

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione Ufficio Esecuzioni Immobiliari
R.G.E. 643/2015 e 162/2022

AGGIORNAMENTO e REVISIONE
della perizia di stima del 02 maggio 2016
attinente la procedura esecutiva RGE 643/2015

Nel corso dell'udienza del 12.04.2023 il Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Roberta Vaccaro:

“Visti gli art. 273, 274, 493, 561, 524 e 564 c.p.c. disponeva la Riunione della procedura RGE 162/2022, alla procedura portante RGE 643/2015”

ed inoltre

“Disponeva che l'esperto stimatore già designato Ing. Efrem Fornero, sotto il vincolo del giuramento già prestato, e previo sopralluogo (da effettuare d'intesa con IVG) provvedesse a redigere un aggiornamento-revisione della perizia di stima, nei punti sintetici”

Il Giudice indicava specificamente tali punti alle pagine 3° e 4° dell'Ordinanza, argomenti cui lo scrivente, fornirà adeguata risposta



documentale corredata da fascicolo fotografico.

PRIMO QUESITO: *"Proceda il perito estimatore, all'identificazione del bene all'attualità e come pignorato, comprensiva dai confini e dei dati catastali (cfr. infra), con indicazione dell'utilizzazione (abitativa, commerciale) prevista dallo strumento urbanistico anche all'attualità"*

A. La procedura esecutiva portante RGE 643/2015 è collegata ad un Atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 15 gennaio 2016 al n. part. 537 e n. generale 729, a favore di [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- laboratorio situato in San Prospero (MO), Via Verdeta al piano terreno, distinto al Catasto Fabbricati, al foglio 21 con la particella 61 sub 2, piano terra, categoria C/3, classe 1, mq 115, superficie catastale totale mq 131, rendita euro 201,93;

- appezzamento di terreno con sovrastanti fabbricati rurali, distinto nel Catasto Terreni al foglio 21, particelle

- 61 sub 1, di ca 00, porzione di fabbricato rurale in accertamento senza reddito
- 62 sub 4, di ca 00, porzione di fabbricato rurale, senza reddito
- 72 di 47 mq, fabbricato rurale, senza reddito
- 77 di are 58,23, r.d. euro 168,99, r.a. euro 63,15
- 78 di are 32,65 r.d. euro 94,76 r.a. euro 35,41



- 97 di are 6,02 r.d. euro 3,89, r.a. euro 5,29
- 98 di are 3,71 r.d. euro 2,40, r.a. euro 3,26

Il tutto confinante con parti comuni, salvo altri.

Per giusta comprensione, si allega la planimetria del laboratorio artigianale non più ora presente e l'estratto di mappa richiesto dallo scrivente perito estimatore in data 15.04.2016, in scala originale 1:2000. In essa sono evidenziati tutti i mappali oggetto di atto di pignoramento [REDACTED]

[REDACTED] datato

17 novembre 2015.

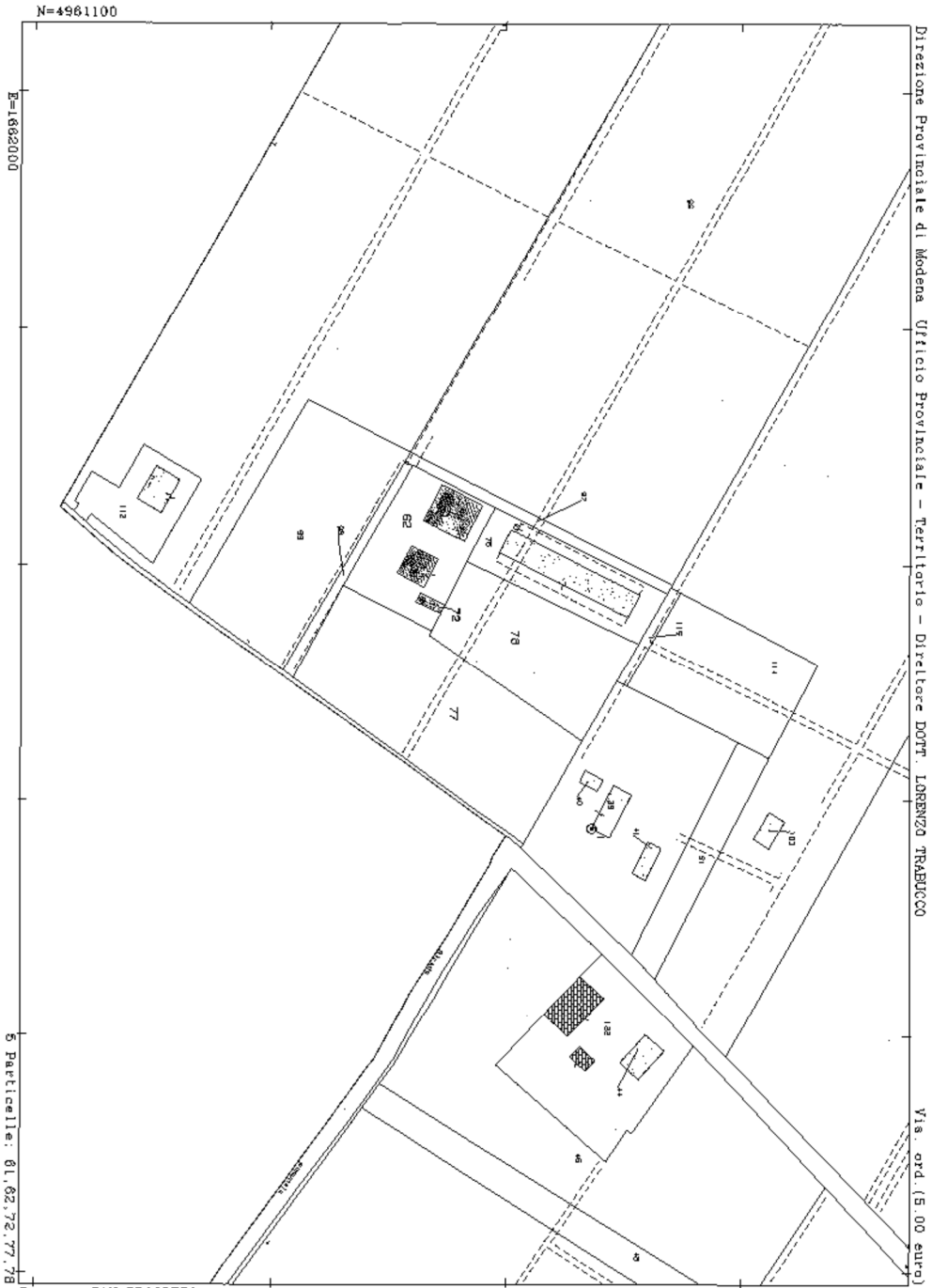
I confini risultano essere i seguenti:

- a lato sud col mappale 96 di altra proprietà;
- a lato est col mappale 66 di altra proprietà
- a lato nord con strada comunale
- a lato ovest con mappali 39 e 115 di altra proprietà.

All'atto di compravendita (anno 2005) i confini erano così indicati:

- a lato nord mappali 42, 39, 37 e ad est via Verdeta;
- a lato ovest e sud ragioni Secco.





Comune: SAN PROSPERO
 Foglio: 21
 Richiedente: FORNERO EFREM CTU TRIBUNALE DI MODENA

Scala originale: 1:2000
 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri

15-Apr-2016 10:25:28
 Prot. n. M00040089/2016

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOT. LORENZO TRABUCCO

N=4961100
 E=1662000
 6 Particelle: 01, 02, 72, 77, 78



Data presentazione: 12/03/1992 - Data: 15/04/2016 - n. MO0040064 - Richiedente FORNERO EFREM CTU TRIBUNALE DI MODENA

MODULARIO
F. 09 rev. 00



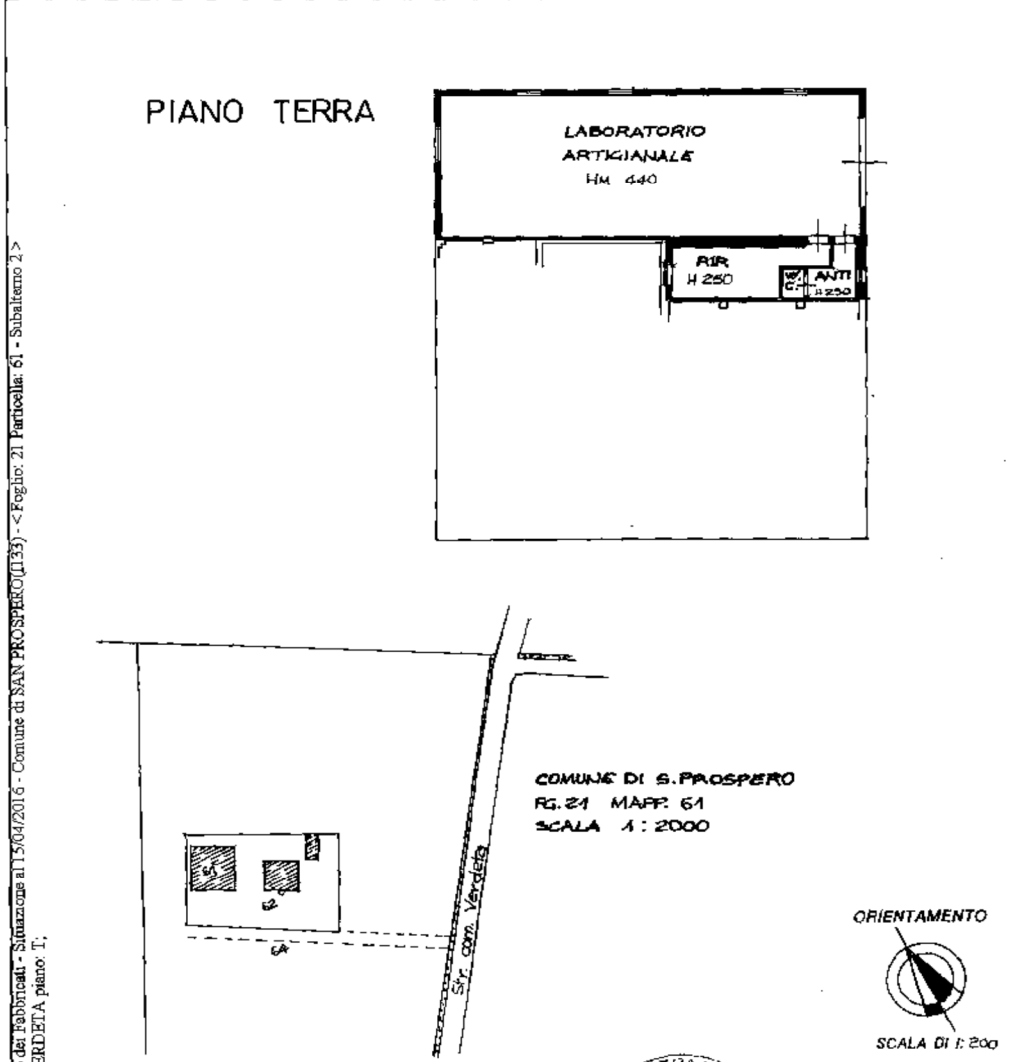
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE
350

