

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 200/2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Umberto Ausiello

Promossa da

Contro

* * *

La sottoscritta arch. *****, professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n.ro , con studio in Modena in Via Pasquale Anfossi n.ro 56, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Umberto Ausiello,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **03 giugno 2024** nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **200/2023**, al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

ESPONE QUANTO SEGUE

DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'avv. ***** con studio professionale in Modena in Corso Cavour n.ro 44 e notificato ai debitori il 06/07/2023, a mezzo consegna di copia conforme personalmente a ***** rispettivamente moglie e mamma dei debitori.



La proprietà pignorata, consiste in abitazioni, magazzini, autorimesse e terreni come meglio specificato nell'apposito paragrafo.

Ai fini della redazione della presente perizia i beni pignorati vengono suddivisi in 5 lotti per una maggiore opportunità di vendita. Per l'individuazione grafica e territoriale dei lotti si rimanda agli allegati.

DESCRIZIONE E UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Tutte le proprietà, sono ubicate nel comune di San Prospero, e più precisamente:

LOTTO 1 costituito da:

- (foglio 3, mapp 82, sub 3,4,5) abitazione su tre livelli in via Canalazzo, 3 con rimessa, soffitta, magazzino e area cortiliva di pertinenza
- (Foglio 35, mappali 3,4,6) terreni seminativi
- (foglio 3, mapp 86, 135, 137 e 182) terreni seminativi

LOTTO 2 costituito da:

- (foglio 13, mapp 178, sub 1 e 2) abitazione su tre livelli in via Olmo 1 con rimessa e ricovero attrezzi
- foglio 13, mappali 147 e 149 terreni agricoli ed edificabili

LOTTO 3 via Viazza 109

complesso agricolo costituito da:

- foglio 13, mapp 134, sub 1 - Deposito su due livelli
- foglio 13 mapp 131, sub 2 – Deposito (non pignorato il sub 1 consistente nell'area cortiliva annessa)
- foglio 13 mapp 132, sub 3 e 4 – Abitazione su due livelli e cantine
- foglio 13 mapp 135, sub 4 – Depositi su due livelli



- **Nell'atto di pignoramento manca il mappale 133 corte comune a tutti i mappali su indicati e il sub 1 del mappale 131.**

terreni agricoli

- foglio 13 mapp 129,130,136 (terreno seminativo)

- 360 (vigneto)

terreno edificabile

- Foglio 13 mappale 360

terreni edificabili e da cedere soggetti a convenzione

- Foglio 13 mappali 361, 362, 392

LOTTO 4 costituito da:

- i terreni costituiti dai mappali 196,186, 199 e 200 del foglio 32 localizzati in località San Pietro, a 3 Km dal Comune di San Prospero, in parte agricolo e in parte soggetto a convenzione.

LOTTO 5

- i terreni costituiti dai mappali del foglio 20, mappali 224,225,226,227,228,229,213,251,255 e 214 si localizzano a est del Comune, in parte boschivo, in parte edificabile e in parte soggetto a Convenzione.

Si allega mappa indicativa.

CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

LOTTO 1- via Canalazzo

L'insieme dei mappali 82,182 e 135 confinano a nord con i mappali 74 e 134 (proprietà nata a SAN PROSPERO (MO) il 19/04/1941), ad est con via Canalazzo, a sud con i mappali 84 (Ente Urbano) 86 (mappale pignorato) e 136



(proprietà Demanio dello Stato) e ad ovest con il mappale 117 (della superficie e proprietà Demanio dello Stato).

Il terreno identificato con i mappali 86 e 137, invece, confina a nord con i mappali 84 e 136 suddetti, a ovest con il mappale 118 (proprietà oneri utilista della superficie e proprietà Demanio dello Stato) e a sud est con via Canalazzo.

LOTTO 2 – via Olmo 1

L'insieme dei mappali 178, 147 e 149 confina a nord a nord con via Olmo, ad est con il mappale 292 (proprietà. con sede in ROMA (RM)), a sud con il mappale 154 (proprietà nata a SAN PROSPERO (MO) il 08/09/1955 e nato a SAN PROSPERO (MO) il 08/01/1959) e ad ovest con il mappale 221 (proprietà nato a SAN PROSPERO (MO) il 04/11/1952) e 148 (condominio varie proprietà).

LOTTO 3

L'insieme dei mappali confina a ovest con un canale di irrigazione, a sud con il mappale 762 del foglio 19 (proprietà - NONANTOLA con sede in MODENA (MO), a nord con i mappali **118** (proprietà. con sede in MODENA (MO), **122** e **123** (proprietà nato a SAN PROSPERO (MO) il 26/02/1960 e nata a SAN PROSPERO (MO) il 04/12/1966) **124** (proprietà nato a BOMPORTO (MO) il 11/05/1960 e nata a MODENA (MO) il 23/04/1968) e il mappale **450** (proprietà nata a (BS) il 13/11/1959). Ad est confina con i mappali **139** (nato a POLINAGO (MO) il 03/10/1954 e nata a MODENA (MO) il 06/11/1960) **140** (nata a SAN PROSPERO (MO) il 02/03/1963 e nato a MODENA (MO) il 15/10/1982), **141** (nata a MIRANDOLA (MO) il 19/01/1979) **167** (BCNC) **168** (nata a SAN PROSPERO (MO) il 13/09/1964) **169** (BCNC) e **189** (nato a MODENA (MO) il 25/09/1973 e nata a MODENA (MO) il 30/05/1975). Inoltre risultano inglobati i mappali **413, 416, 394, 374, 400, 401, 402** (condominio diverse proprietà) che



nonostante questo hanno accesso dal mappale 392 che andrà ceduto al Comune.

LOTTO 4

Il lotto, che comprende i mappali 196, 186, 199, 200, confina a nord con il mappale 183 (condominio diverse proprietà), ad est con i mappali 64 (condominio diverse proprietà), 189 (proprietà nata a BOMPORTO (MO) il 09/05/1958 e nato a RAVARINO (MO) il 08/01/1960), 190 (proprietà nata a ROMANIA (EE) il 01/05/1973 e nato a GALATINA (LE) il 05/08/1969), 198 (proprietà con sede in BERGAMO (BG), 71 (proprietà nata a GRATTERI (PA) il 17/06/1958, nato a GRATTERI (PA) il 03/03/1952 e nata a GRATTERI (PA) il 14/09/1949), a sud con il mappale 111 (proprietà nata a RAVARINO (MO) il 13/10/1934), a ovest con i mappali 57 (proprietà nato a SAN PROSPERO (MO) il 05/03/1956 e nata a CAVEZZO (MO) il 24/09/1958), 53 (nata a SERRA SAN BRUNO (VV) il 20/06/1949 e nata a SERRA SAN BRUNO (VV) il 15/09/1954), e 56 (proprietà nato a SAN PROSPERO (MO) il 05/03/1956 e nata a CAVEZZO (MO) il 24/09/1958).

