

TRIBUNALE DI MODENA

SEZIONE TERZA CIVILE - PROCEDURE CONCURSUALI

G.D. Dott. MARCO MOLARO

Ruolo n° 152/2025 LG

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Curatore: Avv. Manuela Lugli

**STIMA DEI BENI IMMOBILI**



*Studio Tecnico*

**GEOM. MATTEO GADDI**

*Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari*

*Stima beni immateriali*

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575

41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653

e-mail: [studiotecnicogaddi@libero.it](mailto:studiotecnicogaddi@libero.it)

pec: [matteo.gaddi@geopec.it](mailto:matteo.gaddi@geopec.it)

\*\*\*\*\*

**Indice della relazione**

Capitolo	1.0 – Nomina ed incarico	pag.	3
	2.0 – Svolgimento delle operazioni peritali	pag.	3
	3.0 – Criteri di valutazione dei beni	pag.	4
	3.1 – Considerazioni sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa	pag.	6
	4.0 – Sviluppo delle superfici commerciali	pag.	9
	5.0 – Definizioni catastali	pag.	10
	LOTTO A – Quote di proprietà su abitazione, stalla e terreni agricoli in Marano sul Panaro	pag.	13
Allegati:	Documentazione catastale	Doc.	1
	Certificazione ventennale notarile	Doc.	2
	Rilievo fotografico	Doc.	3
	Estratto pratiche edilizie	Doc.	4
	Certificato di destinazione urbanistica	Doc.	5

\*\*\*\*\*

*Studio Tecnico*  
**GEOM. MATTEO GADDI**  
*Consulenza Tribunale - Stime mobiliari ed immobiliari*  
*Stima beni immateriali*

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575  
41019 Soliera (Mo) – Via San Pellegrino 16 – Tel./Fax 0598756653  
e-mail: [studiotecnicogaddi@libero.it](mailto:studiotecnicogaddi@libero.it)  
pec: [matteo.gaddi@geopec.it](mailto:matteo.gaddi@geopec.it)

### **1.0 Nomina – incarico**

A seguito dell'incarico conferitomi dall'Avv. Manuela Lugli, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di

..... con sede in Pavullo nel Frignano (Mo), via Marco Polo n. 7, P.IVA 03592500361, e del socio .....

di **estimare i beni immobili di proprietà dei suddetti**, lo scrivente Geom. Matteo Gaddi, libero professionista con studio in Modena, Via Farini n° 27, iscritto all'Albo della Provincia di Modena con il numero 2673 ed all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena con il numero 1582, espone quanto segue.

### **2.0 Svolgimento delle operazioni peritali**

Dopo aver preso contatto con il Curatore, per prima cosa lo scrivente ha attentamente analizzato la documentazione esistente agli atti della procedura ed esclusivamente attinente al mandato conferito.

Successivamente, il sottoscritto ha dapprima effettuato tutte le opportune verifiche presso gli archivi informatici dell'Agenzia delle Entrate al fine di esaminare la documentazione catastale che identifica i cespiti oggetto di valutazione e si è, in seguito, recato presso gli uffici tecnici del comune di Marano sul Panaro, ove ha acquisito il certificato di destinazione urbanistica delle aree ed esaminato la documentazione tecnica esistente per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto mediante successivo confronto in loco.

Sono stati quindi effettuati i sopralluoghi presso i vari cespiti di proprietà al fine di esperire tutte le indagini necessarie alla valutazione degli assets immobiliari; durante lo svolgimento delle operazioni tecniche sopra descritte, lo scrivente ha anche provveduto alla redazione di un dettagliato **rilievo fotografico** da considerarsi parte integrante del presente elaborato.

I commenti contenuti in questo documento e le risultanze ivi riportate si basano sull'analisi del materiale reperito e messo a disposizione dai competenti uffici pubblici, sulla scorta dei

sopralluoghi eseguiti nonché sulle verifiche dei documenti depositati agli atti o forniti direttamente dalla

; lo scrivente dichiara di essere indipendente dalla società in liquidazione e di non avere alcun interesse diretto o indiretto nella medesima ovvero in eventuali operazioni riguardanti i beni periziati.

### **3.0 Criteri di valutazione dei beni**

Per prima cosa deve essere individuato il procedimento di stima ritenuto più adatto non solo in funzione dei beni da valutare ma anche in considerazione del mandato ricevuto e della tipologia di immobili in esame. In ragione di quanto sopra esposto, per la valutazione dei beni in esame si è proceduto con il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato.

Per adottare questo procedimento è condizione assoluta la sussistenza dei seguenti presupposti, propri della stima sintetico-comparativa:

- che si conoscano i prezzi di mercato di immobili analoghi a quello da stimare (l'analogia è accertata attraverso l'esame delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile);
- che i prezzi degli immobili assunti per la comparazione siano recenti, vale a dire siano riferiti ad un'epoca in cui il potere di acquisto della moneta ed il volume della domanda e dell'offerta sul mercato di quei tipi di immobili erano gli stessi di quelli attuali;
- che l'immobile da stimare e quelli assunti per il confronto siano situati nella stessa zona;
- che i prezzi degli immobili venduti recentemente siano ordinari e non viziati, cioè siano stati realizzati in normali contrattazioni di compravendita e non influenzate da particolari condizioni;
- che i parametri tecnici (superficie o volume) siano uniformi sia per l'immobile da stimare che per quelli assunti per la comparazione.

Appurato che i detti presupposti risultano interamente soddisfatti, il sottoscritto ha quindi proceduto con le proprie valutazioni tenendo presenti le caratteristiche estrinseche degli immobili in esame, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc....

Si precisa inoltre che per la valutazione dei terreni privi di suscettibilità edificatoria si sono considerati i fattori peculiari di seguito sintetizzati:

- fattori ambientali generali di zona quali la salubrità dell'aria, i caratteri topografici che possono incidere sul clima, sui trasporti e le opere di sistemazione, i caratteri climatici, i caratteri geologici concernenti la natura dei terreni, i caratteri idrologici anche ai fini di valutare la possibilità di irrigazione ed i caratteri agrari quali quelli relativi alla grandezza e numero dei fondi agricoli, agli ordinamenti colturali praticati, ai sistemi di conduzione, ecc...;
- fattori specifici del fondo quali la giacitura, l'esposizione alla radiazione solare ed alla direzione dei venti, la superficie (per i fondi di piccole dimensioni normalmente il mercato è più dinamico), la forma geometrica del terreno intesa sia come regolarità del confine per consentire un ordinario uso delle macchine agricole, sia come accorpamento particellare (un'azienda costituita da un unico accorpamento è preferita rispetto ad altre suddivise in più appezzamenti non continui), la fertilità, la presenza di acqua nel sottosuolo, la sistemazione del terreno (opere di scolo, difesa, ecc.) e la viabilità poderale, la presenza di piantagioni arboree e fabbricati rurali, la presenza di vincoli e/o servitù attive e passive, ecc....

Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni assimilabili, assumendo informazioni sul mercato locale per determinare i dati rilevanti (canoni locativi e prezzi correnti,

livelli di domanda e offerta, attese degli operatori) necessari per lo sviluppo delle considerazioni di stima, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco.

I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni simili, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore; i dati sono stati opportunamente calibrati onde adattarli alle specifiche caratteristiche delle proprietà in oggetto ed utilizzati per poter focalizzare la desiderabilità ed appetibilità sul mercato medesimo.

A prescindere dal metodo di stima adottato, dalle valutazioni effettuate sono poi stati detratti gli oneri tecnici ipotizzabili per la regolarizzazione e/o il ripristino delle difformità riscontrate sugli immobili, se e quando rilevate. Su tale aspetto il sottoscritto rammenta come sia competenza dei vari uffici comunali, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa dei relativi elaborati, stabilire i termini di ammissione delle istanze, indicare gli adempimenti e quantificare oneri e sanzioni.

### **3.1 Considerazioni generali sulle condizioni di vendita e sulla relativa incidenza estimativa**

Si rileva inoltre che la vendita dei beni avverrà tramite procedimento competitivo da considerarsi come vendita forzata e, quindi, **non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e/o mancanza di qualità o aliud pro alio, né potrà essere risolta e/o revocata per alcun motivo.** Conseguentemente:

- l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcuna riduzione del prezzo, risarcimento, indennità, indennizzo e/o rimborso;

- gli oneri, gli adempimenti e gli interventi, di qualsiasi genere, connessi all'eventuale necessità di adeguamento alle normative di legge resteranno a carico dell'aggiudicatario;
- la Procedura non assume alcuna garanzia né responsabilità e/o impegno in ordine all'esistenza, alla validità e/o alla volturabilità (o alla trasferibilità) di autorizzazioni necessarie all'esercizio dell'impresa, né circa la sussistenza, in capo all'aggiudicatario definitivo, di eventuali requisiti speciali per lo svolgimento di qualsivoglia attività all'interno dei beni oggetto di valutazione;
- la Procedura non rilascia alcuna garanzia circa la conformità degli impianti e macchinari alle normative attualmente vigenti, anche con riferimento all'art. 23 del D.Lgs. n. 81/2008, né circa il rispetto delle normative di carattere ambientale, sanitario, tecnico, amministrativo, di sicurezza e salute sul lavoro;
- la cessione dei beni deve intendersi a corpo e non a misura, così come visti e piaciuti, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i medesimi e le parti che lo compongono;
- è esclusa ogni garanzia relativa al buon funzionamento dei beni oggetto della presente relazione e relative parti, componenti, impianti, ecc...;
- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della Procedura, a qualsiasi titolo, finalizzata alla risoluzione del contratto di vendita, al risarcimento del danno o alla riduzione del prezzo di cessione, esonerando la Procedura ed i suoi Organi da qualsiasi responsabilità per eventuali difformità, vizi o minusvalenze e contestazioni in ordine all'identità, alla condizione giuridica, alla qualità, alla consistenza, alla potenzialità edificatoria, alla sussistenza ed alla conformità e/o idoneità all'uso dei singoli beni oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario, con l'eventuale formulazione della propria offerta, riconosce di aver preso visione di tutte le componenti dei beni in esame, nonché della presente perizia di stima e

documentazione alla stessa allegata, e di averne verificato l'attitudine e l'idoneità allo svolgimento dell'attività che si prefigge e, per tale motivo, rinuncia a qualsiasi eccezione al riguardo, come pure ad ogni eventuale richiesta di danni o di riduzione del prezzo;

- l'aggiudicatario s'impegna a mantenere indenne e manlevare la Procedura da qualsivoglia responsabilità e/o richiesta e/o pretesa avanzata nei suoi confronti da soggetti terzi (pubblici o privati), relativamente ai singoli elementi, beni e/o rapporti oggetto della presente stima;
- l'aggiudicatario si impegna a sostenere ogni costo e/o onere necessario per il subentro/attivazione delle utenze, liberando da ogni obbligazione la Procedura, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'offerente possa comunque pretenderne il rimborso dalla Procedura. In ogni caso il mancato subentro/attivazione nelle utenze per qualsivoglia motivo non legittimerà l'offerente a invocare la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo;
- l'aggiudicatario è edotto del fatto che quanto indicato nel presente elaborato è da intendersi come **formulato in termini orientativi e previsionali, ciò al solo fine di fornire un quadro di massima utile per le finalità peritali** e che tutte le successive valutazioni sono quindi da ritenersi **comprehensive** di ogni onere necessario alla completa regolarizzazione e/o sistemazione, sotto ogni profilo, dei beni oggetto di stima, anche qualora non specificatamente indicato in relazione<sup>1</sup>, anche in riferimento ad eventuali specifiche obbligazioni, di tipo convenzionale, assunte dal soggetto attuatore e non ancora completamente assolte<sup>2</sup>. Tali oneri saranno tutti a carico del futuro acquirente;

---

<sup>1</sup> A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad ogni attività **eventualmente** necessaria per la regolarizzazione di difformità rispetto ai titoli abilitativi e/o agli atti catastali, all'ottenimento di agibilità/abitabilità, alla produzione di certificati di conformità impiantistica, al completamento / realizzazione / sistemazione delle dotazioni impiantistiche, all'eliminazione di vizi e/o difetti, al completamento di lavori di ogni genere o natura, ecc...

<sup>2</sup> A titolo esemplificativo e non esaustivo, ci si riferisce ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, cessioni di aree o manufatti, opere extra comparto di qualsiasi genere o natura, allacciamenti, segnaletica stradale ed ogni altra opera oggetto di obbligazione addizionale, completa di ogni attività, anche tecnica, necessaria per giungere al totale assolvimento attestato con appositi atti deliberativi o certificativi da parte

- l'aggiudicatario non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso.

**Nel redigere la propria valutazione, lo scrivente ha già tenuto debitamente conto di tutte le susesposte circostanze.**

#### **4.0 Sviluppo delle superfici commerciali**

Gli sviluppi delle misure commerciali sono stati desunti dagli elaborati grafici reperiti presso gli uffici tecnici comunali e/o dai documenti catastali esistenti presso l'Agenzia del Territorio e, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  fino ad uno spessore massimo di cm 25, con la computazione di locali accessori e di servizio in percentuale in base agli usi ed abitudini locali, come di seguito indicato.

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile, qualora non calcolata a parte, è computata:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie adibita a balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito indicato:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 30%, fino a mq 25;
  - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
  - nella misura del 15% della superficie fino a mq 25;
  - nella misura del 5% per la quota eccedente mq 25.

Per quanto concerne la superficie delle pertinenze accessorie (cantine, soffitte o similari) la

stessa si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con l'unità immobiliare principale;
- del 25% qualora non comunicanti con l'unità immobiliare principale.