80

Planimetria di u.i.u. in Comune di **S. PROSPERO**, via **VERDETA** civ. **12**



Catasto dei fabbricati - Situazione al 15/04/2016 - Comune di SAN PROSPERO (1133) - < Foglio: 21 Particella: 61 - Subalterno 2 >
VERDETA piano: 1;

Dichiarazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione <input checked="" type="checkbox"/>	Compilata dal GEOM. GIBERTONI CELESTINO <small>(Titolo, cognome e nome)</small>	RISERVATO ALL'UFFICIO 12-05-92
Ultima Planimetria in atti <small>(Identificativa Catasto)</small>	Iscritto all'albo dei GEOMETRI <small>(Cognome e nome)</small>	
Data presentazione: 12/03/1992 Foglio: 21 Particella: 61 Subalterno: 2	Comune di MODENA - Richiedente FORNERO EFREM CTU TRIBUNALE DI MODENA Ad. 12-03-92 di scala 1:2000	12-05-92

B. La procedura esecutiva RGE 162/2022 è stata promossa da

[Redacted]

con

domicilio eletto presso lo studio dell' [REDACTED] del Foro di
Modena

[REDACTED] come sopra rappresentata, dichiarava di voler eseguire pignoramento immobiliare in danno di due persone, proprietarie ognuna per la parte di ½ indiviso, sui seguenti beni immobili/diritti reali immobiliari, nell'attuale consistenza e proprietà catastale, da sottoporre ad esecuzione forzata, nonché ai sensi e per gli effetti dell'art. 2912 c.c., i relativi frutti, accessori e pertinenze:

Comune di San Prospero

NCEU foglio 21

Mappale 61 subalterno 3 piano T-1°, categoria D/8

Mappale 61 subalterno 4, piano T-1° categoria A/5 vani 11

L'atto di pignoramento riporta la data del 13/05/2022 a firma Avv. Raffaello Greco.

Osservazione

Si osserva immediatamente dalla visione del tipo mappale n. 60068 del 18/07/2019 a firma [REDACTED] Perito Agrario Dipendente Pubblico, che il mappale 61 sub 3 del foglio 21, sviluppato al piano terra ed al piano primo (T-1), è un canile con i suoi bassi comodi accessori che sono in numero di tre.

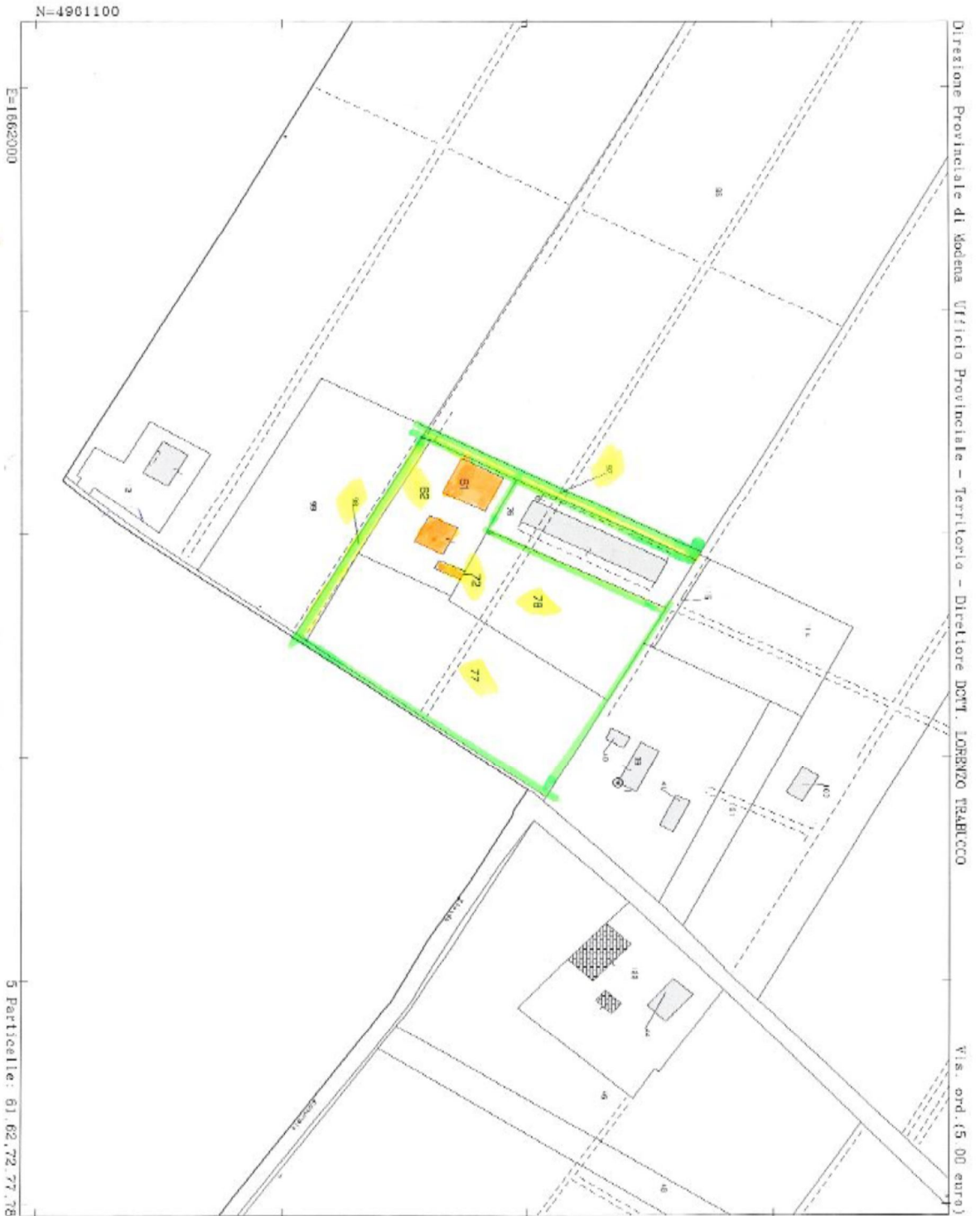
Il canile contrassegnato nella vecchia mappa dalla particella 76 è stato colpito da Atto di pignoramento nella esecuzione R.G.E. 162/2022,



mentre nella precedente E.I. n. 643/2015 R.G.E. non era stato interessato.

La procedura esecutiva R.G.E 162/2022 ha sottoposto ad atto di pignoramento tutti i vecchi mappali interessati dalla procedura portante R.G.E. 643/2015, ed ha aggiunto il vecchio mappale 76.