LOTTO 5

Il lotto confina a nord col mappale 204 (proprietà nato a MEDOLLA (MO) il 24/02/1959 cf e nata a DOSOLO (MN) il 12/09/1963 cf) ad est col mappale 274 (stessi proprietari del mappale 204) a sud con i mappali 165 e 169 (proprietà con sede in SAN PROSPERO (MO) cf *****) mentre ad ovest con via San Geminiano

PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO



LOTTO 1 – via Canalazzo

Il lotto 1 risulta di proprietà di :

Foglio 35 mappali 3,4,6 - *** nato a Modena il 30/03/1963 cf *******

Foglio 3, mappale 82 – *** nato a Modena il 31/03/1941 cf *******

come beni personali.

LOTTO 2 – Via Olmo 1

Il lotto 2 risulta di proprietà di :

******* nato a Modena il 31/03/1941 cf *******

LOTTO 3

- foglio 13, mapp 134, sub 1, foglio 13 mapp 131, sub 2, foglio 13 mapp 132, sub 3 e 4, foglio 13 mapp 135, sub 4

- foglio 13 mapp 129,130,136

******* nato a Modena il 30/03/1963 cf *******

- Foglio 13, mappali 360,362,361,392

- ***** società unipersonale con sede legale in San Prospero (MO) in via , cf e pi ***** , legale rappresentante *****

LOTTO 4

- ***** , società unipersonale con sede legale in San Prospero (MO) in via , cf e pi ***** , legale rappresentante Malavasi Pier Luigi

LOTTO 5

- ***** società unipersonale con sede legale in San Prospero (MO) in via , cf e pi ***** , legale rappresentante *****



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che la proprietà è distinta al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice sul Panaro, come segue così come indicato sull'atto di pignoramento;

A) della società *** società Unipersonale con sede legale in San Prospero (MO), Via ***** - Codice Fiscale e Partita IVA e numero iscrizione al registro delle imprese di Modena ***** — agente in persona del legale l'appresentante ed amministratore unico sig. *******

1) **Terreno identificato al Catasto Terreni al:**

- Fg. 32 part. 199, Are 8 Ca 41 redd. Dom di C 7,82, redd. Ag. di €8,69 -
Seminativo;

2) **Terreno identificato al Catasto Terreni al:**

- Fg. 32 part. 200, Are 13 Ca 71, redd. Dom di C 12,75, redd. Ag. di €14,16 -
Seminativo

3) **Area Urbana identificata al Catasto Fabbricati al:**

- Fg. 32 part. 186, Natura: F/1 - Area urbana, mq 674 — Via Brandoli Centro,
piano T;

4) **Area Urbana identificata al Catasto Fabbricati al:**

- Fg. 32 part. 196, Natura: F/1-Area urbana, mq 369 - Via Brandoli Centro,
piano T;

5) **Terreno identificato al Catasto Terreni al:**

- Fg. 13 part. 360, Ettari 1, Are 13, Ca 39, Natura: Terreno, redd. Dom di
€154,62, redd. Ag. di € 105,41 - Vigneto;

6) **Terreno identificato al Catasto Terreni al:**

- Fg. 13 part. 392, Are 98 Ca 22, Natura: Terreno, redd. Dom di € 133,94, redd.



Ag. Di € 91,31 - Vigneto;

7) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 13 part. 361, Are 9 Ca 20, redd. Dom di € 12,55, Redd. Ag. di € 8,55 -

Vigneto;

8) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 13 part. 362, Are 10 Ca 50, redd. Dom di € 14,32, redd. Ag. di € 9,76

Vigneto;

9) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 20 part. 251, Ha 2 Are 45 Ca 69, redd. Dom di € 158,64, redd. Ag. di €

215,71 Seminativo;

10) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 20 part. 213, Are 10 Ca 69, redd. Dom di € 6,90, redd. Ag. di € 9,39 -

Seminativo;

11) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 20 part. 224, Are 11 Ca 96, redd. Dom di € 7,72, redd. Ag. di € 10,50 -

Seminativo;

12) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 20 part. 226, Are 10 Ca 56, redd. Dom di € 6,82, redd. Ag. di € 9,27 -

Seminativo;

13) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 20 part. 228, Are 9 Ca 25, redd. Dom di € 5,97, redd. Ag. di € 8,12 -

Seminativo;

14) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 20 part. 214, Are 10 Ca 72, Redd. Dom di € 6,92, redd. Ag. di € 9,41 -

Seminativo;

Commentato [mv1]:



15) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

Fg. 20 part. 225, Are 12 Ca 54, redd. Dom di € 8,10, redd. Ag. di € 11,01

Seminativo;

16) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 20 part. 227, Are 11 Ca 55, redd. Dom di € 7,46, redd. Ag. di € 10,14

Seminativo;

17) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

Fg. 20 pali. 229, Are 13 Ca 29, Redd. Dom di € 8,58, Redd. Ag. di € 11,67

Seminativo;

18) Area urbana identificata al Catasto Fabbricati al:

- Fg. 20 part. 255, mq.15 — Natura: F/1-Area urbana, Via De Andre', piano T;

B) del sig. ******, nato a Modena (MO) il 30/03/1963 — Codice Fiscale:

1) Appartamento di tipo economico in Via Viazza, identificato al Catasto Fabbricati al

Fg. 13 part. 132 sub.3, Natura: A/3, vani 9,0, Via Viazza — P.T-1 -2, classe 2, rendita di € 41.8,33;

2) Appartamento di tipo economico in Via V razza, identificato al Catasto Fabbricati

- Fg. 13 part. 132 sub.4, Natura A/3, vani 4,5, Via Viazza — P.T-1, classe 2, rendita di € 209,1 7 (Ex part.131 e 132 sub.1 graffate e part.132 sub.2);

3) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 35 part. 3, Are 60, redd. Dom di € 66,62, redd. Ag. di € 65,07 Semin Irrig;

4) Terreno identificato al Catasto Terreni al:



- Fg. 35 part. 6, Ettari 1 Are 64 Ca 6, redd. Dom di € 182,17, redd. Ag. di € 177,93 Semin. Irrig;

5) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 35 part. 4, Are 11 Ca 20, redd. Dom di € 12,44, redd. Ag. di € 12,15 -
Semin. Irrig;

6) Magazzino e locali di deposito identificati al Catasto Fabbricati al:

- Fg. 13 part. 131 sub.2, Natura: C/2, mq.363, Via Viazza, P.T-1, classe 1,
rendita di € 468,68;

7) Magazzino e locali di deposito identificati al Catasto Fabbricati al:

- Fg. 13 part. 134 sub.1, Natura: C/2, mq.126, Via Viazza, P.T-1, classe 2,
rendita di € 195,22;

8) Magazzino e locali di deposito in Via Viazza, identificati al Catasto Fabbricati
al:

- Fg. 13 part. 135 sub.4, Natura: C/2, mq.160, Via Viazza, P.T-1, classe 2,
rendita di € 247,90 (Ex part.134 e part.135 sub.1 e sub.2);

9) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 13 part. 130, Ettari 3 Are 56 Ca 90, redd. Dom di € 367,72, redd. Ag. di € 387,08 -
Semin Arboreo,

10) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 13 part. 129, Are 2 Ca 36, redd. Dom di € 2,43, redd. Ag. di € 2,56 -
Semin Alboreo

11) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

Fg. 13 part. 136, Are 14 Ca 66, redd. Dom di € 14,73, redd. Ag. di € 15,90
Seminativo;

C) del sig. ***** nato a San Prospero (MO) il 31/03/1941 — Codice



Fiscale: *****.

1) Autorimessa o rimessa identificata al Catasto Fabbricati al:

- Fg. 3 part. 82 sub.3, Natura: C/6, mq 15, Via Canalazzo 3, PT, classe 4, rendita di € 41,83;

2) Appartamento di tipo economico identificato al Catasto Fabbricati al:

- Fg. 3 part. 82 sub.5, Natura A/3, vani 5,5, Via Canalazzo 3, P. T-1-2, classe 3, rendita di € 298,25;

3) Magazzino e locali di deposito identificato al Catasto Fabbricati al:

Fg. 3 part. 82 sub.4, Nat. C/2, mq.99, Via Canalazzo 3, piano T-1, classe 3, rendita di € 184,07 (Ex part.80 ex part.81 (NCT) ex part.82 NCEU);

4) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

Fg. 13 part. 149, Are 11 Ca 40, redd. Dom di € 11,75, redd. Ag. di € 12,36 - Semin Arbor;

5) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 13 part. 147, Are 3 Ca 57, redd. Dom di € 2,12, redd. Ag. di € 0,92 - Pioppeto;

6) Appartamento in villino identificato al Catasto Fabbricati al:

- Fg. 13 part. 178 sub.1, Natura: A/7, vani 12,0, Via Olmo Secchia 3, P.T-1, classe 2, rendita di € 1.115,55;

7) Autorimessa o rimessa identificata al Catasto Fabbricati al:

- Fg. 13 part. 178 sub.2, Natura: C/6, mq. 129, Via Olmo Secchi a 3, classe 1, rendita di € 159,90 (Con diritto alla corte comune sub.3);

8) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 3 part. 137, Are 3 Ca 32, redd. Dom di € 5,72, redd. Ag. di € 3,43 - Vigneto;

9) Terreno identificato al Catasto Terreni al:



Fg. 3 part. 86, Ha 1 Ca 58, redd. Dom di € 1.73,26, redd. Ag. di € 103,89

Vigneto;

10) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

- Fg. 3 part. 135, Are 1 Ca 68, redd. Dom di € 2,89, redd. Ag. di € 1,74 - Vigneto;

11) Terreno identificato al Catasto Terreni al:

Fg. 3 part. 182, Ha 1 Are 55, redd. Dom di € 267,01, redd. Ag. di C 160,10

Vigneto

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

C'è rispondenza tra identificazione catastale, (fogli, mappali e sub) come da visure allegare estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di pignoramento.

Di seguito indicazioni delle difformità riscontrate distinte per lotti.

LOTTO 1 – via Canalazzo

Lo stato attuale del piano terra è conforme nella disposizione degli spazi, ma le cantine, e l'autorimessa sono utilizzate come camere, mentre nella pianta del piano primo manca l'indicazione della scala di accesso, per cui andrà redatto una pratica per aggiornamento catastale, per l'inserimento grafico della scala, mentre andrà ripristinata la funzione dell'autorimessa e delle cantine rimuovendo gli arredi. Il costo sarà di circa € 1.500,00.

LOTTO 2 – via Olmo 1

Lo stato attuale del sub 1 piano terra, primo e della soffitta, **non** risulta conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, in quanto al piano terra risulta un'abitazione separata da quella al piano primo, con una diversa



distribuzione interna.

Inoltre anche la rimessa al piano terra identificata col sub 2 presenta irregolarità in quanto è presente al suo posto un'abitazione, che include la lavanderia, adibita a camera.

Per quanto suddetto, andrà effettuata una sanatoria, come indicato nel paragrafo successivo, con conseguente pagamento degli oneri e dei costi di costruzione oltre all'importo delle sanzioni e del tecnico qualificato incaricato.

In alternativa la rimessa dovrà essere ripristinata, e l'appartamento 1 al piano terra regolarizzato attraverso un frazionamento e una sanatoria.

Le spese catastali si quantificano sommariamente in circa € 2.000,00

LOTTO 3

Non è stato possibile visionare all'interno gli edifici in quanto pericolanti.

Il mappale 130 al momento del sopralluogo era occupato da un vigneto affetto da flavescenza dorata e per questo è stata emessa un'ordinanza del comune di abbattimento delle piante, che al momento sono ancora presenti.

I mappali 361, 362 e 392 sono oggetto di convenzione così come descritto nel paragrafo sulla regolarità edilizia ed urbanistica. Il mappale 360 è invece terreno edificabile.

Gli edifici costituenti il lotto 3 poggiano sul mappale 133 identificato come "corte" il quale risulta censito al Catasto Fabbricati come BCNC ma non è stato presentato contestualmente il Tipo Mappale per identificare lo stesso come Ente Urbano al Catasto Terreni.

L'elaborato planimetrico è stato associato (erroneamente) al solo mappale 131.

Verificando l'elaborato planimetrico di tale mappale e il relativo elenco subalterni è presente la descrizione del subalterno come BCNC con le unità a cui è



comune.

Saranno necessarie dichiarazioni al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati per il corretto censimento e per l'associazione dell'elaborato planimetrico a tutti i mappali interessati.

Le spese catastali si quantificano sommariamente in circa € 1.000,00.