Si precisa che le computazioni percentuali suesposte sono riferite ad immobili e locali di tipologia standard ed è **pertanto possibile che le stesse possano essere oggetto di adeguamento e/o diversa computazione**, nel caso di situazioni particolari o in base all'esperienza professionale dello stimatore; ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento deve intendersi come eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

### **5.0 Definizioni catastali**

Per quanto attiene invece le definizioni delle categorie catastali, come riportate nei singoli lotti al momento dell'identificazione, si indica di seguito quanto espresso dal dpr n. 138 del 23/03/1998.

- A1: abitazione di tipo signorile – A/2: abitazioni di tipo civile – A/3: abitazioni di tipo economico – A/4: abitazioni di tipo popolare – A/5: abitazioni di tipo ultrapopolare – A/6: abitazioni di tipo rurale – A/7: abitazioni in villini – A/8: abitazioni in ville – A/9: castelli, palazzi di eminenti pregi artistici o storici – A/10: uffici e studi privati – A/11: abitazioni o alloggi tipici dei luoghi.
- B/1: collegi e convitti, ricoveri, orfanotrofi, ospizi, conventi, seminari, caserme – B/2: case di cura e ospedali – B/3: prigionieri e riformatori – B/4: uffici pubblici – B/5: scuole, laboratori scientifici – B/6: biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie, accademie che non hanno sede in edifici della categoria a/9 – B/7: cappelle ed oratori non destinati all'esercizio pubblico del culto – B/8: magazzini sotterranei per depositi di derrate.
- C/1: negozi e botteghe – C/2: magazzini e locali di deposito – C/3: laboratori per arti e mestieri – C/4: fabbricati e locali per esercizi sportivi – C/5: stabilimenti balneari e di acque curative – C/6: stalle, scuderie, rimesse, autorimesse – C/7: tettoie chiuse o aperte
- Immobili a destinazione speciale D/1: opifici – D/2: alberghi, villaggi turistici, pensioni – D/3: teatri, cinematografi, arene, discoteche, parchi giochi, sale per concerti e spettacoli e simili – D/4: case di cura e ospedali – D/5: istituto di credito, cambio e assicurazione – D/6: fabbricati e locali per esercizi sportivi – D/7: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione – D/8: fabbricati costruiti o adattati per le loro speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicale trasformazione (supermercati) – D/9: edifici galleggianti o sospesi assicurati a punti fissi del suolo, ponti privati soggetti a pedaggio – D/10: unità strumentali a servizio dell'azienda agricola.
- Immobili a destinazione particolare: E/1: stazioni per servizi di trasporto terrestri, marittimi, aerei – E/2: ponti comunali e provinciali soggetti a pedaggio – E/3: costruzioni e fabbricati per speciali

esigenze pubbliche – E/4: recinti chiusi per speciali esigenze pubbliche (mercati, posteggio bestiame) – E/5: fabbricati costituenti fortificazioni e loro dipendenze – E/6: fari, semafori, torri per rendere pubblico l'orologio comunale – E/7: fabbricati destinati all'esercizio pubblico dei culti – E/8: fabbricati e costruzioni nei cimiteri, esclusi colombari, i sepolcri e le tombe di famiglia – E/9: edifici a destinazione speciale non compresi nelle categorie precedenti (comprese discariche rsu gestite senza redditività).

- Immobili senza rendita catastale: F/1: area urbana – F/2: unità collabenti – F/3: unità in corso di costruzione – F/4: unità in corso di definizione – F/5: lastrico solare

Si riportano infine le qualità di coltura previste dal quadro generale di classificazione della

Direzione Generale del Catasto:

- 1) Seminativo. Terreno lavorato coll'aratro e colla zappa, senza distinzione di posizione, la cui coltivazione è avvicendata, o suscettibile di esserlo, a cereali o anche a legumi, a tuberi, a piante tessili, foraggere e industriali.
- 2) Seminativo irriguo. Terreno come sopra irrigato con acqua propria o di affitto, sia che nell'avvicendamento le coltivazioni richiedano necessariamente l'irrigazione come per esempio il riso, sia che l'irrigazione non sia indispensabile.
- 3) Seminativo arborato. Seminativo come al n. 1, in cui esistono viti o alberi allineati o sparsi, il cui prodotto costituisca un fattore notevole del reddito del fondo.
- 4) Seminativo arborato irriguo. Seminativo come sopra, cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 5) Prato. Terreno, comunque situato, che produce erba falciabile almeno una volta l'anno.
- 6) Prato irriguo. Terreno a prato perenne come sopra, che goda del beneficio di una regolare irrigazione o con acqua propria o con acqua di affitto.
- 7) Prato arborato. Terreno come al n. 5, in cui esistono alberi come al n. 3.
- 8) Prato irriguo arborato. Terreno come al n. 7, in cui si applichi l'irrigazione come al n. 2.
- 9) Prato a marcita. Terreno a prato perenne irrigato con acqua propria o di affitto, non solo nella stagione estiva ma anche nella invernale, che fornisce un taglio almeno di erbe o nell'autunno avanzato o alla fine dell'inverno.
- 10) Risaia stabile. Terreno fornito di acqua di irrigazione propria o di affitto, coltivato esclusivamente a riso.
- 11) Pascolo. Terreno che produce erba utilizzabile come foraggio, la quale non si può economicamente falciare e si fa pascolare del bestiame.
- 12) Pascolo arborato. Terreno come al n. 11, in cui esistono alberi come ai nn. 3 e 7.
- 13) Pascolo cespugliato. Terreno pascolativo, sparso di cespugli che limitano a ristrette zone la produzione dell'erba.
- 14) Giardino. Terreno destinato a scopo di delizia, a colture che richiedono speciali ripari o riscaldamento o, in generale, sottratto per qualsivoglia uso alla ordinaria coltivazione, in quanto non sia da considerarsi come accessorio dei fabbricati rurali.
- 15) Orto. Terreno coltivato ad ortaggi per scopo commerciale.
- 16) Orto irriguo. Terreno come al n. 15, che gode di una regolare irrigazione.
- 17) Agrumeto. Terreno coltivato ad agrumi di ogni specie.
- 18) Vigneto. Terreno coltivato a viti allo scopo di ottenere, esclusivamente o principalmente, dal suolo il massimo raccolto di uva, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.

- 19) Frutteto. Terreno coltivato a piante da frutto esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 20) Oliveto. Terreno coltivato a olivi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 21) Gelseto. Terreno coltivato a gelsi esclusivamente o principalmente, attribuendosi agli altri prodotti un'importanza secondaria.
- 22) Colture speciali ad alcune parti d'Italia. Tutte le colture che non entrano nelle rotazioni agrarie e che non possono essere assegnate ad altre qualità del presente quadro.
- 23) Castagneto da frutto. Terreno coltivato esclusivamente o principalmente, a castagni da frutto attribuendosi un'importanza secondaria agli altri prodotti.
- 24) Canneto. Terreno che produce canne destinate al servizio delle vigne o al commercio.
- 25) Bosco ad alto fusto. Terreno occupato da alberi ad alto fusto di ogni genere.
- 26) Bosco ceduo. Terreno occupato da alberi di ogni genere, che si tagliano ad intervalli generalmente non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza.
- 27) Bosco misto. Bosco composto promiscuamente di piante ad alto fusto e di cedui.
- 28) Incolto produttivo. Qualunque terreno, non compreso nei precedenti titoli, che senza l'intervento della mano dell'uomo dia un prodotto valutabile anche minimo.
- 29) Ferrovia e tramvia con sede propria.
- 30) Incolto sterile. Terreno assolutamente improduttivo.