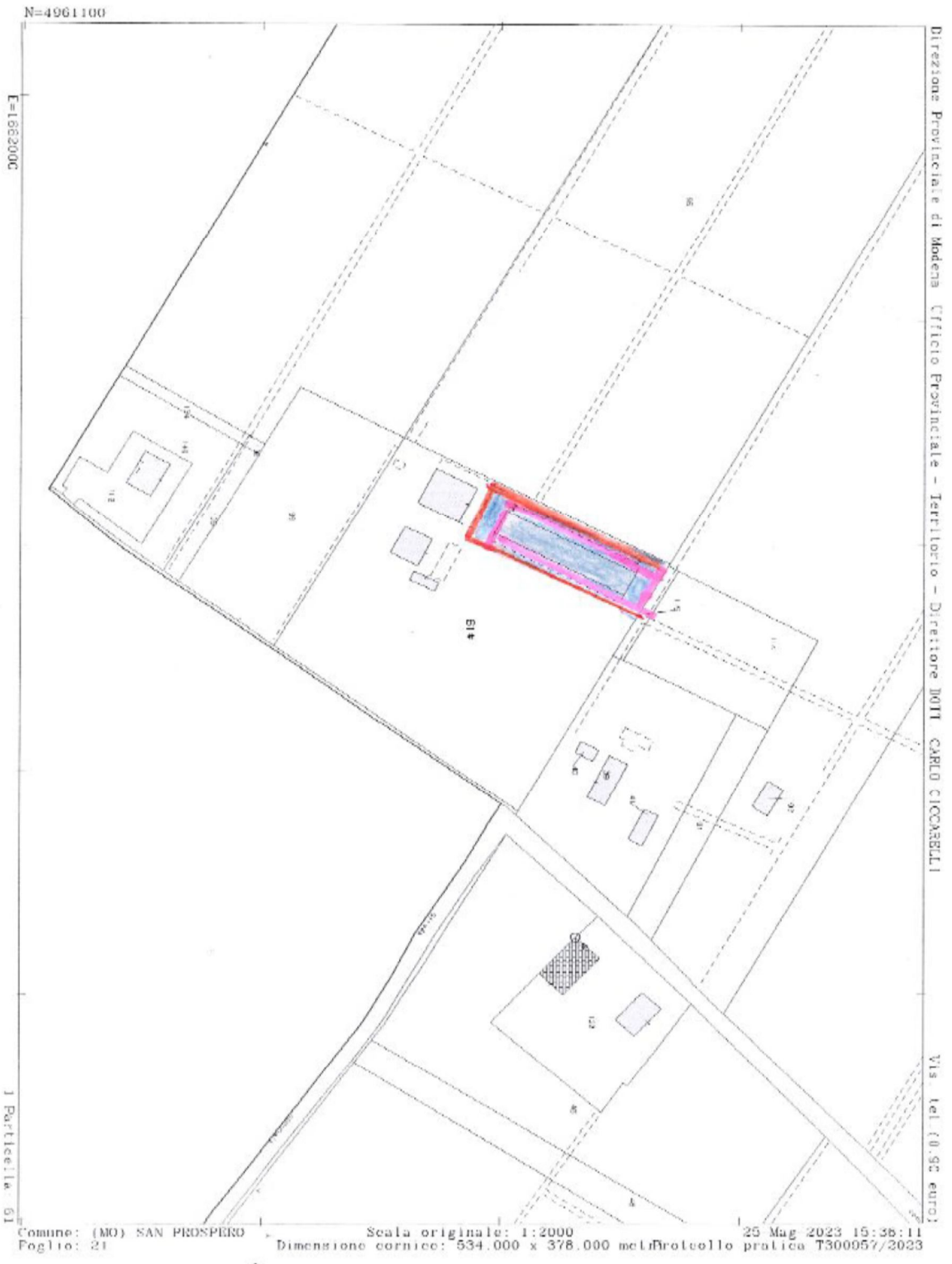
Comune: SAN PROSPERO Scala originale: 1:2000 15-Apr-2016 10:25:28
 Foglio: 21 Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 metri Prot. n. M00040069/2016
 Richiedente: FORNERO EPREM CTU TRIBUNALE DI MODENA

Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore DOTT. LORENZO TRABUCCO

Vis. ord. (5.00 euro)

5 Particelle: 61,62,72,77,78





Il confronto tra i due estratti di mappa evidenzia che:

- il mappale 61 ora indica l'area cortiliva comune a tutti i fabbricati;
- il 61 sub 4 (abitazione);
- il 61 sub 3 (canile) ex mapp. 76, ora pignorato;
- il 61 sub 3, già porzione di fabbricato rurale senza reddito, indicato precedentemente dalla particella 61 e dalla particella 61 sub 1 già laboratorio artigianale;
- il 61 sub 3, già mapp. 72;
- i mapp. 78, 77, 97, 98, sono stati tutti inglobati nel nuovo mappale 61.

Dati catastali

La visura attuale per soggetto effettuata in data 25.05.2023, riguardante terreni e fabbricati siti in San Prospero (MO), intestati alle persone esegutate, ha confermato che ad esse sono intestati i beni immobili, censiti come segue:

Catasto Fabbricati:

- Foglio 21, particella 61 subalterno 3, via Verdeta n. 12 (P.T-1)
Ampliamento del 23.07.2019 Pratica MO0061215 in Atti dal 23/07/2019 ampliamento (n. 17291.1/2019)
Particella corrispondente al Catasto Terreni Comune di San Prospero (MO):
 - foglio 21 particella 61
 - rendita: € 5.700,36



- categoria: D/8
- foglio 21 particella 61 subalterno 4, via Verdeta n. 12 (P.T.-1)
Ampliamento del 23/07/2019 Pratica MO0061215
Rendita: € 437,44
Categoria: A/3, cl. 1, cons.za 11, 0 vani
Superficie: 317 m²

Nota

La particella 61 sub 3 rappresenta il fabbricato adibito ad allevamento cani ed è catastalmente indicato quale categoria D/8.
Ad esso sono associati i bassi comodi, già mappali 61, 61 sub 1, 72.

SECONDO QUESITO: *“Verifichi il perito estimatore l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento alle risultanze catastali all'attualità*

Come già indicato nel paragrafo precedente, l'Atto di pignoramento della procedura esecutiva 162/2022 colpisce gli immobili censiti dal Comune di San Prospero:

N.C.E.U.: foglio 21 mapp. 61 sub. 3, Cat. D/8 e
mapp. 61 sub. 4, cat. A/5, vani 11

Colpisce quindi anche il vecchio mappale 76 su cui insiste il canile censito ora come 61 sub 3 insieme ai vecchi fabbricati rurali allora censiti col mapp. 61 e 72 ed ora diventati accessori del canile, ed anch'essi censiti come particella 61 sub 3, come indicato nel "tipo mappale" a firma Perito Agrario Dipendente Pubblico XXXXXXXXXX



Dunque il pignoramento riguardante la E.I. 162/2022 R.G.E. viene allargato rispetto al precedente pignoramento effettuato nella procedura esecutiva portante E.I. 643/2022 R.G.E., aggiungendo l'allora mappale 76 su cui insisteva il canile.

Provenienza

La comproprietà degli immobili sopra descritti è pervenuta agli attuali proprietari in data 29 luglio 2005 per Atto di compravendita [REDACTED] [REDACTED] a ministero [REDACTED] notaio in Correggio (RE), rep. N. 95026/20014, trascritto a Modena il 10 agosto 2005 al n. part. 16417.

Si allega alla presente perizia copia dell'Atto richiesto alla Studio Associato dei Notai [REDACTED]

Conclusione

I beni immobili oggetto dell'Atto di pignoramento della procedura esecutiva 162/2022 R.G.E.:

- comprendono gli immobili della procedura portante 643/2015 R.G.E. e la estendono per l'inserimento del vecchio mappale 76 (canile ora 61 sub 3), per l'intera comproprietà 1/1 come da Nota di trascrizione n. 27115 reg. gen. e n. 18957 Reg. Part.
- essi corrispondono al titolo di proprietà maturato per atto di compravendita a ministero dott. [REDACTED]



(si allega la documentazione catastale e la nota di trascrizione)


TERZO QUESITO: " *Verifichi il perito estimatore altresì la corrispondenza della descrizione del cespite, contenuta nel titolo di provenienza a quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità"*

Nella visura storica per immobile effettuata dallo scrivente presso l'Agenzia delle Entrate di Modena, uffici catastali in data 11/05/2016 era riportata al Catasto Terreni al foglio 21 del Comune di S. Prospero, area di enti urbani e promiscui dal 16/10/2006, la particella 76 classificata come Ente Urbano di mq 2.054 intestato dal 29/07/2005 alle persone esegutate per la quota di ½ ciascuno in forza del già citato atto di compravendita a ministero Notaio Luigi Zanichelli

Questo immobile che si evidenzia nell'allegato estratto di mappa, fa parte del compendio di immobili pignorati dalla procedura esecutiva R.G.E. 162/2022, aumentando così il numero di fabbricati oggetto di stima.

Questo ultimo fabbricato (ex particella 76) è stato indicato nell'elaborato planimetrico come mapp. 61 sub 3 (canile), tenendo conto che con la medesima dicitura è stato indicato il fabbricato rurale già mapp. 61 (fienile e stalla) e l'altro piccolo fabbricato rurale (già mapp. 72).

Il canile, con i fabbricati accessori sopra indicati, è stato accatastato solamente in data 23 luglio 2019 dal Perito Agrario dipendente pubblico

 con la seguente dicitura:



“Planimetria Generale

Planimetria redatta d’ufficio senza accesso all’immobile, conforme a documenti presentati in Comune”

Conclusionone

Gli immobili pignorati, corrispondono al titolo di proprietà delle persone esegutate

QUARTO QUESITO: *“Proceda, il perito estimatore all’elencazione delle pratiche edilizie svolte, relative all’immobile ed alla verifica della regolarità edilizia ed urbanistica dei beni all’attualità, nonché all’esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa, quantificando con chiarezza costi e tempi per eventuale acquisizione/sanatoria (costi da detrarre dal prezzo stimato) Indichi altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento”*

Prima di trattare tutta la documentazione amministrativa attinente ai beni pignorati, è utile conoscere il contenuto del Certificato di destinazione urbanistica pervenuto al perito estimatore in data 29/06/2023, n. 23/2023.

In esso l’arch. [REDACTED] certifica quanto segue:

“I fabbricati identificati a catasto al foglio 21, mapp. 61 sub 3-4, hanno nel PRG del Comune di San Prospero, la seguente destinazione urbanistica:

Foglio 21 mapp. 61

E3.3 – zona agricola di valore paesaggistico ambientale di interesse storico testimoniale (territ extraurbano) con le prescrizioni dell’art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

D3a5 – Area destinata a canile

- Area di rispetto alle strade: -20 m



- Area parzialmente interessata da acquedotti principali: - 10 m
oltre a quanto sopra descritto:

- . il fabbricato ricadente nel mapp. 61 sub 3, individuato come "Riferimento A", nel catasto dei fabbricati, è soggetto a vincolo tipologico A3, edifici soggetti a ristrutturazione edilizia;
- . il fabbricato ricadente nel mappale 61 sub 4, è soggetto a vincolo tipologico A2h – Edifici soggetti a restauro e risanamento conservativo tipo B"

Si tratterà ora della documentazione amministrativa prelevata in copia dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Prospero.