LOTTO 5

I mappali costituenti il lotto sono oggetto di convenzione così come descritto nel paragrafo sulla regolarità edilizia ed urbanistica. Il confine ad est andrà verificato perché sembra essere posizionato in posizione leggermente protratta verso ovest.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

Si vuole precisare che ad oggi lo strumento urbanistico attuativo risulta essere il **PRG** (Piano Regolatore Generale) ma che entro qualche mese entrerà in vigore il nuovo strumento PUG (Piano Urbanistico Regionale) per cui potrebbero essere rivisti i parametri di edificabilità.

LOTTO 1

Via Canalazzo 3 (foglio 3, mappale 82) località s. Martino

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Prospero, è risultato che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- SCIA per accertamento di conformità opere eseguite in assenza di titolo edilizio, fabbricato ad uso abitazione n° 935/2014 del 05/02/2015 prot n 8797
- SCIA in variante prot n 8999 del 14/09/2016 per "riparazione danni di



edificio adibito ad abitazione rurale in seguito agli eventi sismici del maggio 2012” (pratica MUDE)

- Richiesta Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità
- Richiesta integrazione alla domanda C.C.E.A. prot 9153 del 19/09/2016

In merito allo stato legittimato si ripete quanto indicato nel paragrafo della regolarità catastale, ma solo in riferimento allo stato d'uso delle cantine e dell'autorimessa; Per quanto concerne invece l'abitabilità e l'agibilità, da comunicazione ufficiale dell'ufficio tecnico-edilizia privata la documentazione è stata soggetta a silenzio assenso per decorso dei termini.

LOTTO 2 – Via Olmo 1

Non sono presenti titoli edilizi validi, in quanto nel 2011 fu presentata una DIA (n° 7 del 16/02/2011) per la realizzazione di due appartamenti al piano terra, che fu sospesa per la richiesta di documentazione integrativa e mai completata, per cui lo stato legittimato è quello dato dalla planimetria catastale, con le conseguenti difformità già descritte nel paragrafo precedente.

Il mappale 149, quale terreno edificabile in SOTTOZONA B1a – *“Parti già edificate normali, con le prescrizioni di cui all'art. 22 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG vigente” ossia con indice di fabbricabilità 0,45 così come indicato nella tabella 1 delle NTA.*

Il mappale 147, invece, secondo il CDU fa parte della *“Zona omogenea G (destinata ad attrezzature pubbliche) - area destinata a PARCHEGGI”.*

Per sanare lo stato attuale, essendo la SU superiore all'indice di fabbricabilità di 0,45, sarà necessario unificare i mappali 178 e 149 per rientrare nei limiti consentiti, e successivamente presentare una pratica edilizia in sanatoria con



conseguente pagamento degli oneri e dei costi di costruzione oltre all'importo delle sanzioni e del tecnico qualificato incaricato.

Gli oneri e le sanzioni si quantificano solo al momento della presentazione della pratica per cui si stima una spesa forfettaria di circa € 10.000,00.

LOTTO 3 - Via Viazza

Complesso agricolo

- SCIA per demolizione e fedele ricostruzione di complesso agricolo n° 33/2015 del marzo/2015
- Deposito del progetto esecutivo delle strutture n° 26/2015 del 28/04/2015 prot. n. 3473
- Richiesta di autorizzazione paesaggistica del 18/09/2014 prot 8507 per intervento ricadente in zona di tutela dei corsi d'acqua D. Lgs. 42/2004
- Richiesta integrazione SCIA DEL 20/11/2015 prot n 11172/2015

Si ricorda che è ammessa la ricostruzione fedele del complesso agricolo per un totale di circa 3.000,00 m³ di edificato.

Dall'ultima comunicazione dell'ufficio tecnico del Comune di San Prospero del 20/11/2015 si evidenzia che si deve procedere alla richiesta di Autorizzazione paesaggistica in quanto si tratta di intervento ricadente in zona di tutela dei corsi d'acqua D.Lgs. 42/2004, oltre a dover integrare la pratica (che oggi andrà ripresentata ex novo) con ulteriore documentazione tecnica.

Non risulta ottenuta l'autorizzazione paesaggistica, e la ricostruzione non è mai avvenuta, pertanto andrà ripresentato il titolo edilizio.

Inoltre il mappale in oggetto è interessato da: ZONA DI TUTELA CORSI D'ACQUA DLGS. 42/2004 (ex 490/99).



Terreno edificabile mappale 360

Il terreno risulta da PRG in categoria B1a ossia "Zone B.1.a: Nuove costruzioni su lotti liberi già costituiti e accatastati alla data di adozione delle presenti norme o interventi di sostituzione edilizia 0,45 MQ/MQ".

L'indice di fabbricabilità ad oggi risulta essere 0,45, quindi mq 5.103,00 di superficie edificabile sul lotto di mq 11.340,00.

Terreni edificabili e da cedere - Convenzione "Comparto Paradiso"

In merito ai mappali 361,362, 392 (ex mappali 138 e 217) si precisa che sono oggetto di Convenzione per l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa privata denominato "Comparto Paradiso" del 03/12/2002 rep n 120870 nel quale la società ***** si impegna ad eseguire a sue spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successivamente a cedere gratuitamente al Comune dette aree. Seppur la Convenzione risulta scaduta, ma l'intervento eseguito in parte, i terreni interessati andranno comunque ceduti al Comune analizzando poi la necessità di completare le opere, e provvedere al pagamento degli oneri.

Terreno agricolo mappale 130

è presente un'ordinanza per l'abbattimento del vigneto affetto da flavescenza dorata con un costo di circa € 8.900,00.

LOTTO 4**Convenzione "San Pietro"**

In merito ai mappali 196,186,199 e 200 risultano oggetto di Convenzione per l'Attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa Privata con destinazione "C1 Residenziale di Espansione" (ex mappali 154 e 155) nella quale il Sig.



*****, precedente proprietario) si impegna ad eseguire a sue spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successivamente a cedere gratuitamente al Comune dette aree.

Si precisa inoltre che i mappali 199 e 200 risultano terreni agricoli e pertanto sono ammesse solo costruzioni a supporto dell'attività agricola.

LOTTO 5

Convenzione "Via San Geminiano Est"

In merito ai mappali 224,225,226,227,228,229,214,213 e 251 risultano oggetto di Convenzione per l'Attuazione del Piano Particolareggiato (ex mappali 202 e 205) di iniziativa Privata con destinazione "C2 Residenziale di Espansione" denominato "Via San Geminiano Est" nella quale la società ***** si impegna ad eseguire a sue spese le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e successivamente a cedere gratuitamente al Comune dette aree.

Il PRG non indica l'indice di fabbricabilità ma è presente un allegato alla tabella n 6 "comparti sottozone C2" dove per ogni comparto vengono indicate le SU, Verde di U2, ST e H massima riferiti all'intero comparto.