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*

**Lotto A – Quote di proprietà su abitazione, stalla e terreni agricoli in Marano sul Panaro**

**A.1 Identificazione catastale**

Presso l'Agencia del Territorio, parte dei beni costituenti il Lotto in esame risultano essere allibrati, per la quota di 1/9, in capo al \_\_\_\_\_ ed identificati come segue.

Cat.	Titolarià	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CASTELLAZZO n. 867 Piano T-2	29	292	1 ✓	Cat.D/10			Euro: 1316,00
F	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CASTELLAZZO n. 867 Piano 1	29	292	2 ✓	Cat.A/7	2	6 vani	Euro: 464,81
F	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CASTELLAZZO n. 867 Piano T	33	224	1 ✓	Cat.D/10			Euro: 2035,60
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	29	107		SEMINATIVO	3	17940	R.D. Euro: 91,73 R.A. Euro: 101,92
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	29	120		SEMIN ARBOR	3	15790	R.D. Euro: 80,73 R.A. Euro: 89,70
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	29	126		SEMINATIVO	3	11149	R.D. Euro: 57,00 R.A. Euro: 63,34
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	29	127		SEMINATIVO	3	3438	R.D. Euro: 17,58 R.A. Euro: 19,53
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	7		SEMINATIVO	4	14476	R.D. Euro: 44,11 R.A. Euro: 59,81
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	8		SEMINATIVO	3	968	R.D. Euro: 4,95 R.A. Euro: 5,50
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	9		SEMINATIVO	4	6063	R.D. Euro: 18,47 R.A. Euro: 25,05
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	11	AA	SEMINATIVO	4	91	R.D. Euro: 0,28 R.A. Euro: 0,38
					AB	BOSCO CEDUO	2	39282	R.D. Euro: 48,69 R.A. Euro: 8,11
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	12		INCOLT PROD	1	62262	R.D. Euro: 12,86 R.A. Euro: 6,43
T	Proprietà' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	16	AA	SEMINATIVO	4	8	R.D. Euro: 0,02
					AB	FABB DIRUTO		773	R.A. Euro: 0,03

<sup>3</sup> Con la precisazione che la residua quota di proprietà risulta essere allibrata in capo ai \_\_\_\_\_ per la quota di 1/9 e \_\_\_\_\_ per la quota di 7/9.

T	Proprieta' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	17		FABB DIRUTO		230	R.D. Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	18		SEMINATIVO	3	4922	R.D. Euro: 25,17 R.A. Euro: 27,96
T	Proprieta' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	80		SEMINATIVO	4	6874	R.D. Euro: 20,95 R.A. Euro: 28,40
T	Proprieta' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	130		BOSCO CEDUO	2	11503	R.D. Euro: 14,26 R.A. Euro: 2,38
T	Proprieta' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	33	178		FABB DIRUTO		632	R.D. Euro: R.A. Euro:
T	Proprieta' per 1/9	MARANO SUL PANARO(MO)	29	293		SEMINATIVO	3	10541	R.D. Euro: 53,90 R.A. Euro: 59,88

Presso l'Agenzia del Territorio, i restanti beni costituenti il Lotto in esame risultano essere allibrati, per la quota di 1/6, in capo al Sig. <sup>1</sup> ed identificati come segue.

Cat.	Titolarità	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
T	Proprieta' per 1/6	MARANO SUL PANARO(MO)	29	108		SEMINATIVO	3	5218	R.D. Euro: 26,68 R.A. Euro: 29,64
T	Proprieta' per 1/6	MARANO SUL PANARO(MO)	29	109	AA	SEMINATIVO	3	13	R.D. Euro: 0,07
					AB	AREA FAB DM		22	R.A. Euro: 0,07
T	Proprieta' per 1/6	MARANO SUL PANARO(MO)	29	110		SEMINATIVO	3	4928	R.D. Euro: 25,20 R.A. Euro: 28,00
T	Proprieta' per 1/6	MARANO SUL PANARO(MO)	29	128		SEMINATIVO	3	2245	R.D. Euro: 11,48 R.A. Euro: 12,75
T	Proprieta' per 1/6	MARANO SUL PANARO(MO)	29	129		SEMINATIVO	3	2160	R.D. Euro: 11,04 R.A. Euro: 12,27
T	Proprieta' per 1/6	MARANO SUL PANARO(MO)	29	130		SEMINATIVO	3	2790	R.D. Euro: 14,27 R.A. Euro: 15,85

## **A.2 Sintetica descrizione dei beni**

Trattasi della proprietà della quota di 1/9 di abitazione, stalla, depositi, fabbricati diroccati e terreni agricoli oltre alla proprietà della quota di 1/6 di ulteriori terreni agricoli e fabbricati diroccati, il tutto posto nel comune di Marano sul Panaro (Mo), via Castellazzo n. 867, in prossimità della località Ospitaletto, all'interno di un'area prevalentemente agricola posta ovest

<sup>4</sup> Con la precisazione che la residua quota di proprietà risulta essere allibrata in capo ai :  
per la quota di 1/6 e er la quota di 4/6.

della SP4 (via Fondovalle).

I beni oggetto della presente stima sono costituiti da:

**Part. 292 Sub. 1)** magazzino agricolo al piano terra composto da cinque vani<sup>5</sup>, oltre ad a area cortiliva perimetrale; locali di deposito al piano secondo costituiti da cinque vani<sup>6</sup> oltre a balcone.

**Part. 292 Sub. 2)** appartamento al piano primo composto da cucina, soggiorno, disimpegno, tre camere, bagno, ripostiglio<sup>7</sup>, portico e veranda.

**Part. 224 Sub. 1)** stalla con annessi camera latte, ripostiglio, antibagno e wc, oltre a serra, portici ed area cortiliva.

**Terreni)** circostanti appezzamenti di terreno meglio elencati al precedente Cap. A.1, tutti contigui tra loro ad esclusione della Part. 130 del Fg. 33, tagliati longitudinalmente dalla via Castellazzo, nella cui porzione a sud della stalla (Part. 224 Sub. 1) sono presenti fabbricati diruti.

Il fabbricato di cui alla Part. 292 presenta struttura in muratura con prospetti in faccia a vista, solai in latero cemento e copertura a falde inclinate con sovrastante manto in coppi; in adiacenza al fabbricato sussiste un basamento in cls su cui doveva essere edificata una seconda villetta indipendente che però non è mai stata realizzata.