Essendo stato inserito nel pignoramento un nuovo fabbricato, il canile (61 sub 3, ex 76) il perito estimatore riprodurrà anche tutta la documentazione ad esso riferentesi oltre a quella attinente gli altri fabbricati.

L'incontro promosso con i Responsabili dell'ufficio tecnico del Comune di San Prospero (MO), ha permesso di ottenere l'acquisizione della documentazione attinente le pratiche edilizie collegate ai fabbricati pignorati, che così si elencano:

- concessione edilizia prot. n. 3169 (pratica n. 77) del 18 settembre 1979 rilasciata al sig. ██████████ per l'ampliamento di fabbricato rurale, contrassegnato dal mapp. 61, ad uso deposito attrezzi agricoli, via Verdeta;
- variante all'ampliamento di fabbricato agricolo ad uso attrezzi, foglio 21, mapp. 61, prot. n. 545 del 18 febbraio 1982 (pratica 5/82) (si allega pratica e progetto);
- autorizzazione di agibilità, pratica n. 77/79 e 5/82, del 06 maggio 1982, a firma Sindaco ██████████;



- istanza di ammissione in sanatoria dell'1/4/1986 prot. n. 2114/86, seguita da concessione in sanatoria n. 1/90 del 22 gennaio 1990 per l'ampliamento stalla, modifiche abitazione e demolizione basso comodo, e seguita da autorizzazione di abitabilità e/o servibilità n. 4/92 del 29 gennaio 1992, a firma Sindaco [REDACTED];
- concessione n. 1/90 del 19 gennaio 1990 per cambio di destinazione d'uso riguardante il mapp. 61, foglio 21, e trasformazione di locali agricoli a laboratorio artigianale di carpenteria metallica e modifiche di destinazione d'uso di locali di servizio agricolo, pratica edile n. 48/89 prot. n. 7057;
- variante n. 1, concessione n. 57/90 del 25 settembre 1990, pratica edile n. 48/89, prot. n. 4638, attinente la precedente concessione, con *"modifiche di destinazione d'uso di locali di servizio agricolo"*;
- certificato di agibilità n. 6/92 del 10 gennaio 1992, pratica n. 48/89, prot. 7430/90, a firma Sindaco [REDACTED];
- concessione n. 62/91 del 19 dicembre 1991, pratica n. 44/91, prot. 6532 *"sul terreno distinto al catasto al foglio 21 mappali nn. 59-60-61-62-64-72 per costruzione fabbricato rurale ad uso allevamento di cani e recinti nell'Azienda Agricola in S. Pietro, via Verdeta n. 12"*;
- concessione edilizia n. 27/92 del 01 luglio 1992, pratica edile n. 44/91, prot. 3796 per "concessione edilizia per eseguire, in questo Comune, sul terreno distinto al catasto al foglio 21 mappali n. 59/60, i lavori di variante alla costruzione di fabbricati rurali e recinti ad uso allevamento cani in via Verdeta n. 12 a S. Pietro in Elda"

Nota del perito estimatore: Si noti che nei dati tecnici del progetto del geom. Celestino Gibertini, tutto il fabbricato ad uso allevamento cani, è presentato sul mappale 73, ora non più esistente, ma che nel suo frazionamento ha generato il mapp. 76 anch'esso ora non più esistente.

- certificato di agibilità n. 24 del 10/07/1992, rilasciato al sig. [REDACTED]



██████████, residente in S. Prospero, v. Verdeta n. 12, attinente *“la costruzione di fabbricati rurali e recinti ad uso allevamento cani in via Verdeta n. 12 (concessione n. 62/91 e 27/92 (foglio 21 mapp. 59-60);*

- concessione edilizia n. 10/99 del 22.02.1999 prot. n. 12180/98 a firma ██████████ e ██████████, per “lavori di parziale cambio d’uso di locale cantina, a deposito attrezzi agricoli, con modifica ai prospetti, in via Verdeta n. 12, foglio 21, mapp. 61”
- richiestadi abitabilità del 18 maggio 2000 daparte del tecnico geom. ██████████ con conferma di consenso-assenso da parte del Comune di S. Prospero ai sensi dell’art. 57 del R.E. Comunale;
- DIA (denuncia inizio attività) n. 110/2005 del 24 ottobre 205 prot. 9024, avente per oggetto “denuncia di iniziodel’attività edilizia per la “collocazione box prefabbricati per la sgambatura dei cani tenuti in allevamento sull’immobile (fabbricato di tipologia P.R.G. E33) destinato ad allevamento cani”, via Verdeta, foglio 21, mappale 76/97”
- DIA 92/2006 in variante alla DIA 110/2005, “per l’intervento di posizionamento di box prefabbricati per la sgambatura di cani” del 19 ottobre 2006 prot. 78193, foglio 21 mapp. 76;
- Autorizzazione per l’esercizio di attività economica, riguardante gli animali da compagnia (art. 5 co.3L.R. 5/2005). Più specificatamente per l’esercizio delle seguenti attività:

“Pensione, allevamento, addestramento cani” a firma del Sindaco ██████████ e Responsabile P.O. area vigilanza, ufficio interventi economici Comandante ██████████

L’autorizzazione è corredata da:

. parere favorevole Dipartimento Sanità Pubblica, prot. 84372/PG dell’11 ottobre 2005 a firma Direttore Dr. ██████████

. Provvedimento conclusivo del procedimento unico, del responsabile dello sportello unico per le attività produttive, Dr.ssa



██████████, prot. gen. 2331/2006, prot. interno SUAP n. 3259 del 07/04/2006

- Autorizzazione sanitaria n. 2/2006 dell'11 gennaio 2006, prot. n. 397/8.4 a firma Comandante ██████████, responsabile P.O. Area Vigilanza
- DIA 59/2007, prot. 4608 del 11.06.2007, per la realizzazione di nuovi box prefabbricati ad uso sgambamento cani ed opere di manutenzione straordinaria su immobile di tipo agricolo ad uso allevamento e abitazione, foglio 21 mappali 61/62/72.
- Autorizzazione del Comune di S. Prospero sulla Secchia, prot. 3595/6.10, pratica 8/2009, in data 25 maggio 2009, "per scarico di reflui domestici in acque superficiali, previa depurazione con filtro batterico anaerobico dimensionato per 7 A.E" via Verdeta n. 12 loc. Staggia ed autorizzazione "a scaricare le acque reflue provenienti dall'insediamento specificato in premessa sito in via Verdeta 12 loc. Staggia San Prospero foglio 21 mappale 61-62-72-76-77-78 di cui sopra"

L'autorizzazione è accompagnata dalle seguenti condizioni:

"la presente autorizzazione sarà rinnovata in forma tacita, ai sensi della D.G.R. 1053/2003 in assenza di comunicazione all'Amministrazione Comunale di modifiche all'abitazione tali da determinare variazioni alle caratteristiche quali-quantitative dello scarico autorizzato".

- Autorizzazione e diffida della Provincia di Modena con Determinazione n. 13 del 22/04/2010 in tema di scarico di acque reflue derivanti da allevamento cani e industriali con acque superficiali, nella quantità indicativa di 4106 m³/anno nel fosso stradale lungo v. Verdeta imponendo il rispetto di n. 9 punti espressi alla pag. 3° della diffida
- *Prescrizioni del 25/06/2013 della Provincia di Modena, Servizio Autorizzazioni Ambientali e Bonifiche (Comune di S. Prospero, prot. n. 5116 del 26 giugno 2013), con richiesta di "planimetria aggiornata*



allo stato di fatto dell'impianto di fitodepurazione, comprensivo di pianta e sezioni in lunghezza e larghezza del letto assorbente, del sistema dei contenitori a monte e del sistema di tubazioni di adduzioni e scarico dallo stesso letto assorbente, nonché una proposta tecnica di adeguamento, corredata da una tempistica di attuazione, volta a migliorare l'efficienza dello stesso impianto di fitodepurazione, mediante l'incremento dello strato di ghiaia presente nella vasca assorbente e una nuova piantumazione con opportune essenze vegetali (entro 30 giorni)

Entro 30 gg, dovranno essere inviate alla Scrivente Amministrazione ed al Distretto Area Sud dell'ARPA di Modena le analisi chimiche delle acque reflue industriali, con le modalità indicate dalla prescrizione, di cui al punto 5) della vigente autorizzazione allo scarico" ;

- attestazione di inagibilità post. sisma 2012, relativamente al mapp. 61, foglio 21, con scheda di rilievo n. 00011036039000007922 del 05-06-2012, Dipartimento della Protezione Civile, con i seguenti rilievi:
 1. crepe diffuse nelle murature portanti, cedimento del solaio e scivolamento dei coppi;
 2. pilastri interni con degrado della sezione e cantinelle del tetto, corpo basso, che muovendosi hanno segnato il muro d'appoggio;
 3. necessità di rimozioni di piccole porzioni pericolanti sopra la finestra, fronte casa, piano primo;
 4. transennatura dell'edificiosegue ordinanza di inagibilità del 05-09-2012 prot. 7219/2012, ordinanza n. 618/2012 del fabbricato ad uso deposito (fienile e stalla), foglio 21 part. 61, via Verdeta n. 12;
- ordinanza di sospensione attività produttive del 18/03/2016, ordinanza n. 15/2016, prot. n. 2710/10.1 notifica n. 75, negli immobili e terreni siti in San Prospero in via Verdeta n. 12,



identificati a catasto al foglio 21, mapp. 61, 62, 72, 76, 77, 78, 97, 98, condizionandola riapertura di qualsiasi attività al recepimento delle prescrizioni espresse nell'ordinanza. Sindaco §