Andrà aggiornata la convenzione secondo quanto già realizzato e secondo le nuove regole del PUG.

I mappali 213 e 214 erano stati oggetto di variante di PRG, nel quale si specificava la cessione al comune per realizzazione di un campo. Il 25/09/2012 la ***** inviava comunicazione di valutazione alla rinuncia della variante, che però fu approvata dal Consiglio Comunale il 26/09/2012.

Per questi motivi, i mappali 213 e 214 andranno ceduti al Comune.



ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

La proprietà è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli così come indicato nel certificato notarile del 04/08/2023 redatto dalla Dott.ssa *****:

ISCRIZIONE nn 13184/3455 del 5/04/2007

- *Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito del 20/03/2007 num rep 4896/1386 notaio ***** sede Carpi a favore di Banco Popolare di Verona e Novara, società cooperativa a responsabilità limitata sede Verona (VR) cf ***** , contro ***** sede San Prospero (MO) cf ***** capitale € 1.800.000,00 totale € 2.7000.000,00.*

ISCRIZIONE nn 11997/2413 del 21/04/2010

- *Ipoteca volontaria concessione a garanzia di apertura di credito del 16/04/2010 num rep 259227/34259 notaio ***** sede Carpi (MO) a favore di ***** sede Verona (VR) cf ***** contro ***** sede San Prospero (MO) cf ***** capitale € 350.000,00 totale €525.000,00.*

TRASCRIZIONE nn 1094/784 del 17/01/2023

- *Verbale pignoramento immobili del 24/10/2022 num rep 6685/2022 ufficiale giudiziario sede Modena a favore di ***** nato il 14/02/1964 a Modena (MO) cf ***** a carico di ***** sede San Prospero (MO) cf ******

ISCRIZIONE nn 5365/739 del 27/02/2023

- *Ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo del 29/04/2022 num rep 1017 Tribunale di Modena a favore di ***** sede Milano (MI) cf ***** a carico di ***** sede San Prospero (MO) cf ******



***** nato 30/03/1963 a Modena e ***** nato il 31/03/1941 a

San Prospero (MO)

ISCRIZIONE nn 24128/3788 del 04/08/2023

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da Accertamento Esecutivo art 1 comma 792, L 160/2019 del 14/04/2023 num rep 10091/2023 Comune di San Prospero a favore di ***** sede San Prospero (MO) cf ***** capitale € 101.652,00 totale € 203.304,00.

TRASCRIZIONE nn 24147/17543 del 04/08/2023

- Verbale di pignoramento del 06/07/2023 num rep 4482 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena a favore di ***** sede Roma (RM) cf ***** a carico di ***** sede San Prospero (MO) cf ***** , ***** nato 30/03/1963 a Modena e ***** nato il 31/03/1941 a San Prospero (MO)

DISPONIBILITÀ DEI BENI

LOTTO 1 – via Canalazzo 3

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 08/10/2024, insieme al custode giudiziario, l'appartamento risultava occupato dal sig. ***** , nato il 28/05/1952 a Mirandola (MO), ma non sono stati forniti contratti di affitto. Il Debitore dichiara che ci sarebbe un contratto di comodato d'uso, mai fornito.

LOTTO 2 – via Olmo 1

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 08/10/2024, insieme al custode giudiziario, l'appartamento al piano primo



risultava disabitato mentre quello al piano terra, risulta in affitto al sig. *****

Il contratto di locazione transitorio ad uso abitativo prevede la locazione di una porzione dell'immobile al piano terra dal 01/07/2022 al 31/12/2023 con possibilità di proroga. È presente la ricevuta del servizio telematico Entratel per la proroga fino al **31/12/2024**.

Inoltre anche l'appartamento ricavato al posto della rimessa risultava occupato dal sig. ***** e dalla moglie oltre che da *****.

LOTTO 3

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 08/10/2024, insieme al custode giudiziario gli edifici risultano disabitati.

LOTTI 4 E 5

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 08/10/2024, insieme al custode giudiziario i terreni risultano liberi.

PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili sono pervenuti all' attuale proprietario mediante i seguenti atti notarili, come di seguito riportato nella certificazione notarile:

A) S. Prospero foglio 32, mappale 199 (ex 192) – 200 (ex 192) (NCT),

S.Prospero Foglio 32, mappale 186-196 (NCEU)

Alla società ***** gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 29/11/2011 num rep 29382/5627 notaio ***** sede Concordia Sulla Secchia trascritto il 06/12/2011 nn32935/21330 da potere di ***** sede Castelfranco Emilia (MO) cf *****.



Alla società venditrice gli immobili già particelle 154-155-156 erano pervenuti giusta conferimento in società del 08/07/2004 num rep 226421/18907 Notaio ***** sede Carpi trascritto il 27/07/2004 nn 22607/14276 da potere di ***** , nato il 24/08/1958 a Modena (MO) cf ***** .

A ***** gli immobili già particella 137 (ex 62) erano pervenuti giusta atto di divisione del 11/04/2000 num rep 183711/11705 notaio ***** sede Carpi (MO) trascritto il 03/05/2000 nn 10603/7048 col quale veniva a cessare la comunione con ***** nato il 29/10/1952 a Bomporto (MO) cf ***** creatasi in dipendenza della successione a ***** nato il 06/06/1907 deceduto il 24/08/1982 trascritta il 15/04/1985 nn 5087/3798.

B) S. Prospero foglio 13, mappale 360 (ex 138)- 392 (ex 138) -361 (ex 138) - 362 (ex 138)

Alla società ***** gli immobili sono pervenuti per atto di conferimento in società del 20/03/2001 num rep 118704 notaio ***** sede Modena trascritto il 24/03/2001 nn 6838/4754 da potere di ***** nato il 30/03/1963 a Modena.

Si segnala convenzione edilizia del 03/12/2002 num rep 120870 notaio ***** sede Modena trascritta il 11/12/2002 nn 34783/23806 a favore di ***** cf ***** a carico di *****.