Internamente, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni prevalentemente in piastrelle di ceramica, con presenza di battuto di cemento nella porzione attualmente adibita a deposito al piano terra;
- pareti intonacate e tinteggiate, con presenza di rivestimenti in piastrelle di ceramica nei bagni e negli angoli cottura;
- soffitti intonacati e tinteggiati;

---

<sup>5</sup> Al momento del sopralluogo, tre dei quali in realtà adibiti a cucina, soggiorno e bagno.

<sup>6</sup> Al momento del sopralluogo, in realtà adibiti a soggiorno con angolo cottura, bagno, disimpegno e due camere.

<sup>7</sup> Al momento del sopralluogo, in realtà adibito a bagno.

- porte interne e portoncini d'ingresso in legno;
- finestre in legno dotate di scuri ad ante in legno;
- sanitari in ceramica con rubinetteria mono comando;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia dotato di punti presa, punti luce, deviatori, interruttori, ecc... per una comoda fruizione del bene;
- impianto di riscaldamento a radiatori funzionante a gas metano, con presenza di due distinte caldaie;
- impianto di adduzione idrica.

Presso i beni non sono state rinvenute le certificazioni dei suesposti impianti.

Il fabbricato di cui alla Part. 224 presenta struttura di tipo prefabbricato con rivestimento in faccia a vista, fondata su plinti precostruiti, con pilastri non mensolati e travi bifalda raccordati in copertura mediante pannelli in Neosap ed elementi di gronda BT/5.

Internamente, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazioni prevalentemente in cemento liscio, con presenza di piastrelle di ceramica nella camera latte, antibagno e wc;
- pareti prevalentemente grezze, con presenza di intonaco, tinteggio e rivestimenti in piastrelle di ceramica nella camera latte, antibagno e wc;
- portoni e finestre con telai in metallo;
- sanitari in ceramica da sostituire;
- impianto elettrico di tipo esterno dichiarato come non funzionante;
- impianto di adduzione idrica.

Presso i beni non sono state rinvenute le certificazioni dei suesposti impianti.

I terreni sono costituiti prevalentemente da aree adibite a seminativo sviluppatosi, in buona parte, in adiacenza a via Castellazzo e sue diramazioni, tendenzialmente con presenza di dolci

declivi sino a tratti con percentuali più rilevanti. Si segnala la presenza di due bacini idrici non rappresentati in mappa, in corrispondenza della Part. 107 del Fg. 29 e della Part. 7 del Fg. 33.

Si evidenzia inoltre che l'unico terreno non direttamente collegato con il restante appezzamento è costituito dalla Part. 130 del Fg. 33 che **non è dotato di accesso diretto dalla via pubblica e deve pertanto considerarsi come intercluso.**

Completano il lotto, una serie di fabbricati diruti ed in stato pericolante, posti a sud dell'edificio di cui alla Part. 224.

Al momento del sopralluogo i beni in esame si presentavano, complessivamente<sup>8</sup>, in mediocri condizioni di manutenzione generale per quanto attiene alla stalla mentre il fabbricato adibito a residenza/depositi si presentava in discrete condizioni generali, specie per le porzioni utilizzate a residenziale, ma evidenziava la presenza di crepe interne in corrispondenza della parete ovest che non parevano di normale assestamento; si segnala inoltre la presenza di infiltrazioni, probabilmente provenienti dal portico dell'abitazione al piano primo, che generano un importante presenza di muffa e condensa all'interno del bagno (abusivo) al piano terra, oltre alla presenza di limitati fenomeni di umidità di risalita parietale nella zona nord del piano terra.

### **A.3 Situazione occupazionale**

Al momento del sopralluogo, tutti i beni elencati nella successiva tabella riepilogativa, risultavano essere condotti in locazione dalla comproprietaria \_\_\_\_\_ in virtù di contratto di affitto di fondo rustico stipulato per la durata di anni 11, con decorrenza dal 01.01.2020 e scadenza fissata quindi al 31.12.2030, ad un canone annuo complessivo pari ad €. 300,00 che, anche in considerazione delle consistenze oggetto di locazione, non è chiaramente in linea con le attuali quotazioni di mercato e risulta inferiore di oltre un terzo rispetto a tali valori.<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Sono ovviamente esclusi, da tale considerazione, i predetti fabbricati diruti.

<sup>9</sup> Anche in considerazione del fatto che al momento della stipula la \_\_\_\_\_ egli era titolare di una quota

Cat.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
F	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CASTELLAZZO n. 867 Piano T-2	29	292	1	Cat.D/10			Euro: 1316,00
F	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CASTELLAZZO n. 867 Piano 1	29	292	2	Cat.A/7	2	6 vani	Euro: 464,81
F	MARANO SUL PANARO(MO) VIA CASTELLAZZO n. 867 Piano T	33	224	1	Cat.D/10			Euro: 2035,60
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	7		SEMINATIVO	4	14476	R.D. Euro: 44,11 R.A. Euro: 59,81
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	8		SEMINATIVO	3	968	R.D. Euro: 4,95 R.A. Euro: 5,50
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	9		SEMINATIVO	4	6063	R.D. Euro: 18,47 R.A. Euro: 25,05
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	11	AA	SEMINATIVO	4	91	R.D. Euro: 0,28 R.A. Euro: 0,38
				AB	BOSCO CEDUO	2	39282	R.D. Euro: 48,69 R.A. Euro: 8,11
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	12		INCOLT PROD	1	62262	R.D. Euro: 12,86 R.A. Euro: 6,43
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	16	AA	SEMINATIVO	4	8	R.D. Euro: 0,02
				AB	FABB DIRUTO		773	R.A. Euro: 0,03
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	17		FABB DIRUTO		230	R.D. Euro: R.A. Euro:
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	18		SEMINATIVO	3	4922	R.D. Euro: 25,17 R.A. Euro: 27,96
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	80		SEMINATIVO	4	6874	R.D. Euro: 20,95 R.A. Euro: 28,40
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	130		BOSCO CEDUO	2	11503	R.D. Euro: 14,26 R.A. Euro: 2,38
T	MARANO SUL PANARO(MO)	33	178		FABB DIRUTO		632	R.D. Euro: R.A. Euro:
T	MARANO SUL PANARO(MO)	29	293		SEMINATIVO	3	10541	R.D. Euro: 53,90 R.A. Euro: 59,88

Sui restanti terreni oggetto di stima non sono invece stati forniti contratti di locazione e pertanto si presumono liberi.

inferiore rispetto alla sua attuale titolarità degli assets.

#### **A.4 Confini, parti comuni e situazione condominiale**

I beni in esame, in un unico corpo e con la sola eccezione della Part. 130 del Fg. 33, confinano con via Castellazzo<sup>10</sup>, altre ragioni di cui alle Part. 19, 20, 83, 82, 81 e 232 del Fg. 33, altre ragioni di cui alle Part. 10, 13, 226, 92 e 109 del Fg. 33, altro foglio di mappa, altre ragioni di cui alle Part. 4, 5 e 6 del Fg. 33 ed altre ragioni di cui alle Part. 125, 124, 122, 121, 278 e 266 del Fg. 29; salvo se altri.