Il Sindaco in tale ordinanza richiede che siano rispettate le prescrizioni della Provincia di Modena del 25-06.2013, in tema di regolarizzazione degli scarichi dei reflui in acque superficiali. Inoltre egli richiede sotto il profilo amministrativo:

1. la regolarizzazione delle destinazioni d'uso dei locali in base all'attività che si intenderà svolgere
2. l'acquisizione dei certificati di Conformità Edilizia ed Agibilità dei fabbricati che si intenderà utilizzare, qualora ancora sprovvisti di tali atti (esempio box prefabbricato)
3. il ripristino della agibilità post-sisma del fabbricato di cui al foglio 21, mapp. 61, prima del suo riutilizzo, previa presentazione di idoneo progetto edilizio a firma di tecnico abilitato
4. valutazione e superamento criticità acustiche (Legge Quadro 447/1995 e relativi Decreti applicativi), con adeguata documentazione di impatto acustico, redatto da tecnico competente in acustica, *"comprovante che la rumorosità, correlata al funzionamento delle sorgenti sonore fisse ed all'attività antropica connessa all'abbaiare dei cani presenti nei box, rispetterà i valori limiti d'immissione assoluti e differenziali, diurni e notturni, individuali dal DPCM 14.11.1997. Le valutazioni dovranno stabilire la rumorosità prodotta durante l'abbaiare di un singolo cane (quale condizione ritenuta più rumorosa per riferirle al numero di cani presenti all'interno dei box) Qualora nelle stime della rumorosità emergessero delle criticità acustiche, contestualmente dovrà essere predisposto un progetto di bonifica, contenente specifiche tecniche relative agli interventi mitigatori che il gestore intende effettuare, per ridurre il rumore immesso nell'ambiente esterno ed abitativo"*



5. Regolarizzazione dell'autorizzazione sanitaria, qualora si intendesse continuare ad esercitare l'attività di canile

Osservazione:

Alla pag. 2° dell'ordinanza (fondo pagina), il Sindaco attesta:

"L'attività autorizzata è tutt'oggi allevamento, pensionamento ed addestramento cani e non canile (autorizzazione sanitaria 2/2006) "

Attualmente nel corso della visita effettuata unitamente al funzionario dell'I.V.G., si è potuto constatare la presenza di circa una trentina di cani di razza bracco-kurzar, soggetti adulti con alcune cucciolate.

Le fotografie scattate attestano questa presenza e questa attività in essere





Non è possibile esercitare in questi fabbricati attività propria di un canile di raccolta di animali affidati in custodia dai Comuni.

Invece in forza della Autorizzazione Sanitaria n. 2/2006 dell'11.01.2006, prot. 397/8.4 e della Autorizzazione per l'esercizio di attività economica riguardante gli animali da compagnia n. 1/2006 prot. 2800/8.1 del 06.04.2006, sarebbe possibile esercitare l'attività di pensione, di allevamento ed addestramento cani nei locali di via Verdeta n. 12, nell'osservanza dell'ordinanza.

Si invita la persona o la società interessata all'acquisto dei beni pignorati, a leggere con attenzione l'ordinanza del Sindaco n. 15/2016, di sospensione dell'attività a canile, negli immobili e le disposizioni scritte.



In particolare il Sindaco alla pag. 2° a fondo pagina attesta:

“Alcuni immobili utilizzati, ad oggi sono ancora privi del certificato di conformità edilizia ed agibilità”

Egli, in questa ordinanza, si riferisce ai fabbricati insistenti sul foglio 21 più specificatamente:

“tutti i box per la sgambatura dei cani posti ad est ed a ovest dell’allevamento (ex mapp. 76), quelli a nord e ad ovest del deposito (ex mapp. 61) e quelli a nord dell’abitazione del custode [REDACTED] (ex mapp. 62), di cui alla DIA 110/2005 e 59/2007: essi sono privi di Certificato di conformità Edilizia ed Agibilità”

La loro superficie di sedime è del seguente ordine di grandezza:

- box posti all'ex mapp. 72 ed interno ad esso
con recinzione: mq 290 c.a.
- box in adiacenza ai box e recinzioni di cui sopra a nord dell’abitazione: mq 200 c.a. di cui 97 mq eseguiti senza progetto approvato;
- box in adiacenza al fabbricato rurale ex mapp. 61: mq 285 c.a.

Per essi vanno preparate le pratiche per la richiesta e l’ottenimento del certificato di conformità edilizia ed agibilità oltre ad una pratica di richiesta di ammissione in sanatoria per i 97 mq eseguiti senza concessione.

Si allega l’elenco sintetico delle pratiche allo stato attuale riguardanti gli immobili pignorati, come consegnato al perito dal Comune di San



Prospero, affinché possano essere considerate dall'aggiudicatario dei beni, come punto di partenza dei tecnici di sua fiducia.

Costi e tempi per eventuale acquisizione/sanatoria

(costi da detrarre dal prezzo di stima)

Le pratiche da portare a termine attinenti la DIA 110/2005 e 59/2007 debbono essere affidate a professionista abilitato

1. La DIA 110/2005 del 24 ottobre 2005 prot. 9024 denunciava la collocazione di box prefabbricati per la sgambatura dei cani tenuti in allevamento località via Verdeta foglio 21 mapp. 76/97

Alla DIA 110/2005 segue variante, con DIA 92/2006, per un intervento da realizzarsi su un immobile di tipo agricolo ad uso allevamento cani, via Verdeta foglio 21 mapp. 76, con la seguente definizione dell'intervento edilizio:

“modifiche progettuali e variazioni in corso d'opera di cui agli art. 19 della Legge Regionale 31/2002”

L'intervento prevede il posizionamento di box prefabbricati sull'allora mappale 76 e sull'allora mappale 72 del foglio 21, ovvero la modifica della costruzione già presente sull'ex mapp. 76 destinata ad allevamento cani, come da progetto allegato alla DIA. Il perito estimatore rileva che l'accatastamento dell'allevamento è stato di recente eseguito, manca la pratica attinente la richiesta del certificato di conformità edilizia ed agibilità che può essere



stimata quale onere professionale da corrispondere a professionista abilitato in € 3.000,00 + I.V.A..

Inoltre

- manca il progetto del cambio di destinazione d'uso (SCIA) riguardante il fabbricato rurale, ex mapp. 72, ora accogliente i box per animali partorienti e recinzione esterna di complessivi mq 290 c.a.
- manca la S.C.I.A. riguardante l'altra recinzione con box in adiacenza alla recinzione di cui sopra, dell'estensione di mq 200 c.a.

Considerando il costo al metro quadrato da sanare da corrispondere al Comune di San Prospero il costo dell'accatastamento (piano II e III della casa colonica) e degli onorari professionali di tecnici abilitati, si ritiene che l'onere economico di regolarizzazione relativo agli immobili (box) realizzati, o di cui è cambiata la destinazione d'uso (ex mapp. 72 di 47 mq), successivamente al 2015, sia pari ad € 14.000,00 + I.V.A. (\pm 10%) oltre ad accessori di legge.

Tale importo dovrà essere tolto alla stima.

QUINTO QUESITO: *“Descrizione analitica del bene: indichi il perito estimatore le caratteristiche strutturali del bene, nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento*



Accesso alla proprietà



Come la fotografia mostra, l'accesso alla proprietà (recintata) avviene mediante l'apertura di cancello automatico dopo richiesta citofonica posta sul montante di destra a fianco del cancello pedonale. L'accesso nel suo complesso è stato realizzato in acciaio inossidabile





L'apertura del cancello dà visione dello stradello di percorrenza per arrivare all'interno della proprietà ed all'ingresso dell'abitazione cui si accede da una area cortiliva in palladiana, contornata da alberi di alto fusto, area cortiliva che si estende intorno alla casa





Nel retro esterno dell'abitazione, si estendono due prati, corrispondenti ai vecchi mappali 77 e 78 rispettivamente di mq



5823 e 3265 mq, per complessivi mq 9088, al momento con fieno da sfalciare

Le caratteristiche costruttive dei fabbricati possono essere così rappresentati:

A. Casa padronale (ora mapp. 61 sub 4, ex mapp. 62



Il fabbricato di maggior pregio, cui si accede dalla via Verdeta, con vialetto alberato, è costituito da una casa colonica, realizzata su tre piani fuori terra, riadattata negli anni 80 e 90, con fondazioni in laterizio pieno a tre teste, strutture portanti perimetrali in laterizio, manto di copertura in coppi ricurvi su orditura in travetti



di legno e travi in legno portanti

Intonaco esterno tinteggiato e messa in opera di finestre con vetri a doppia camera e telai in legno verniciato dotate di infissi a tapparella, portone di accesso realizzato con serramento in metallo anodizzato e vetri opachi spessi.

All'interno si nota, al piano terreno, pavimentazione in riquadri di graniglia levigata, pareti intonacate ricoperte in perlinato.