C) S. Prospero foglio 20, mappale 255 (NCEU) su terreno foglio 20, mappale 255 (ex 216 a sua volta ex 202), S. Prospero foglio 20, mappale 251 (ex 212 a sua volta ex 202)- 213 (ex 202) – 224 (ex 202) – 226 (ex 202)- 228 (ex 202) – 214 (ex 202) – 225 (ex 202) – 227 (ex 202)- 229 (ex 202) (NCT)

Alla società ***** gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del



20/03/2007 num rep 4893/1384 notaio ***** sede Carpi, trascritto il
05/04/2007 nn 13182/7671 da potere di ***** sede Modena cf *****.
Alla società venditrice gli immobili erano pervenuti per atto di compravendita del
07/07/2005 num rep 29120/7586 notaio ***** sede Modena trascritto il
30/07/2005 nn 25817/15242 da potere di ***** sede San Prospero (MO)
cf *****.
Alla società venditrice gli immobili già particella 48 erano pervenuto giusta atto di
mutamento denominazione e ragione sociale del 29/05/1995 notaio *****
di Modena trascritto il 19/06/1995 nn 11135/7611 da potere di *****.
Alla suddetta società l'immobile era pervenuto giusta atto di conferimento del
28/06/1988 notaio ***** di Mirandola trascritto il 05/08/1988 nn
12160/9418 da potere di *****.
Si segnala convenzione edilizia del 17/05/2007 num rep 5303 emessa dal
SEGRETARIO COMUNALE sede San prospero cf 82002070363 contro

**D) S. Prospero foglio 13, mappali 132/3 – 132/4 (entrambe foglio 13 part 131
e 132/1 graffata e part 132/2), San Prospero foglio 13 mappali 131/2-
134/1-135/4 (tutte ex 134-135/1-135/2) San Prospero foglio 13 mappale
130-129-136**

A ***** per 1/1 gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del
28/10/2008 num rep 5544/1911 notaio ***** sede Carpi trascritta il
13/11/2008 nn 35122/21054 da potere di ***** nata il 29/08/1947 a Carpi
(MO) cf ***** NATO IL 27/01/1951 a Carpi cf ***** , ***** nata
il 28/09/1920 a Novi di Modena (MO) cf *****.

Ai venditori gli immobili erano pervenuti:



- In parte per 1/2 dell'immobile foglio 13, mappale 129 a ***** per acquisto fattone dal coniuge ***** per 1/1 in comunione legale giusta atto di vendita del 29/09/1975 del Direttore rep 36 reg.to a Mirandola (MO) il 09/02/1976 al n 287 da potere del Demanio dello Stato
- In parte in dipendenza della successione a ***** nato il 13/02/1906 a Carpi (MO) cf ***** deceduto il 28/03/1994 (denuncia del 07/05/1997, num rep 50/212 ufficio del registro di Carpi) trascritta il 28/01/2009 nn 3060/2160 la cui accettazione tacita è stata trascritta nn 35123/21055 del 13/11/2008 per tutti gli immobili ed 1/2 dell'immobile foglio 13 mappale 129.

E) San Prospero foglio 35, mappali 3-6-4

A ***** gli immobili sono pervenuti per atto di compravendita del 31/12/1993 notaio ***** di Modena trascritto il 14/01/1994 nn 841/668 da potere di ***** nato il 20/05/1976 a Modena cf ***** , ***** nato a Carpi (MO) il 12/10/1978 cf ***** , ***** nata a Bomporto (MO) il 27/06/1953 cf ***** , ***** nata a San Prospero (MO) il 20/07/1924 cf ***** e ***** nato il 17/08/1963 a Modena cf *****.

F) San Prospero foglio 13 mappali 178/1-178/2 (NCEU), San Prospero foglio 13 mappali 149-147 (NCT)

A ***** gli immobili sono pervenuti:

- In parte per 1/2 delle particelle 178-149 per atto di vendita del segretario del Comune del 08/03/1967 rep 579 trascritto il 10/05/1967 al n 4421
- In parte per 1/2 della particella 147 per atto di vendita notaio ***** del 09/04/1969 rep 13459/2029 registrato a Modena il 28/04/1969 al n 2202



- In parte per 1/9 di tutti gli immobili in dipendenza della successione a ***** nato a San Possidonio il 16/09/1913 e deceduto il 23/05/1983 (denuncia n 13 vol 125) trascritta il 08/04/1987 nn5690/4278
- Ed in parte 7/18 di tutti gli immobili per atto di compravendita del 11/09/1991 notaio ***** di Modena trascritto il 26/09/1991 nn 17693/12205

G) San Prospero foglio 3 particella 82/3-82/5-82/4 (ex 82/1-82/2 a loro volta ex 82)(NCEU), San Prospero foglio 3 particella 135 (ex 80) – 182 (ex 80) (NCT)

A ***** , quali beni personali, gli immobili sono pervenuti in dipendenza della successione a ***** nata a S. Possidonio il 26/06/1904 deceduta il 20/06/1986 (denuncia n 14 vol 121) trascritta il 12/03/1986 nn 4548/3612

H) San Prospero foglio 3 mappali 86-137 (ex 86)

Nel ventennio preso in esame antecedente al pignoramento non si rilevano ulteriori provenienze a favore di *****.

SPESE CONDOMINIALI

Gli immobili non costituiscono condominio.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1 – via Canalazzo

Il lotto è costituito dall'edificio costituente l'abitazione su due livelli più soffitta, dal piccolo edificio ad uso magazzino, con area cortiliva di pertinenza, oltre ai mappali 135,182,137 e 86 (terreni agricoli) più i mappali 3,4,6,7, del foglio 35 sui quali vi è un pioppeto.



Al piano terra vi si trova un'abitazione con cucina, sala, bagno, disimpegno e due camere, ma come descritto nell'apposito paragrafo, le cantine e l'autorimessa sono utilizzate come camere.

Dalla scala interna, in legno e metallo si accede poi a due camere al piano superiore, e da lì attraverso una botola, si arriva alla soffitta.

Il restante piano primo è costituito dal vecchio fienile, accessibile solo dall'esterno attraverso una scala a pioli.

Sono presenti i servizi di acqua e gas con impianto di riscaldamento autonomo, e termo al piano terra, ma non nelle camere da letto.

Oltre al piccolo edificio in muratura adibito a ripostiglio e magazzino, è presente una tettoia di mt 2,8x 5,0 come copertura auto, ma andrà rimosso in quanto non legittimato.

LOTTO 2 – via Olmo 1

Il lotto è costituito da un edificio su tre livelli e da un terreno retrostante.

Al piano terra dell'edificio ci sono due abitazioni con accesso indipendente oltre al corpo scala che porta al piano superiore dove si trova un ulteriore appartamento composto da 4 camere da letto, un bagno, una cucina e una sala da pranzo. Un balcone comune alla cucina, bagno e camera corre lungo la facciata principale.

Da una botola nel corpo scala si accede alla soffitta. Al piano terra inoltre vi è il ricovero attrezzi agricoli nel quale è posizionata una stufa a legna che riscalda tutti gli appartamenti.

L'appartamento presenta le finiture tipiche degli anni 60, con pavimenti in marmette, infissi in legno con un solo vetro, porte interne in legno tamburato,



e aria condizionata. Sono presenti i termosifoni, tranne nella sala da pranzo dove sono stati eliminati.

L'appartamento al piano terra risulta ristrutturato, con pavimento in ceramica, rivestimenti in bagno per un'altezza di circa mt 1,60, rivestimento nella zona cottura, pareti intonacate e tinteggiate e infissi esterni con vetrocamera.

I terminali dell'impianto centralizzato di riscaldamento è costituito da termo.

L'appartamento ricavato invece nella rimessa, seppur avendo le stesse finiture del primo appartamento al piano terra, possiede il riscaldamento a pavimento alimentato dalla stessa stufa a legna.

Il terreno retrostante si presenta ghiaiato, e al momento utilizzato come parcheggio dei mezzi agricoli e deposito materiale agricolo sparso.

Il mappale 147 è un ulteriore piccolo appezzamento di terreno agricolo adiacente alla strada principale.

LOTTO 3

Tutti gli edifici del lotto, si presentano diroccati, e pericolanti, e ormai sopraffatti dalla vegetazione.

Non è stato possibile entrare per motivi di sicurezza, e di conseguenza verificare lo stato di tutte le strutture, ma essendo stato già presentato un titolo edilizio per demolizione e ricostruzione, si considera questa la soluzione più adatta.

Adiacente ad essi, sul lato sud/ovest, è presente il vigneto affetto da Flavescenza dorata da abbattere, mentre ad est vi sono i mappali oggetto di convenzione in parte edificabili ed in parte da cedere al comune previa realizzazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie.



LOTTO 4

Il mappale 200 del lotto si presenta come terreno incolto, mentre la restante area si presenta asfaltata, con avvenuta realizzazione di parcheggi e marciapiedi.

LOTTO 5

I mappali del lotto dal 224 al 229, e i mappali 213 e 214 si presentano come terreni incolti liberi da cose, mentre il mappale 251 si presenta già urbanizzato.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

muri perimetrali esterni, per intero;

- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per $\frac{1}{2}$;
- murature interne, calcolate per intero;
- balconi comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente
- servizi accessori direttamente comunicanti con i vani principali, 50% e 25% se non direttamente comunicanti

LOTTO 1

abitazione su tre livelli (sub 5): mq 112,00 (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

magazzino e fienile (sub 4): mq 49,50 (*superficie da visura di mq 99,00 e*



considerata al 50% in quanto servizi non collegati all'abitazione)

autorimessa (sub 3): mq 15,00 (superficie rilevata di mq 30,00 e considerata al 50% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione)

area cortiliva: mq 32,61 (superficie misurata di mq 765,83 e considerata al 10% fino alla superficie utile poi 2% quale area esterna di pertinenza)

Totale: mq 209,11 ≈ 209,00

terreni seminativi (Foglio 35, mappali 3,4,6): **mq 23.526,00**

terreni seminativi (foglio 3, mapp 86, 135, 137 e 182): **mq totali 21.108,00**

LOTTO 2

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di San Prospero a, la superficie commerciale rilevata è:

appartamento 1 piano terra: 88,77 mq (superficie rilevata e considerata al 100%)

appartamento 2 piano terra: 59,63 mq (superficie rilevata e considerata al 100%)

appartamento piano primo: 148,73 mq (superficie rilevata e considerata al 100%)

balcone: 3,66 mq (superficie misurata di mq 12,20 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione)

soffitta: 4,30 mq (superficie misurata di mq 28,62 e considerata al 15% quale pertinenza non direttamente collegata all'abitazione)

ricovero attrezzi: 19,09 mq (superficie misurata di mq 76,36 e considerata al 25%)



corte di pertinenza: 34,37 mq (superficie misurata di mq 343,70 e considerata al 10%)

Totale superficie commerciale edificio: 358,55 mq

mappale 149 edificabile: 1140,00 mq

mappale 147: 357,00 mq

LOTTO 3

Per il presente lotto vengono riprese le metrature riportate sulle visure catastali:

Complesso agricolo

- foglio 13, mapp 134, sub 1 - Deposito su due livelli **mq 85,00**
- foglio 13 mapp 131, sub 2 – Deposito **mq 256,00**
- foglio 13 mapp 132, sub 3 (**mq 287,00**) e 4 (**mq 91,00**) – Abitazione su due livelli e cantine
- foglio 13 mapp 135, sub 4 – **mq 116,00** Depositi su due livelli

foglio 13 mappa 133 (corte) **mq 54** (superficie da visura di mq 540,00 e considerata al 10%)

- **tot mq 889,00 ≈ mq 890,00**

Si ricorda che nell'atto di pignoramento mancano i mappali 133 e 131 sub 1

Terreni seminativi

- foglio 13 mapp 129 (**mq 236,00**), 130 (**mq 35.690,00**), 136 **mq 1.466,00**
(terreno seminativo)

terreni edificabili

- 360 (**mq 11.339,00**) (vigneto) 362 (**mq 1.050,00**) 361 (**mq 920,00**),
(terreni edificabili soggetti a convenzione) 392 (**mq 9.822,00**) (terreno da



cedere al comune).

LOTTO 4

- foglio 32 - mappali 196, mq 369,00 (terreno da cedere al comune).
- Mappale 186, mq 674,00 (terreno da cedere al comune).
- Mappale 199 mq 841,00 (terreno seminativo).
- Mappale 200 mq 1.371,00 (terreno seminativo – solo costruzione a servizio dell'attività agricola).

LOTTO 5

foglio 20, mappale 224, mq 1.196,00 (terreno edificabile)

mappale 225, mq 1.254,00 (terreno edificabile)

mappale 226 mq 1.056,00 (terreno edificabile)

mappale 227, mq 1.155,00 (terreno edificabile)

mappale 228, mq 925,00 (terreno edificabile)

mappale 229, mq 1.329,00 (terreno edificabile)

tot edificabile mq 6.915,00

mappale 213, mq 1.069,00 (terreno da cedere al Comune)

mappale 251, mq 24.569,00 (terreno da cedere al Comune)

mappale 255 mq 15,00 (terreno da cedere al Comune)

mappale 214 mq 1.072,00 (terreno da cedere al Comune)

STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non*



condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Per quanto sopraesposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il "prezzo noto", ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

La stima dei terreni fabbricabili è stata effettuata tenuto conto della superficie realizzabile secondo il regolamento edilizio del Comune di San Prospero, del valore al finito, nonché dei costi di costruzione, oneri ecc che occorrono, da parte in un futuro acquirente.

La stima dei lotti edificabili, sono state effettuate avvalendosi di agenzie immobiliari, studio delle convenzioni, confronti con i tecnici comunali e soprattutto il pessimo andamento del mercato immobiliare di questo periodo nella zona di interesse, rispetto agli anni passati.

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA RESIDENZIALE

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Abitazioni civili

I semestre 2024 – San Prospero – Centrale/capoluogo – centro urbano

Oscillazione del valore medio: da 900,00 euro/mq a 1.250,00 euro/mq.

I semestre 2024 – San Prospero – Extraurbana – zona agricola



Oscillazione del valore medio: da 800,00 euro/mq a 1.200,00 euro/mq

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili con caratteristiche simili, con terreni annessi hanno valori che rispecchiano quelli ufficiali;

LOTTO 1

Abitazione zona agricola

$$€ 900,00 \times 209,50 \text{ mq} = € 188.100,00$$

Si detraggono i costi per aggiornamento catastale ottenendo:

$$€ 188.100,00 - 1.500,00 = € 186.600,00$$

terreni seminativi (Foglio 35, mappali 3,4,6):

$$\text{mq } 23.526,00 \times € 2,04 = € 47.993,04 \approx € 48.000,00$$

terreni seminativi (foglio 3, mapp 86, 135, 137 e 182) non vigneto:

$$\text{mq } 21.108,00 \times € 2,04 = € 43.060,32$$

Totale lotto 1

$$€ 186.600,00 + € 48.000,00 + 43.060,32 = € 277.660,32 \approx 278.000,00$$

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 5% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$€ 278.000,00 - 5\% = € 264.100,00 \approx € 264.000,00$$

(euroduecentosessantaquattromila/00)

LOTTO 2

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili con caratteristiche simili, variano da € 768,00/mq per



abitazioni indipendenti a € 1.250,00/mq per appartamenti ristrutturati;

Essendo l' edificio in esame in condizioni mediocri con finiture datate, anche se in posizione centrale, si considera giusto un prezzo al mq di € 900,00, per cui si ha:

edificio:

$$€ 900,00 \times 358,55 \text{ mq} = € 322.695,00 \approx € 320.000,00$$

Detrazione per sanabilità edilizia e catastale:

$$€ 320.000,00 - € 12.000,00 = € 308.000,00$$

Terreno edificabile:

$$€/mq 100,00 \times \text{mq } 1.140 = € 114.000,00$$

Terreno agricolo (pioppeto) da poter destinare a parcheggio:

$$€/mq 2,25 \times 357 \text{ mq} = € 803,25$$

Totale lotto 2

$$€ 422.803,25 \approx € 422.000,00 \text{ (euroquattrocentoventiduemila/00)}$$

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 5% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

$$€ 422.000,00 - 5\% = € 400.900,00 \approx € 401.000,00$$

(euroquattrocentounomila/00)90

LOTTO 3 (COMPARTO PARADISO)

Complesso agricolo

Sulla scorta del sopralluogo effettuato, considerando che nell'area in oggetto è presente un ex complesso agricolo che è possibile abbattere e ricostruire fedelmente, così come indicato nel progetto presentato, con una superficie



realizzabile di mq 498,00 di magazzini/depositi, mq 370 abitativi, considerata la zona in cui sono ubicati, i costi di demolizione e smaltimento e sulla base di considerazioni e confronti effettuati con valutatori immobiliari del luogo, per i quali il mercato oggi è calato molto nel prezzo di vendita, si ritiene di dover determinare il valore di trasformazione, ossia il costo di demolizione del rudere e il valore del terreno che avrà destinazione edificabile.

Si ha quindi:

Mappali 131,132,133,134 e 135 (area con ruderi)

Tenuto conto delle analisi di mercato effettuate attraverso gli operatori immobiliari, dei costi di demolizione, della mancanza di urbanizzazioni, e della posizione sul territorio, compresi i costi di aggiornamento catastale, l'area si stima a corpo e non a misura in € 90.000,00

Terreno edificabile mappale 360

Il terreno edificabile, con un i.f. di 0,45 ha capacità edificatoria di circa 5.000,00 mq e si stima a corpo e non a misura in:

€ 60,00 x mq 11.340,00 = € 680.400,00

Terreni edificabili mappali 361+362 (soggetti a convenzione)

€ 90,00 x mq 920 = € 82.800,00

€ 90,00 x mq 1050 = € 94.500,00

Mappale 392 (da cedere al comune già urbanizzato)

Non si quantifica un valore in quanto andrà ceduto al Comune

Terreno agricolo (ex vigneto) mappali 129-130-136

Mapp 129-130 Seminativo arborato € 94.485,38

Detraendo le spese per l'abbattimento del vigneto (prezzo ottenuto da agricoltore della zona)

€ 94.485,38 - € 8.900,00 = € 85.585,38 ≈ € 85.500,00



Mapp 136 agricolo € 3.445,10

Totale lotto 3

€ 1.036.645,10 ≈ € 1.036.000,00

(euromilionesetantaseimila/00)

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 5% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

€ 1.036.000,00 – 5% = € 984.200,00 ≈ € 980.000,00

(euronovecentottantantamila/00)

LOTTO 4

Foglio 32 Mappali 186-196 (da cedere al comune già urbanizzato)

Non si quantifica un valore in quanto andrà ceduto al Comune

Foglio 32 - Mappali 199 -200 agricoli

€ 2,35 x 2.212,00mq = € 5.198,20 ≈ € 5.200,00

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 5% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

€ 5.200,00 – 5% = € 4.940,00 ≈ € 5.000,00

(eurocinquemila/00)

LOTTO 5

Foglio 20, mappali dal 224 al 229 edificabili mq 6.915,00

Si stima a corpo e non a misura secondo quanto descritto ad inizio paragrafo in:

€ 686.000,00

(euroseicentottantaseimila/00)



DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 3% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

€ 686.000,00 – 5%= € 651.700,00 ≈ 650.000,00

(euroseicentocinquantamila/00)

Foglio 20 mappali 213, 214, 251 (soggetti a convenzione da cedere al Comune)

RIEPILOGO:

LOTTO 1 - € 264.000,00 (euroduecentosessantaquattromila /00)

LOTTO 2 - € 401.000,00 (euroquattrocentounomila/00)

LOTTO 3 - € 980.000,00 (euronovecentottantantamila /00)

LOTTO 4 - € 5.000,00 (eurocinquemila/00)

LOTTO 5 - € 650.000,00 (euroseicentocinquantamila /00)

* * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 18 dicembre 2024

IL C.T.U.

Arch. Marcella Volatile

Via Pasquale Anfossi n.ro 56

41121 - MODENA

cell. 331 991 1660

Iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al .n.ro 662