Il terreno di cui alla Part. 130 del Fg. 33 confina con altre ragioni di cui alle Part. 128 e 131 del Fg. 33 e con altro foglio di mappa; salvo e altri.

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

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *“chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente”*. A tal proposito, si dà atto che i beni non fanno parte di un condominio.

#### **A.5 Provenienza e pregiudizievoli**

In base alla certificazione ventennale notarile redatta dal Notaio Giorgio Castiglioni di Bologna nelle more della procedura esecutiva promossa avanti il Tribunale di Modena, che si intende qui integralmente richiamata, le quote di proprietà in capo al \_\_\_\_\_ sono pervenute al medesimo per successione in morte del \_\_\_\_\_ deceduto il 26.06.2016, Denuncia n. 3325 Vol. 9990/16, trascritta a Modena all'art. 403 r.p. e 516 r.g.

Sui beni, accessori e pertinenze oggetto della presente valutazione, non risultano privilegi, iscrizioni, trascrizioni pregiudizievoli, oneri reali, servitù passive, ad eccezione di quanto di seguito elencato:

---

<sup>10</sup> Su estratto di mappa individuata come *strada vicinale della Fontana allo Spino o strada vicinale dello Spino alla Caselletta*.

**verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 14452 Reg. Gen. 19854 del 27/06/2025,

a favore: \_\_\_\_\_, con sede in Castelfranco Emilia (MO), Codice Fiscale: 03442010363,  
contro: \_\_\_\_\_, nato a Modena (MO) il 31/12/1964, Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ titolare della quota di 3/27 di piena proprietà dell'IMMOBILE A, titolare della quota di 1/6 di piena proprietà dell'IMMOBILE B,  
Titolo: Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Modena sede: Modena (MO) del 27/05/2025 Rep. 4240/2025.  
Grava: la quota di 3/27 di piena proprietà dell'IMMOBILE A, quota di 1/6 di piena proprietà dell'IMMOBILE B, oggetto della presente certificazione.

---

**Costituzione di diritti reali a titolo oneroso - servitù metanodotto** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 562 Reg. Gen. 681 del 10/01/1989,

a favore: **SNAM SOCIETA' PER AZIONI**, con sede in Milano (MI),  
Codice Fiscale: 00771870151,

contro: \_\_\_\_\_ nato a Marano Sul Panaro (MO) il 22/11/1942, Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ Z, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà,

Fiscale: \_\_\_\_\_ nata a Marano Sul Panaro (MO) il 13/11/1947, Codice Fiscale: \_\_\_\_\_ titolare della quota di 1/2 di piena proprietà,

Titolo: scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio SERENI PIER ANTONIO del 07/12/1988 Rep. 53975.  
Riguarda: le unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 33 mappali 18, 178 e 80, Foglio 29 mappali 140 e 126.

---

**ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 3579 Reg. Gen. 19380 del 24/06/2025, per la somma di Euro 5.000,00 a garanzia di Euro 3.442,22,

a favore: \_\_\_\_\_, con sede in Modena (MO),  
Codice Fiscale: 00431050368, domicilio eletto non indicato;

contro: \_\_\_\_\_ nato a Modena (MO) il 31/12/1964,  
Codice Fiscale: \_\_\_\_\_, titolare della quota di 1/9 di piena proprietà DELL'IMMOBILE A, e quota di 1/6 di piena proprietà dell'IMMOBILE B,

Titolo: decreto ingiuntivo del Giudice di Pace di Modena sede: Modena (MO) del 14/04/2025 Rep. 5947/2024.

Grava: la quota di 1/9 di piena proprietà dell'IMMOBILE A, quota di 1/6 di piena proprietà dell'IMMOBILE B, oggetto della presente certificazione.

---

**ipoteca giudiziale** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena all'articolo Reg. Part. 2185 Reg. Gen. 11990 del 22/04/2025, per la somma di Euro 27.000,00 a garanzia di Euro 24.400,38, a favore: \_\_\_\_\_ con sede in Castelfranco Emilia (MO), Codice Fiscale: 03442010363, che elegge domicilio in Modena, Via Cardinale Morone 8 c/o Avv. R. Strangi; contro: \_\_\_\_\_ nato a Modena (MO) il 31/12/1964, Codice Fiscale: \_\_\_\_\_, titolare della quota di 3/27 di piena proprietà DELL'IMMOBILE A, e quota di 1/6 di piena proprietà dell'IMMOBILE B, Titolo: decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena sede: Modena (MO) del 01/04/2025 Rep. 875/2025.  
Grava: la quota di 3/27 di piena proprietà dell'IMMOBILE A, quota di 1/6 di piena proprietà dell'IMMOBILE B, oggetto della presente certificazione.

---

#### **A.6 Indagini urbanistiche**

Sulla scorta delle indagini svolte presso l'ufficio tecnico del Comune di Marano sul Panaro, relativamente alle porzioni immobiliari oggetto della presente stima è stato possibile appurare che le stesse sono state edificate in data successiva il 01.09.1967<sup>11</sup> in virtù dei seguenti titoli abilitativi.

#### **Fabbricato Part. 292:**

- Concessione edilizia n. 11/1997, Prot. n. 1303 del 08.02.1997, per la *costruzione di fabbricato ad uso abitazione*;
- Concessione edilizia n. 41/1997, Prot. n. 7970 in data 21.07.1997, per *variante in corso d'opera a conc. 11/97 – lieve spostamento del fabbricato*;
- Concessione edilizia n. 56/1998, Prot. n. 11883 in data 21.11.1998, per *variante in corso d'opera pos. 11/97*;
- Denuncia di Inizio Attività n. 85/1998, Prot. n. 12376 del 15.12.1998 per *variante a concessione n. 11/97 del 08.02.1997 e succ*;
- Concessione edilizia n. 23/2000, Prot. n. 6216 in data 26.05.2000, per *rinnovo concessione*

---

<sup>11</sup> Ci si riferisce, in particolare, alle consistenze individuate alle Part. 292 e 224; i residui fabbricati diruti devono sicuramente considerarsi come edificati in data antecedente.