Il bene, parzialmente accatastato, prevede un reparto giorno al piano terra, composto da ingresso, cucina, tinello, sala da pranzo, altri due vani accessori (cantina + lavanderia) e servizi igienici (vedere progetto di ristrutturazione)



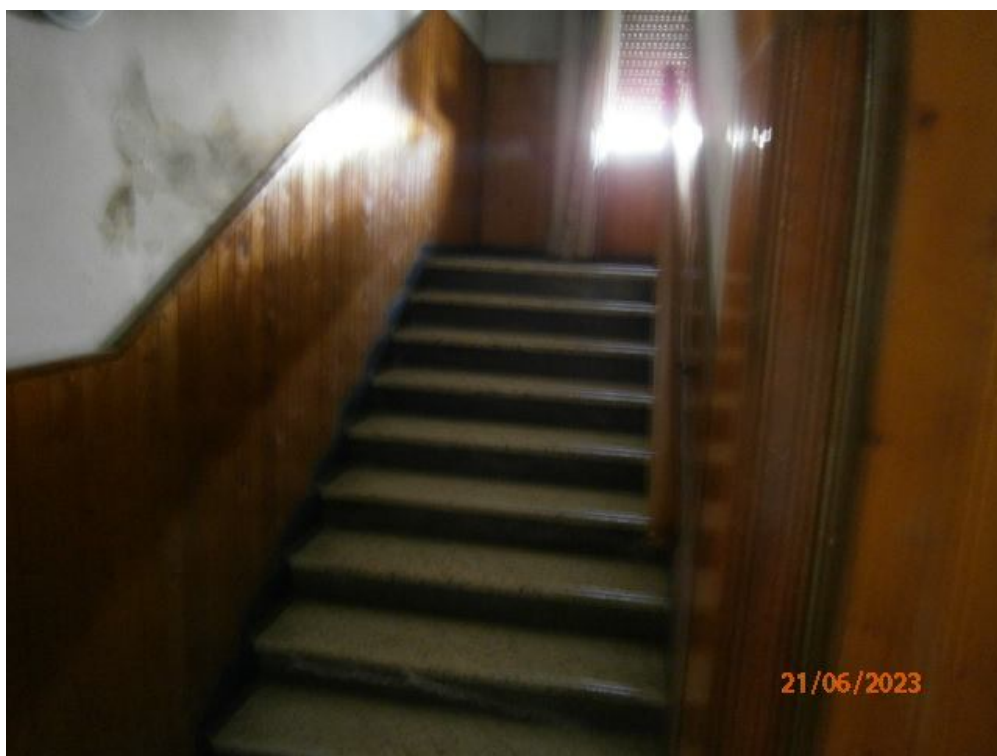




Al piano secondo, reparto notte, sono presenti n. 4 camere da letto, oltre a servizi igienici e vano ripostiglio disallineato come piano, cui si accede con due gradini.

Il collegamento del piano, è realizzato con scala interna in granito levigato e corrimano in metallo verniciato.





Il piano terzo sottotetto è dedicato a soffitta: il tratto di scala di accesso, a partire dal piano secondo, è realizzato con scalini in laterizio, come d'uso una volta.









L'abitazione è dotata di allacciamento idrico alla rete comunale, di collegamento alla linea elettrica Enel, di impianto di riscaldamento mediante due stufe a pellet: il vecchio impianto a caldaia a gas è stato escluso causa rottura delle tubazioni interne per gelo ed asportazione della caldaia. Infine l'abitazione del custode è dotata di scarico dei reflui di cui all'Autorizzazione Comunale del 25.05.2009

- B. Fabbricato rurale ad uso deposito-laboratorio di cui al foglio 21, mapp. 61, sub 3, già mapp. 61; con ordinanza di inagibilità n. 618 del 05.09.2012.

Il fabbricato per cui non è stato eseguito sino ad oggi nessun intervento di ripristino, non ha giacente presso il Comune di San



Prospero alcuna pratica edilizia per l'accesso agli aiuti regionali, predisposti per le costruzioni interessate dagli aventi sismici del maggio 2012.

Esso rappresenta l'archetipo della costruzione rurale del '900, presente nelle aree agricole della Provincia emiliana, finalizzate all'allevamento bovino ed alla produzione casearia, con stalla animali al piano terreno e fienile al piano sovrastante.

I muri perimetrali realizzati in laterizio pieno a più teste, risultavano portanti, come la spina centrale, sulla cui sommità appoggiava il tetto a due acque, su orditura in travetti di legno, supportata da travi principali e manto di copertura in coppi ricurvi





Al piano terreno è stato ricavato, per compartimentazione



muraria, un vano utilizzato come ambulatorio veterinario, cui si accede dall'area cortiliva



A lato sud del fabbricato era stata costruita un'appendice adibita ad uso laboratorio di carpenteria metallica, con pavimentazioni in



battuto di cemento, pareti perimetrali in laterizio, intonaco alle pareti tinteggiate a tempera, copertura in lastre ed orditura di supporto con travi in acciaio. Sup. complessiva mq 115,42 (da progetto)

- C. Fabbricato basso-comodo, già mapp. 72 ora sempre mapp. 61 sub 3, ora utilizzato dal custode sig. [REDACTED] titolare dell'allevamento San Mamiliano, ambiente destinato al parto degli animali, con l'attrezzatura del caso per l'allevamento dei cuccioli Tale fabbricato (sup. 47 mq cat), stretto e lungo, già basso comodo nell'antica attività agricola (porcilaia e legnaia), è stato costruito con muri perimetrali portanti in laterizio pieno e costola centrale portante, con manto di copertura a due acque ed intonaco civile alle pareti, sia esternamente che internamente





D. Fabbricato rurale ad uso allevamento cani e recinti (mapp. 61 sub 3) già mapp. 76 de foglio 21 (anno 1991)







Trattasi di struttura realizzata per allevamento cani, composta internamente da due corpi paralleli suddivisi in box, divisi internamente dal corridoio di passaggio, come le fotografie allegate mostrano



Le strutture portanti sono gli stessi muri perimetrali in muratura, intonacati, con copertura in onduline in eternit, dotati di isolamento coibentato all'interno. Le fondazioni sono in cemento armato travatura di sostegno in acciaio.

I box interni in numero di 58 (cinquantotto) sono separati dalla corsia di passaggio, da muretto con sovrastante rete metallica e cancelletto di accesso.

La necessaria sgambatura del cane è realizzata con il recinto esterno corrente per tutta la lunghezza dell'allevamento, cui i box sono collegati.

La pavimentazione è in battuto di cemento, con pavimentazione box in pendenza

Le estremità del corridoio sono chiuse da cancelli in rete

La facciata è in blocchi di cemento faccia-vista tinteggiati

La struttura è dotata di vasca raccolta liquami di circa 120 mc per lo stoccaggio dei reflui da pulizia

L'impianto di riscaldamento è costituito da due caldaie di potenzialità di 30.000 kcal/h a gas di città installato dalla Ditta AIEER, con dichiarazione di conformità 09.07.92.

L'impianto elettrico realizzato ha certificato di conformità della Ditta EFA Elettrica di Ferrari Aldo, corrente in Sorbara di Bomporto, via Galileo Galilei n. 23, del 17 gennaio 1992.

L'allevamento è dotato di impianto di fitodepurazione, già oggetto



del rapporto servizio ARPA del 13-05-2013 prot. 6923 per cattiva manutenzione dell'impianto, rapporto confermato dalla Polizia Municipale in data 12-12-2013, 23.03.2014 e 15.01.2016.

L'Autorizzazione allo scarico dei reflui industriali in acque superficiali rilasciata dalla Provincia di Modena in data 22.04.2010 con Determina n. 13, è scaduta il 20.04.2014

In particolare la verifica effettuata il 23 febbraio 2014, dalla Polizia Municipale evidenziava:

- *Tracimazione dei liquami oltre ai filtri presenti nei pozzetti, con sversamento direttamente sulla vasca di fitodepurazione;*
- *Liquido nerastro fuoriuscente nel canale*
- *Vasca di raccolta delle deiezioni solide degli animali sita sotto il gruppo dei box centrali del canile completamente piena*
- *Tubatura che by-passando i pozzetti di filtraggio e la vasca di fitodepurazione, faceva confluire parte dei liquami nella tubatura di scarico a valle, prima dell'immissione nel canale."*

Gli interventi da effettuare sull'intero impianto di fitodepurazione che si estende dal fabbricato principale sino al fossato stradale lungo via Verdeta, hanno carattere di rigenerazione dell'intero impianto, compresa la vasca di accumulo delle acque reflue posta a monte che deve scaricare tali acque in una fossa Imhoff. Inoltre le acque reflue derivanti dai servizi igienici dell'abitazione del custode, dovranno inserirsi nella fossa Imhoff prima di passare nell'impianto di fitodepurazione e scaricare nel fosso di via Verdeta.



Questi interventi, necessari per togliere l'Ordinanza del Sindaco, rappresentano un costo significativo se si vuole continuare l'attività di allevamento

Tali costi saranno indicati nel proseguo della relazione.

SESTO PUNTO: *"Ricostruisca il perito i titoli di proprietà e delle formalità pregiudizievoli iscritte o trascritte sul compendio staggito"*

Le persone esegutate sono pervenute alla comproprietà dell'intero compendio degli immobili pignorati per Atto di compravendita a ministero Dr. [REDACTED] notaio in Correggio (RE) del 29 luglio 2005 rep 95026/20014, trascritto a Modena il 10 agosto 2005 al n. part. 16417 dal sig. [REDACTED], nato a Camisano Vicentino (VI) il 16 maggio 1935
Al sig. [REDACTED] gli immobili sono pervenuti in proprietà esclusiva per divisione con Atto del 12 maggio 1979 rep. 72756/19149 del DT [REDACTED] [REDACTED] notaio in Mirandola, trascritto in Modena il 01 giugno 1979 al n. part. 6556, rettificato con Atto del 6 febbraio 1992 rep. 37615/12276 del Dot. [REDACTED], Notaio in Modena, ivi trascritto il 26 febbraio 1992 al n. part. 4262.

Annotazione

Con Atto del 24 gennaio 1995 rep. 10362 della Dr. [REDACTED], Notaio in Pievepelago (MO), trascritto a Modena il 15 febbraio 1995 al n. part. 2295, il sig. [REDACTED] donava alla coniuge, sig.ra [REDACTED]



favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- ipoteca giudiziale iscritta il 6 marzo 2012 al n. part. 791 e n. gen. 5980, per euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero), a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta il 21 maggio 2012 al n. part. 1659 e n. gen. 11940, per euro 65.000,00 (sessantacinquemila virgola zero zero), a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- ipoteca giudiziale iscritta il 23 dicembre 2013 al n. part 3763 e n. gen. 25948. per euro 26.561.73 (ventiseimilacinquecentosessantuno virgola settantatré), a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- pignoramento immobiliare trascritto il 15 gennaio 2016 al n. part. 537 e n. gen. 729, a favore della [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
- decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione accordo del debitore (art. 10, C. 1, L. 3/2012) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 30/01/2017 ai numeri 2274/1568 a favore di Massa dei Creditori;
- decreto di fissazione dell'udienza per l'omologazione accordo del debitore (art. 10, C. 1, L. 3/2012) trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 19/07(2018 ai numeri 20761/14164 a favore di Massa dei Creditori;



- domanda giudiziale di divisione giudiziaria trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 17/01/2020 ai numeri 1276/966;
- verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del Territorio di Modena in data 05/08/2022 ai numeri 27115/18957 a favore di [REDACTED]

SETTIMO QUESITO: *Attuale stato di manutenzione degli impianti elettrici, degli impianti idrici e degli impianti termici*

Si farà riferimento ad ognuno degli immobili descritti

A. Abitazione rurale (foglio 21 mapp. 62)

1. L'impianto elettrico è di antica data, senza certificazione alcuna, e senza messa a terra secondo le normative CEI attualmente vigenti. Considerando che il costo medio praticato al presente dagli impiantisti abilitati è di € 5.000,00 + I.V.A. per ogni 120 metri quadrati di costruzione, si ritiene che il completo rifacimento dell'impianto su di una superficie catastale di 317 mq, possa essere indicato (semplificando l'impianto nella soffitta) in € 12.000,00 + I.V.A.
2. L'impianto di riscaldamento è realizzato mediante n. 2 stufe a pellet di comune commercio, una posta al piano terreno, una seconda al piano primo
3. L'impianto idrico è provvisto di allacciamento alla rete idrica comunale

B. Fabbricato rurale (foglio 21 mapp. 61 sub 3, già mapp. 72 cantina-legnaia) adibito a sala parto animali

Nella pratica SCIA che dovrà essere preparata per cambio di destinazione d'uso, dovranno essere presentati i certificati di conformità



attinenti: l'impianto elettrico con le modalità di riscaldamento per le cucciolate a lampada radiante, o con modalità diverse (caldaie pensili per la produzione anche di acqua calda)

- C. Fabbricato già con parziale cambio di destinazione d'uso da rurale ad artigianale (mapp. 61 sub 3, già mappale 61), con attività non più in essere.

Questa costruzione, a seguito degli eventi sismici del maggio 2012, è stata dichiarata inagibile, con Ordinanza di inagibilità n. 618 del 05.09.2012

Per essa, non è stata presentata alcuna richiesta per una sua ricostruzione né per l'ottenimento dei contributi regionali

- D. Costruzione adibita ad allevamento cani (foglio 21, mapp. 61 sub 3, già 76)

1. Impianto elettrico

L'attuale impianto è stato collocato nel fabbricato da un trentennio
Necessita di un'attenta revisione ed un adeguamento alla normativa CEE che nel frattempo si è sviluppata rapidamente

2. Impianto di riscaldamento

Anche le due caldaie hanno un trentennio di vita, pertanto anche per esse si prospetta una sostituzione a breve, con caldaia di ultima generazione a risparmio energetico: questa sostituzione si impone anche per gli attuali costi di riscaldamento

3. Impianto idrico



L'acqua perviene dalla rete comunale: l'impianto necessita di un controllo di carattere ordinario. Il custode, al momento del sopralluogo, non ha evidenziato malfunzionamenti

Stato di manutenzione dei fabbricati

- A. Abitazione rurale: stato manutentivo mediocre, mancando interventi di manutenzione ordinaria da decenni
- B. Fabbricato adibito a sala parto per animali: lo stato manutentivo è discreto, essendo stato il fabbricato soggetto a cambio di destinazione d'uso, da cantina-legnaia a sala parto per animali, preceduta da vani compartimentati ad uso deposito
- C. Fabbricato (ex mapp. 61) dichiarato inagibile
E' stato abbandonato a sé stesso, con crepe e fessurazioni presenti, entrata di acqua dal manto di copertura, ammaloramento delle travi di sostegno del tetto: siamo nelle condizioni di rischio di crollo
- D. Fabbricato adibito ad allevamento cani da ferma, razza bracco-kurzar
Lo stato manutentivo è mediocre, con copertura in eternit, che dovrebbe essere oggetto di intervento specifico di bonifica, per l'ottenimento delle condizioni di salubrità necessaria.
La rete fognaria è in condizioni critiche e meritevole di interventi sia di carattere ordinario, sia di carattere straordinario.

Previsione dei costi delle opere edili necessarie al ripristino



dell'allevamento

A. Copertura fabbricato allevamento cani

Al di fuori dell'Ordinanza del sindaco, vi sono opere di carattere edili d realizzarsi per motivi di sanità pubblica, attinenti l'intera copertura del fabbricato principale adibito ad allevamento cani, con superficie di sedime (11x61) mt = 671 mq

Tale copertura, eseguita nel 1991 completamente in eternit, deve essere bonificata con trattamento in resine specifiche applicate a spruzzo, il cui costo al metro quadrato è dell'ordine di € 20,00/mq Pertanto la copertura della superficie di 770 mq c.a. impone un onere di intervento pari a

€ 15.400,00 oltre accessori di legge

B. Interventi richiesti dall'Ordinanza n. 15/2016

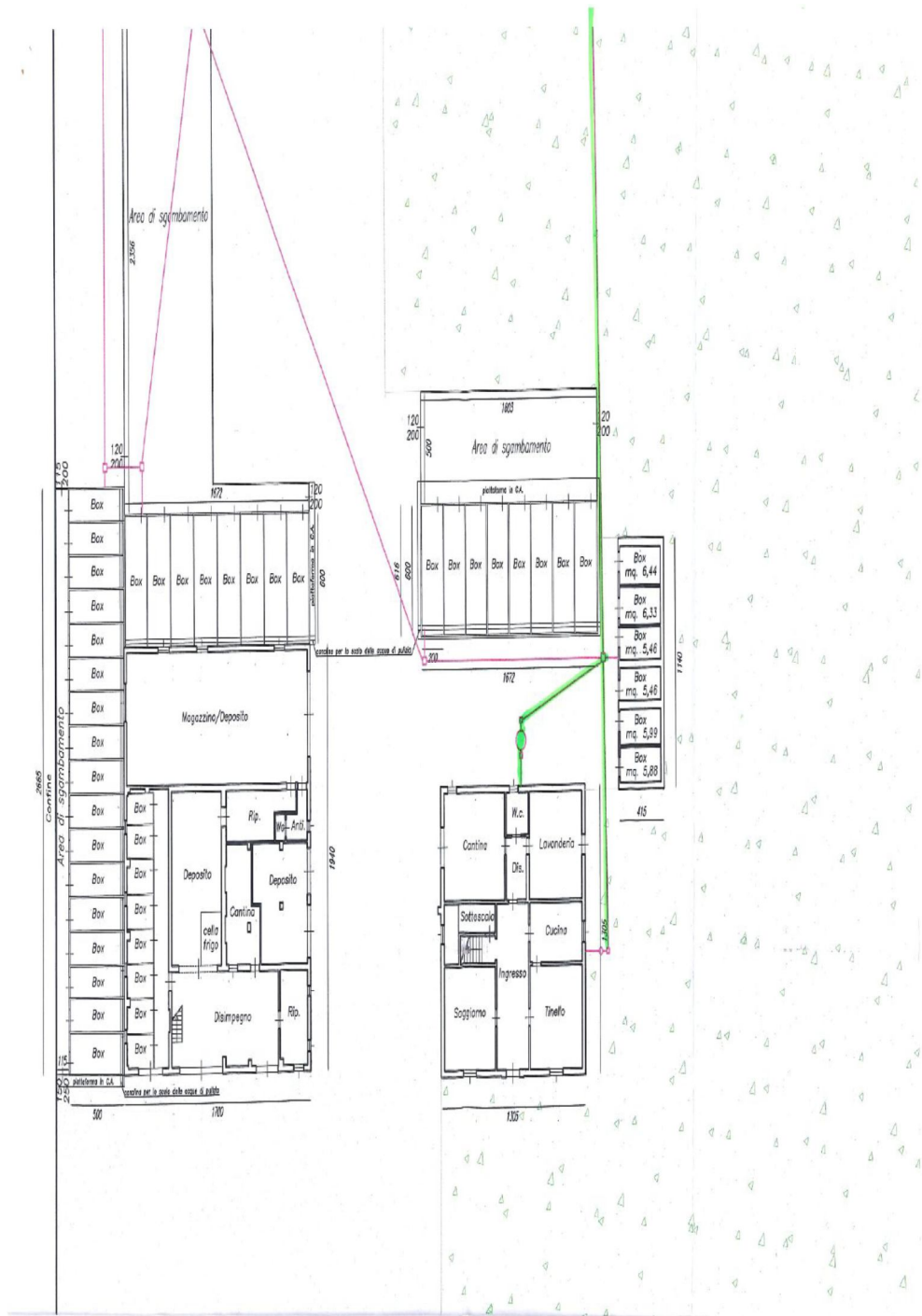
Il sistema di scarico fognario dei reflui prodotti nell'Azienda, nel fosso costeggiante la via Verdeta, deve prevedere:

- Un primo trattamento dei reflui stessi con l'utilizzo di una fossa Imhoff da installare
- Un successivo trattamento nell'impianto di fitodepurazione già presente, delle dimensioni di 30 mt di lunghezza e 10 mt di larghezza, alta 80 cm, ricolma di ghiaia a strati

Accanto si allega uno schema di progetto che evidenzia:

1. Il posizionamento che deve avere la fossa Imhoff, che deve avere una capacità di trattamento reflui, provenienti dai vari accorpamenti di box, di almeno 2 metri cubi;
2. Le linee che seguono le tubazioni fognarie, provenienti sia dal canile principale che dagli accorpamenti di box secondari di sviluppare per una lunghezza complessiva di 200 mt c.a.





essere convogliato anch'esso verso la fossa Imhoff di cui si è detto. Tale opera deve essere anch'essa eseguita, poiché ora lo scarico dell'abitazione rurale versa direttamente nella fossa che costeggia la via Verdeta.

4. Il letto filtrante da realizzarsi nella vasca di fitodepurazione: esso è composto da vari strati di ghiaia a granulometria variabile. Se si tiene conto del volume della vasca che è pari a 240 metri cubi si deve ritenere che per realizzare un corretto letto filtrante per le acque reflue provenienti dal pozzo Imhoff, occorreranno 80 ÷ 90 metri cubi di ghiaia a granulometria variabile da aggiungere a quella presente, con letto a più strati.

Costi presunti

Essi possono essere così indicati dalla visione del progetto in Atti:

- | | |
|---|-------------|
| a. Allacciamento abitazione alla fossa Imhoff con messa in opera di c.a. 60 mt di tubazione interrata, realizzazione di fossa Imhoff e reintegro letto filtrante della vasca di fitodepurazione | € 14.000,00 |
| b. Allacciamento gruppo box (oggetto di SCIA) dietro all'abitazione, alla fossa Imhoff per c.a. 40 mt | € 6.000,00 |
| c. Spurgo vasca centrale e tubazione in essere | € 2.000,00 |

Costo presumibile della realizzazione delle opere edili sopra descritte in ottemperanza all'ordinanza:



€ 37.400,00 + IVA

In tale importo è compreso il costo del progetto e pratiche da presentare al Comune, all'A.R.P.A. Emilia Romagna e alla Provincia di Modena.

L'ordinanza prevede anche:

- Nuova piantumazione con opportune essenze vegetali
- Valutazione e superamento della criticità acustiche con presentazione di adeguata documentazione sull'impatto acustico
- Regolarizzazione dell'autorizzazione sanitaria

Si può ritenere che queste ultime prescrizioni possano essere ottemperate con un onere di € 8.000,00

OTTAVO QUESITO: Stima all'attualità

Si rileva immediatamente che il bene, posto in asta come allevamento cani da compagnia o per pensione cani, abbisogna di una serie di interventi tecnici come l'ordinanza del Sindaco del Comune di San Prospero richiede.

Al presente l'ordinanza n. 15/2016 del 18.03.2016 ha sospeso l'attività produttiva, quindi l'attività di allevamento, negli immobili e terreni siti in San Prospero via Verdeta n. 12 identificati a catasto al foglio 21, mapp. 61 sub 3 e mapp. 62, già mappali 61, 62, 72, 76, 77, 78, 97, 98 del foglio 21.

Quindi un lotto unico destinato ad allevamento, sarebbe gravato da



pratiche S.C.I.A. e da interventi di manutenzione straordinaria (vedi bonifica copertura in eternit dell'allevamento) ed altre opere descritte.

Criteri di stima utilizzati

Un primo orientamento viene fornito al Perito estimatore, dai bollettini semestrali della Camera di Commercio di Modena che provvede alla pubblicazione dei prezzi medi al mq emergenti dagli atti di compravendita degli edifici presenti su tutto il territorio provinciale e specificatamente sui Comuni modenesi, trattando al contempo il prezzo medio per ettaro concordato nelle trattazioni commerciali riguardanti le Aziende Agricole.

Altre notizie si acquisiscono dai Colleghi Geometri Periti Agronomi Architetti ed Ingegneri, direttamente impegnati sul campo e dall'Istituto Vendite Giudiziarie per beni simili alienate al presente.

Da ultimo, per i casi più specifici quali l'acquisizione di società ed aziende impegnate nel campo agroalimentare ed industriale, si chiede l'attenzione ed il parere dei Colleghi Notai preposti ai delicati Atti attinenti le acquisizioni e trasformazioni societarie

Nel caso in ispecie le prime indicazioni si ottengono dalla Camera di Commercio di Modena e dall'Istituto Vendite Giudiziarie. A questa prima definizione di base d'asta, si tolgono i costi degli interventi, necessari per fare approvare le pratiche S.C.I.A. e quello relativo agli interventi straordinari di cui gli immobili necessitano: bonifica nel nostro caso



della copertura del fabbricato adibito a canile ed esecuzioni delle opere richieste per continuare l'attività di allevamento cani.

Stima degli immobili pignorati

Questo piccolo complesso agricolo (di mq 14023 c.a.) è posto ad un chilometro e mezzo dalla frazione di S. Pietro in Elda ed a meno di tre chilometri dal paese di S. Prospero, collegato al medesimo con una fitta rete viaria, via Verdetta, via Brandoli, via Due Madonne

I beni eseguiti si propongono in un lotto unico.

Si passerà ora alla stima, facendo riferimento per i fabbricati trattati, alla formula:

$$V = Sc \cdot Vm \cdot K$$

valore complessivo

con: Sc = superficie commerciale
Vm = valore al metro quadro
K = coefficiente di differenziazione

A. Casa colonica (part.IIa 61, sub 4 già part. 62)

Superficie catastale: mq 317; vani 11 catastali

Superficie commerciale: mq 340 (P.1°+2°) + 80 mq (P. sottotetto)

Superficie calpestabile:

Piano terra:

- Ingresso: mq 20,16
- Soggiorno: mq 21,10
- Tinello: mq 21,10
- Cucina: mq 12,00
- Lavanderia: mq 22,56



- Cantina: mq 24,40
 - Antibagno+bagno (P.T.): mq 6,44
- Superficie calpestabile P.T.: mq 127,76 c.a.

Piano primo:

superficie P.1° calpestabile

(stessa disposizione vani): mq 127,76

Piano secondo sottotetto:

superficie calpestabile: mq 80,00

Superficie complessiva calpestabile: mq 335,52 c.a.

(piano 1° e secondo, sottotetto)

Superficie commerciale mq 340 + 80 mq sottotetto

Stima al mq abitazione 550,00 €/mq

Stima al mq sottotetto 200,00 €/mq

Stima base immobile a corpo: € 187.000,00 + € 16.000,00

€ 203.000,00

1° riduzione per cattiva manutenzione dell'immobile e riscaldamento precario (due stufe, causa la messa fuori uso del riscaldamento a termosifoni (rottura tubazione ed asportazione della caldaia)
coefficiente di riduzione $K \geq 0,85$

Stima immobile € 172.550,00

2° riduzione per assenza di garanzia per vizi del bene

Coefficiente di riduzione 5%

Stima finale casa colonica: € 163.392,25

e per arrotondamento € 163.000,00



B. Fabbricato rurale con pericolo di crollo (part. 61 sub 3 già part. 61)

Fabbricato su due piani dichiarato inagibile, per una superficie complessiva di 497 mq, per una cubatura di c.a. 3.000 m³

Si propone una stima a corpo per la cubatura riutilizzabile pari ad

€ 50.000,00

C. Piccolo fabbricato rurale (per cani partorienti) part. 61 sub 3 già part. 72 di mq 47

Stima a 300,00 €/mq pari a € 14.100,00

1° riduzione con coefficiente di differenziazione K = 0,85 per assenza di manutenzione ordinaria

Stima: € 11.985,00

2° riduzione per assenza garanzia vizi

Stima finale piccolo fabbricato rurale € 11.385,75

e per arrotondamento **€ 11.300,00**

D. Fabbricato principale ad uso allevamento cani (part. 61 sub 3, già part. IIa76) di 670 mq c.a.

Stima al metro quadrato € 270,00.

Coefficiente di differenziazione K = 0,85

Stima a corpo:

$V = S \cdot V_m \cdot K = € 180.900,00 \cdot 0,85 = € 153.765,00$



1^a riduzione per mancanza di garanzia di vizi del bene 5%

Valore finale = € 146.076,75

e per arrotondamento **€ 146.000,00**

E. Terreni

Le aree libere circostanti gli immobili possono essere suddivise in due parti

- L'area propriamente agricola, corrispondente ai due vecchi mappali 77 e 78 del foglio 21, di complessivi mq 9.088, con:

- mapp. 77 di mq 5.823

- mapp. 78 di mq 3.265

- L'area pertinente l'abitazione ed i fabbricati, già mappali 97, 98, 61 e 62, per complessivi mq 2.881 c.a., con parziale inghiaiaturo

a. Stima terreni per complessivi 9.088 mq c.a. ad € 8,00/mq (con presenza di vasca di fitodepurazione)

€ 72.704,00

b. Stima area cortiliva ad € 10,00/mq

€ 28.810,00

Valore di stima aree agricole ed aree di pertinenza dei fabbricati

€ 101.514,00

e per arrotondamento **€ 101.500,00**

Valore complessivo di stima dei beni immobili appartenenti alla



€ 402.000.00.=

(diconsi euro quattrocentoduemila/zerozero)

Si rimane a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti di merito.

Con osservanza

il Perito Estimatore

Ing. Efrem Fornero

Modena, 28 luglio 2023

