fabbricato ad uso magazzino-fienile - con muretto in blocchi di cemento fuori terra centimetri quaranta e rete metallica sovrastante. La spesa per tale recinzione sarà a totale carico di ******, il quale dovrà costruirla interamente sulla proprietà, col il carico anche della manutenzione. La linea di confine che parte dal fabbricato ad uso abitazione verso nord dovrà essere indicata in luogo con un fosso di scolo da costruirsi e mantenere a spese comuni dei permutanti. Tutte le acque del fondo di ragione ***** continueranno a defluire verso il fosso collettore posto a nord, in confine con le ragioni ***** , il quale fosso scola verso est attraverso le proprietà ***** e ***** , indi parallelamente alla strada S. Elia verso Nord, prospettante la proprietà ***** , o verso est in fronte alla proprietà ***** . Quest'ultimo diritto verso est esisterà se

ed in quanto l'acqua del fondo di proprietà ***** possa di diritto (costituito o acquisito) defluire oltre la proprietà *****. La manutenzione dei fossi sarà ripartita tra gli aventi diritto. La linea di confine ad est della proprietà ***** (dalla linea di divisione del fabbricato ad uso stalla, verso sud) corre sulla mezzeria dell'attuale stradello di accesso alla Strada Comunale per Bondeno, alla quale si accede attraverso una rampa di salita lungo l'argine, rampa di proprietà *****. Lo stradello invece che dai fabbricati parte verso nord e si collega con la via S. Elia, rimane di proprietà di *****. Entrambe le proprietà in oggetto avranno diritto di passaggio, sia per accedere alla via S. Elia attraverso lo stradello di proprietà ***** , sia alla Strada Comunale per Bondeno, attraverso lo stradello comune verso sud indi mediante la rampa di accesso di proprietà *****. L'intero stradello di collegamento dovrà essere mantenuto della larghezza costante di metri cinque misurati alla mezzeria dei due fossi laterali, i quali dovranno essere mantenuti stabili. La ghiaiatura e la manutenzione ordinaria delle vie di accesso dovrà essere effettuata a spese bipartite."

Successivamente, nella vendita da parte dei Signori ***** di altra porzione di terreno in loco (Catasto Terreni di Finale Emilia al foglio 51, mappale 142) a ***** , di cui all'atto di compravendita a ministero dottoressa ~~XXXXXX~~, Notaio in ~~XXXXXX~~ ~~XXXXXX~~ repertorio n. 43237/12673, trascritto a Modena il 21 febbraio 2011 all'art. 3178, oltre a richiamarsi i patti di cui sopra si riporta nel Quadro D della nota di trascrizione quanto segue: lo svuoto degli stessi, avverrà alla via S. Elia direttamente, attraverso i passi carrai esistenti su ciascuno dei detti terreni, nessun diritto di passaggio reciproco spetterà pertanto ai terreni sopracitati e cessa da oggi qualsiasi servitù tra gli stessi.

Cap. 7.4) Sviluppo superfici territoriali

Si riportano di seguito gli sviluppi delle superfici territoriali desunte su base catastale.

Descrizione	Fg.	Part.	Porz.	Piano	ST (mq)	ST (mq) Tot.
Terreno agricolo	51	104		T	568	46.696,00
Terreno agricolo	51	80		T	328	
Terreno agricolo	51	141		T	45800	

Come meglio precisato al momento della stima, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato.

Cap. 7.5) Confini

I terreni, in un unico corpo, confinano con via Sant'Elia da due lati ed altre ragioni di cui alle Part. 33, 32 e 142 del Fg. 51; salvo se altri.

Cap. 7.6) Regime urbanistico-edilizio

A seguito di istanza Prot. n. 1405 in data 18.01.2024 depositata dal Geom.  l'UT del comune di Finale Emilia ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica Prot. n. 2024/1903 dal quale si evince che i terreni in esame sono individuati in parte quali **Zona E1 agricola normale**, parte quali **Zona E4 agricola di tutela dei caratteri ambientali di laghi, bacini e corsi d'acqua** ed in parte quali **Zona E6 Agricola valliva ad elevata criticità idraulica**.

Si rimanda alla visione del relativo CDU onde verificare potenzialità, modalità operative, vincoli, fasce di rispetto, ecc...

Cap. 7.7) Stato di possesso

I beni sono attualmente occupati, unitamente a maggiori consistenze, dalla Sig.ra ***** a seguito di contratto di comodato d'uso gratuito a tempo indeterminato, non opponibile alla procedura, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 14.11.2019 al n. 2399. Si precisa comunque che l'art. 2 del contratto di comodato stabilisce che *esso andrà a scadere non appena i comodanti richiederanno la restituzione del bene oggetto di comodato mediante richiesta scritta*.

Cap. 7.8) Costi di gestione e spese condominiali

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*.

A tal proposito si dà atto che i beni pignorati non fanno parte di un condominio.

Cap. 7.9) STIMA DEI BENI

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Trattandosi di terreno sono stati poi considerati inoltre sia i fattori peculiari quali quelli ambientali generali di zona, i caratteri geologici, idrologici ed agrari ecc..., sia i fattori specifici del fondo quali la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, la superficie, ecc...

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Ciò premesso, il valore ricavato dalle indagini effettuate, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 40.000/Ha di ST

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile

valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Descrizione	Fg.	Part.		Piano	ST (mq)	€ / mq	Valutazione
Terreno agricolo	51	80	104	T	46.696,00	4,00 €	186.784,00 €
	51	141		T			
A detrarre - assenza di garanzia per vizi e difetti (-5%)							-9.339,20 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà							177.444,80 €
Valutazione finale della piena ed intera proprietà - arrotondamento							177.000,00 €
di cui, quota pignorata di 3/12 in capo al debitore esecutato							44.250,00 €
di cui, quota non pignorata di 9/12 in capo al Sig. *****							132.750,00 €