*pos. 11/97 per ultimazione opere di rifinitura interna primo corpo di fabbrica e strutturali secondo corpo di fabbrica;*

- *Permesso di Costruire n. 5/2004, Prot. n. 706 in data 29.01.2004, per rinnovo concessione pos. 23/2000 e successive varianti;*
- *Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria n. 37/2010, Prot. n. 7086 in data 28.10.2010, per manutenzione straordinaria all'interno del fabbricato con realizzazione di pareti interne.*

**Fabbricato Part. 224:**

- *Concessione edilizia n. 47/1980, Prot. n. 4995 del 02.12.1980, per esecuzione dei lavori di stalla per 34 capi;*
- *Concessione edilizia n. 9/1984, Prot. n. 2764 del 07.05.1984, per variante in corso d'opera a concessione pos. 47/80;*
- *Concessione edilizia n. 48/1994, Prot. n. 4370 del 27.04.1994, per ampliamento e modifiche esterne di un fabbricato ad uso stalla e fienile – in sanatoria.*

Null'altro è stato reperito da parte dell'ufficio tecnico comunale attinente ai beni oggetto di valutazione ad esclusione della Comunicazione di interventi di manutenzione ordinaria n. 94/1996, Prot. n. 9913 in data 15.10.1996, relativa ad interventi sul fabbricato, oggi diruto, di cui alla Part .16 del Fg. 33.

Per quanto riguarda la destinazione urbanistica dei terreni, a seguito di richiesta dello scrivente protocollata con n. 689 in data 27.01.2026, l'UT di Marano sul Panaro ha rilasciato certificazione dalla quale è possibile evincere come, in base agli strumenti vigenti<sup>12</sup>:

- i terreni identificati al Foglio 29, Particelle 107-108-109-110-120-126-127-128-129-130-292-293 e Foglio 33, Particelle 7-8-9-16-17-18-178-224, sono classificati nel Piano Strutturale

---

<sup>12</sup> Piano Strutturale Comunale approvato con deliberazione di C.C. n° 2 in data 21.01.2015; Piano Urbanistico Generale adottato con deliberazione di C.C. n° 37 in data 28.11.2023;

Comunale in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)” e nel Piano Urbanistico Generale in zona “Paesaggio della Fondovalle e della collina del Panaro (DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI D.1 – Norme – TITOLO 6 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE – Art. 6.1)”;

- i terreni identificati al Foglio 33, Particelle 11-12-80-130 sono classificati nel Piano Strutturale Comunale parte in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)” e parte in zona “AVN – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.2 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-17 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.2)” e nel Piano Urbanistico Generale in zona “Paesaggio della Fondovalle e della collina del Panaro (DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI D.1 – Norme – TITOLO 6 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE – Art. 6.1)”;
- i terreni di cui al Foglio 33, Particelle 11-12-130 sono inoltre compresi tra gli “elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (P.S.C. CAPO II tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – art. 2.1)”.

#### **A.7 Conformità urbanistica e catastale**

Il sopralluogo eseguito ha permesso di rilevare la **manca di coincidenza dello stato di fatto, sia rispetto allo stato di diritto, sia rispetto alle planimetrie catastali**, per una serie di modifiche allo stato dei luoghi che vengono di seguito sintetizzate:

- parziale cambio di destinazione d’uso a residenziale di n. 3 locali legittimati a magazzini agricoli al piano terra (Part. 292 Sub. 1), comprensivi di installazione di caldaia e cucina e creazione di bagno;
- cambio di destinazione d’uso dei locali al piano secondo (Part. 292 Sub. 1) a residenziale,

comprensivi di installazione di caldaia e cucina, creazione di bagno, realizzazione di botole per accesso a sottotetto, ecc...;

- cambio di destinazione da ripostiglio a bagno, all'interno dell'abitazione (Part. 292 Sub. 2);
- eliminazione delle paratie interne del locale stalla (Part. 224, Sub. 1);
- presenza di portici e serra in aderenza alla stalla, come da planimetria catastale, che però risultano essere privi di legittimazione;
- alcune differenze nelle misurazioni interne dei locali;
- mancata indicazione di bacino idrico in mappa catastale, in corrispondenza della Part. 107 del Fg. 29 e della Part. 7 del Fg. 33.

Si segnala infine che, in base alla documentazione fornita dalla PA, per l'intero edificio di cui alla Part. 292 non risulta essere mai stata richiesta, quindi tantomeno rilasciata, idonea agibilità / abitabilità.

Qualora ne ricorressero i presupposti, tali difformità oltre ad eventuali altre non espressamente citate, potranno essere oggetto di regolarizzazione percorrendo i normali iter urbanistici previsti dai regolamenti vigenti e/o procedendo alla remissione in pristino dello stato dei luoghi.

Ciò posto, si ritiene che i cambi di destinazione d'uso a residenziale per i locali ai piani terra e secondo non siano attualmente regolarizzabili<sup>13</sup> e pertanto, anche in ottica prudenziale, ai fini della presente stima si reputa che il corretto procedimento valutativo sia quello di considerare l'attuale destinazione urbanistica legittimata (depositi e magazzini agricoli), cui dovranno essere detratti i costi per conformare i locali a suddetta destinazione (procedendo quindi all'eliminazione di elementi distintivi quali caldaia, cucina, servizi igienici, ecc...).

Tali costi verranno computati applicando un deprezzamento percentuale sul valore di tali beni

---

<sup>13</sup> A tal proposito, si ribadisce peraltro quanto già espresso al Cap. 3.0 del presente elaborato: *Su tale aspetto il sottoscritto rammenta come sia competenza dei vari uffici comunali, all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di una pratica edilizia completa dei relativi elaborati, stabilire i termini di ammissione delle istanze, indicare gli adempimenti e quantificare oneri e sanzioni.*

che tenga conto anche della minor appetibilità intrinseca di un bene privo di conformità.

#### **A.8 Sviluppo delle superfici commerciali**

Richiamando quanto esposto al precedente capitolo 4.0, la superficie commerciale dei beni oggetto di valutazione risulta essere riepilogata come segue<sup>14</sup>.

Tit.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
1/9	Magazzino agricolo	29	292	1	T	170	1,00	231,00
	Portico				T	20	0,50	
	Depositi				2	98	0,50	
	Balcone				2	8	0,25	
1/9	Abitazione	29	292	2	1	143	1,00	157,00
	Portico				1	14	0,50	
	Veranda				1	14	0,50	
1/9	Stalla	33	224	1	T	710	1,00	710,00

Si riporta di seguito, la superficie territoriale dei terreni oggetto di valutazione così come desunta su base catastale, con la precisazione che vengono separati i totali delle aree in proprietà per la quota di 1/9 rispetto a quelle in proprietà per la quota di 1/6, per mera comodità in ragione della successiva stima.

Tit.	Descrizione	Fg.	Part.	Prz.	Destinazione Catastale	ST (mq)
1/9	Terreno agricolo	29	107		SEMINATIVO	17.940,00
1/9	Terreno agricolo	29	120		SEMIN ARBOR	15.790,00
1/9	Terreno agricolo	29	126		SEMINATIVO	11.149,00
1/9	Terreno agricolo	29	127		SEMINATIVO	3.438,00
1/9	Terreno agricolo	33	7		SEMINATIVO	14.476,00
1/9	Terreno agricolo	33	8		SEMINATIVO	968,00
1/9	Terreno agricolo	33	9		SEMINATIVO	6.063,00
1/9	Terreno agricolo	33	11	AA	SEMINATIVO	91,00
	Terreno agricolo			AB	BOSCO CEDUO	39.282,00
1/9	Terreno agricolo	33	12		INCOLT PROD	62.262,00
1/9	Terreno agricolo	33	16	AA	SEMINATIVO	8,00
	Area agricola con fabbr.			AB	FABB DIRUTO	773,00
1/9	Area agricola con fabbr.	33	17		FABB DIRUTO	230,00
1/9	Terreno agricolo	33	18		SEMINATIVO	4.922,00
1/9	Terreno agricolo	33	80		SEMINATIVO	6.874,00

<sup>14</sup> Con la precisazione che le aree cortilive esclusive a servizio della stalla e del magazzino agricolo (comprensiva di basamento in cls), non vengono direttamente computate ma sono considerate quali plus-valore intrinseco degli assets al momento della stima.

1/9	Terreno agricolo	33	130		BOSCO CEDUO	11.503,00
1/9	Area agricola con fabbr.	33	178		FABB DIRUTO	632,00
1/9	Terreno agricolo	29	293		SEMINATIVO	10.541,00
Superficie territoriale complessiva - proprietà in quota di 1/9						206.942,00
Tit.	Descrizione	Fg.	Part.	Prz.	Destinazione Catastale	ST (mq)
1/6	Terreno agricolo	29	108		SEMINATIVO	5.218,00
1/6	Area agricola con fabbr.	29	109	AA	SEMINATIVO	13,00
	Area agricola con fabbr.			AB	AREA FAB DM	22,00
1/6	Terreno agricolo	29	110		SEMINATIVO	4.928,00
1/6	Terreno agricolo	29	128		SEMINATIVO	2.245,00
1/6	Terreno agricolo	29	129		SEMINATIVO	2.160,00
1/6	Terreno agricolo	29	130		SEMINATIVO	2.790,00
Superficie territoriale complessiva - proprietà in quota di 1/6						17.376,00

Ad ogni modo, la valutazione economica dei beni in argomento è stata eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni riportate non ne modificheranno il valore stimato.

#### **A.9 Stima dei beni**

Alla luce del criterio di stima utilizzato già ampiamente descritto al precedente capitolo 3.0 ed in **considerazione delle condizioni generali di vendita tipiche delle procedure concorsuali, sinteticamente riassunte al capitolo 3.1 e che si intendono qui integralmente richiamate**, per porzioni immobiliari aventi analoghe caratteristiche costruttive e dimensionali rispetto a quelle in esame, le indagini effettuate hanno permesso di individuare i seguenti valori di riferimento:

- €. 650,00 / €. 750,00 al mq di superficie commerciale per l'abitazione;
- €. 250,00 / €. 350,00 al mq di superficie commerciale per il magazzino agricolo;
- €. 175,00 / €. 225,00 al mq di superficie commerciale per la stalla;
- €. 18.000 / €. 22.000 all'ettaro per i terreni in proprietà per 1/6;
- €. 8.000 / €. 10.000 all'ettaro per i terreni in proprietà per 1/9<sup>15</sup>.

Il valore suesposto deve intendersi riferito alla piena ed intera proprietà dei beni; nel caso in esame dovrà essere applicata una congrua percentuale svalutativa per rendere appetibili le

<sup>15</sup> Ciò in virtù del fatto che una parte consistente degli stessi sono oggetto di movimenti franosi e fenomeni di dissesto ed instabilità.

quote di 1/6 e di 1/9 oggetto di valutazione<sup>16</sup>.

Ciò posto, tenuto conto di tutto quanto indicato in relazione, nonché trattandosi di procedura di liquidazione giudiziale, lo scrivente ritiene quindi di giungere alla seguente valutazione:

Tit.	Descrizione	Fg.	Part.	Sub.	Piano	SC (mq)	€ / mq	Valutazione
1/9	Magazzino agricolo	29	292	1	T-2	231,00	300,00 €	69.300,00 €
	Abitazione	29	292	2	1	157,00	700,00 €	109.900,00 €
	Stalla	33	224	1	T	710,00	200,00 €	142.000,00 €
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà								321.200,00 €
Valutazione parziale della quota di 1/9 in capo al Sig.								35.688,89 €
Tit.	Descrizione	Fg.	Part.			ST (mq)	€ / mq	Valutazione
1/9	Terreni agricoli con presenza di fabbricati diruti	29	107	126	293	206.942,00	0,90 €	186.247,80 €
			120	127				
		33	7	12	80			
			8	16	130			
			9	17	178			
			11	18	293			
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà								186.247,80 €
Valutazione parziale della quota di 1/9 in capo al Sig.								20.694,20 €
Tit.	Descrizione	Fg.	Part.			ST (mq)	€ / mq	Valutazione
1/6	Terreni agricoli con presenza di fabbricati diruti	29	108	110	129	17.376,00	2,00 €	34.752,00 €
			109	128	130			
Valutazione parziale della piena ed intera proprietà								34.752,00 €
Valutazione parziale della quota di 1/6 in capo al								5.792,00 €
<b>Valutazione parziale delle quote in capo al Sig.</b>								<b>62.175,09 €</b>
A detrarre - svalutazione per presenza di difformità (-10%)								-6.217,51 €
A detrarre - svalutazione per quota parziale (-10%)								-6.217,51 €
Valutazione parziale delle quote in capo al								49.740,07 €
<b>Valutazione finale delle quote in capo al</b>								<b>50.000,00 €</b>

<sup>16</sup> Ci sono diverse ragioni per cui una quota parziale di un immobile risulta generalmente meno appetibile rispetto alla piena proprietà:

- Limitazioni nel controllo e nell'utilizzo: essendo comproprietario, le decisioni riguardanti l'immobile (ristrutturazioni, affitto, vendita, ecc.) devono essere prese di comune accordo con l'altro proprietario. Questo può portare a disaccordi, ritardi o blocchi decisionali, rendendo la gestione più complessa e meno flessibile, altresì con rischio di incomprensioni e litigi riguardo all'utilizzo degli spazi, alla ripartizione delle spese (manutenzione, tasse, utenze), ecc...
- Complessità nella vendita: vendere la quota di un immobile può essere più difficile rispetto a vendere l'intera proprietà. Potenziali acquirenti potrebbero essere riluttanti ad entrare in una situazione di comproprietà con uno sconosciuto, temendo proprio le problematiche di gestione e decisione sopra menzionate.
- Difficoltà nell'ottenere finanziamenti: gli istituti di credito sono spesso meno propensi a concedere mutui per l'acquisto di una sola quota di un immobile. Questo perché l'ipoteca graverebbe solo su una parte della proprietà, rendendo più complessa la procedura in caso di insolvenza.

Si evidenzia comunque la scarsa commerciabilità degli assets in argomento, principalmente a causa della quota marginale di proprietà in capo al \_\_\_\_\_ che si ritiene poter essere appetibile esclusivamente per i restanti comproprietari.

Ad evasione dell'incarico ricevuto e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, 02 marzo 2026

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi

