

**TRIBUNALE ORDINARIO di Modena**

SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

\*\*\*\*\*

**Liquidazione Giudiziale n. 110/2025**

Giudice Delegato: Dott. Marco Molaro

Curatore: Dott. Francesco Bracco

\*\*\*\*\*

**RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI**

## RELAZIONE DI STIMA

### INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al n. 2402 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a Castelvetro di Modena (MO) in Via Leopardi n. 3, veniva incaricato dal Curatore di identificare, descrivere e valutare il compendio immobiliare dell'imprenditore individuale in Liquidazione giudiziale, di seguito meglio descritto.

\*\*\*\*\*

### SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso gli Uffici Tecnici comunali ed ispezioni presso l'Agenzia Entrate – Servizi Catastali, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione di stima.

Lo scrivente precisa che per la stesura dell'elaborato peritale si è avvalso della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatta il 21/01/2026 dal Notaio Uber Tacconi di Modena.

\*\*\*\*\*

**LOTTO A – Quota indivisa di 1/2 (un mezzo) della piena proprietà su porzione di fabbricato civile condominiale posto nel Comune di Vignola (MO), Via Arrigo Boito n. 85, costituita da appartamento al piano quarto e quinto nonché autorimessa al piano primo sottostrada.**

### DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita al Catasto fabbricati del Comune di

Vignola (MO) come segue:

Foglio 21

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
347	10	Via Arrigo Boito n. 85	4-5	A/2	4	7,5 vani	€ 968,36
348	20	Via Gaetano Donizetti	S1	C/6	2	36 mq.	€ 87,38

Oltre ai beni comuni non censibili (B.C.N.C.) così come meglio specificati nell'elaborato planimetrico prot. n. 2159/00 presentato in data 11/04/2000.

Intestazione attuale degli immobili:

1. Altro intestato.
2. \_\_\_\_\_ proprietà per 1/2  
in regime di separazione dei beni.

\*\*\*\*\*

### PROVENIENZA

La quota di proprietà pari a 1/2 (un mezzo) pro indiviso è pervenuta al signor \_\_\_\_\_ con atto a ministero Notaio Giorgio Cariani in data 27/06/2000, Repertorio n. 59844, debitamente registrato e trascritto a Modena il 19/07/2000 al n. 11283 del Registro Particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nel suddetto atto di provenienza.

Competono a tali unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge secondo quanto previsto dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, per titolo e destinazione.

\*\*\*\*\*

## CONFINI

L'appartamento a piano quarto e quinto confina con vano scala comune, ragioni di cui al mappale 347 sub. 11, corte comune a sbalzo su due lati, salvo se altri e più precisi confini.

Il garage a piano primo sottostrada confina con corsia di manovra comune, ragioni di cui al mappale 348 sub. 21, terrapieno, salvo se altri e più precisi confini.

\*\*\*\*\*

## DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame sono occupati dall'ex coniuge del sig

\*\*\*\*\*

## REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

La costruzione degli edifici residenziali venne autorizzata con concessione edilizia rilasciata in data 11/08/1997 con Prot. n. 12581, Posizione n. 11582, nonché successiva denuncia di inizio attività per variante in corso d'opera presentata in data 04/12/1999 con Prot. n. 19060; permesso di abitabilità rilasciato dal Comune di Vignola il 28/04/2000 con Prot. n. 5024.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, accertando nel locale di servizio a piano quinto la realizzazione di zona attrezzata a cucina con impianti dedicati.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima, quantificando in Euro 3.000,00 (Tremila/00) i costi per la rimessa in

pristino del locale di servizio.

\*\*\*\*\*

### DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta ai margini del centro abitato di Vignola (MO), a breve distanza da servizi ed attività commerciali.

Il fabbricato ad uso abitativo è elevato sei piani fuori terra, oltre al piano interrato, in discreto stato manutentivo e conservativo.

La palazzina ha una struttura portante in latero-cemento; paramenti esterni in mattoni faccia a vista; parapetti dei balconi in metallo verniciato a disegno semplice; copertura a falde inclinate con manto in tegole; lattonerie in lamiera di rame o similare.

Il cortile condominiale è completamente recintato con l'inserimento di cancelletto pedonale e cancello carraio sul fronte strada; la corte è pavimentata nelle zone carrabili e nei camminamenti pedonali con autobloccanti e dotata di aiuole a giardino piantumate con siepi e alberi d'alto fusto.

Il garage a piano primo sottostrada ha comodo accesso dalla rampa e dal corsello di manovra comune, dotato di portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento; impianto elettrico con canale a vista.

L'appartamento in esame si sviluppa su due livelli, servito da vano scale condominiale ed impianto ascensore; da planimetria catastale in atti l'alloggio è composto al piano quarto da ingresso nell'ampio soggiorno, scala a vista di collegamento al piano superiore, balcone, cucina, disimpegno, due camere da letto e due bagni; al piano quinto è composto da due locali di servizio, balconata perimetrale, antibagno e w.c.

Le finiture dell'appartamento sono signorili, in gran parte risalenti all'epoca di costruzione, ovvero con pavimentazioni ceramiche o in parquet posato a correre o

intarsiato; rivestimenti in ceramica nella cucina e nei bagni; portoncino d'ingresso blindato; porte interne in legno tamburato o in legno laccato; infissi con telaio in legno e vetrocamera; tapparelle in pvc; pareti e soffitti tinteggiati al civile; apparecchiature igienico-sanitarie in vetrochina o similare.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento autonomo con radiatori tradizionali o termoarredo alimentati da caldaia murale a gas, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali (1/3 di balconi e logge; 2/3 di mansarde), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Abitazione a piano quarto e quinto: circa 195 mq.
- Autorimessa a piano primo sottostrada: circa 39 mq.

\*\*\*\*\*

### STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità,

nonchè degli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica che saranno a carico dell'aggiudicatario.

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

•	Abitazione a piano quarto e quinto:		
	circa 195 mq.	x € 1.800,00 =	€ 351.000,00
•	Autorimessa a piano primo sottostrada:		
	circa 39 mq.	x € 900,00 =	<u>€ 35.100,00</u>
	Sommano		€ 386.100,00
•	Costi presunti per la regolarizzazione urbanistica:	-	<u>€ 3.000,00</u>
	Sommano complessivamente		€ 383.100,00
	Valore della piena proprietà arrotondato in		€ 383.000,00
		*****	

**Valore della quota di proprietà pari ad 1/2 (un mezzo) del sig.**

$$€ 383.000,00 \quad x \quad 1/2 \quad = \quad € 191.500,00$$

Si adotta la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.) e un deprezzamento per la quota di proprietà indivisa, per cui si avrà:

$$€ 191.500,00 \quad - \quad 25\% = \quad € 143.625,00$$

**Prezzo base per il lotto A arrotondato in € 144.000,00**

**(Euro centoquarantaquattromila/00)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO B – Quota indivisa pari a 11/84 della piena proprietà su appezzamento di terreno posto nel Comune di Maranello (MO), frazione Pozza, Via Vignola.**

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita come segue:

Catasto terreni del Comune di Maranello (MO)

Foglio 6

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
905	Sem Irr Arb	2	4.453	€ 34,04	€ 36,80

Intestazione attuale dell'immobile:

1. Altri intestati.
2. \_\_\_\_\_, proprietà per  
77/504 (titolarità da rettificare).

\*\*\*\*\*

PROVENIENZA

La quota indivisa pari a 11/84 della piena proprietà sul bene in esame è pervenuta al signor \_\_\_\_\_ in forza di:

- successione testamentaria in morte del signor \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_  
regolata dal testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Giulio Dallari del 16/12/1989, rep. n. 56460, registrato a Sassuolo (MO) il 16/06/1990 al n. 188 vol. 250;
- ricongiungimento di usufrutto in morte della signora \_\_\_\_\_ nata a \_\_\_\_\_

giusta la pratica di ricongiungimento n. -----

(voltura n. 1752/2008).

I patti e gli oneri afferenti all'immobile sono quelli citati e/o riportati negli atti di provenienza.

\*\*\*\*\*

#### CONFINI

Il terreno confina con ragioni di cui alla particella 29 del foglio 6 di Maranello (MO), Via Vignola da due lati, salvo se altri e più precisi confini.

\*\*\*\*\*

#### DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione fornita il terreno risulta libero da vincoli.

\*\*\*\*\*

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Maranello (MO) con certificato di destinazione urbanistica n. 3198 rilasciato in data 07/10/2025 con Prot. n. 25968/2025 certifica che il mappale 905 del foglio 6, ai sensi del Piano Strutturale Comunale (PSC), risulta classificato quale AAP AMBITI AGRICOLI PERIURBANI le cui prescrizioni urbanistiche – edilizie sono contenute all'art. 64 delle Norme del PSC; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE; ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) risulta classificato quale AAP AMBITI AGRICOLI PERIURBANI le cui prescrizioni urbanistiche – edilizie sono contenute all'art. 72 delle Norme del RUE.

Oltre a tutele, vincoli e prescrizioni meglio descritte nel suddetto certificato.

\*\*\*\*\*

#### DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

L'appezzamento di terreno è posto ai margini ovest del centro abitato di Pozza,

frazione del Comune di Maranello (MO), in fregio a principale arteria stradale.

Il terreno agricolo di cui alla particella 905 è pianeggiante, con forma geometrica regolare e con una buona esposizione al sole, esteso complessivamente da visura catastale per circa 4.453 mq. circa.

Da immagini satellitari la porzione di suolo in precedenza era coltivata a vigneto, attualmente in stato di abbandono con presenza di arbusti e vegetazione spontanea.

\*\*\*\*\*

### STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche della porzione di suolo da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, Valori Agricoli Medi per la provincia di Modena), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità e di quota indivisa.

La misura sottoriportata è puramente indicativa per comporre un calcolo analitico. Avremo pertanto:

- Terreno agricolo:

circa 4.453 mq.      x      € 4,00 =      € 17.812,00

Valore della piena proprietà arrotondato in      € 18.000,00

\*\*\*\*\*

**Valore della quota di proprietà pari ad 11/84 del sig.**

$$\text{€ } 18.000,00 \quad \times \quad 11/84 = \quad \text{€ } 2.357,14$$

Si adotta la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.) e un deprezzamento per la quota di proprietà indivisa, per cui si avrà:

$$\text{€ } 2.357,14 \quad - \quad 25\% = \quad \text{€ } 1.767,86$$

**Prezzo base per il lotto B arrotondato in** **€ 2.000,00**

**(Euro duemila/00)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO C – Quota indivisa pari a 28/98 della piena proprietà su appezzamento di terreno posto nel Comune di Maranello (MO), frazione Pozza, Via Frattini, nonché quota indivisa in ragione di 1/8 della piena proprietà su adiacente porzione di terreno.**

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita come segue:

Catasto terreni del Comune di Maranello (MO)

Foglio 6

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
646	Semin Arbor	1	26.789	€ 221,37	€ 221,37

Intestazione attuale dell'immobile:

1. Altri intestati.
2. \_\_\_\_\_ proprietà per 28/98.

Catasto terreni del Comune di Maranello (MO)

Foglio 6

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
10	Semin Arbor	1	1.026	€ 8,48	8,48

Intestazione attuale dell'immobile:

1. Altri intestati.
2. \_\_\_\_\_ proprietà per 1/8.

\*\*\*\*\*

### PROVENIENZA

La quota indivisa pari a 28/98 della piena proprietà sulla particella 646 è pervenuta al signor \_\_\_\_\_ in forza di atto di compravendita a ministero Notaio Mauro Smeraldi del 04/09/2003, rep. n. 82096/25769, debitamente registrato e trascritto a Modena in data 11/09/2003 al n. 16310 particolare.

La quota indivisa in ragione di 1/8 della piena proprietà sulla particella 10 invece pervenne al signor \_\_\_\_\_ per possesso ultraventennale di cui alla sentenza di acquisto per usucapione del Tribunale di Modena del 26/08/2014, rep. n. 6073, trascritta a Modena il 28/03/2022 al n. 6323 particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili sono quelli citati e/o riportati negli atti

di provenienza.

\*\*\*\*\*

### CONFINI

Il terreno confina con ragioni di cui alle particelle 12, 867 e 647 del foglio 6 di Maranello (MO), Via Frattini e Via Vandelli, salvo se altri e più precisi confini.

\*\*\*\*\*

### DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Dalla documentazione fornita il terreno risulta libero da vincoli.

\*\*\*\*\*

### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Maranello (MO) con certificato di destinazione urbanistica n. 3198 rilasciato in data 07/10/2025 con Prot. n. 25968/2025 certifica che il mappale n. 10 del foglio n. 6, ai sensi del Piano Strutturale Comunale (PSC), risulta classificato quale APA AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA e quale COLL-L SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO LOCALE le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute rispettivamente agli artt. 63 e 68-72 delle Norme del PSC; il mappale risulta attraversato da ELETTRORODOTTI – RETE MT ESISTENTE e dalle relative FASCE DI RISPETTO ELETTRORODOTTI le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'interno delle Norme del PSC; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE; il mappale 646 del foglio 6, ai sensi del Piano Strutturale Comunale (PSC), risulta classificato quale APA AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA e quale COLL-L SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO LOCALE le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute rispettivamente agli artt. 63 e 68-72 delle Norme del PSC; il mappale risulta attraversato da ELETTRORODOTTI – RETE MT ESISTENTE

e dalle relative FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'interno delle Norme del PSC; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE.

Inoltre, ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), il mappale n. 10 del foglio n. 6, risulta classificato quale COLL-L(d) SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO LOCALE - PARCHEGGI LOCALI le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute agli artt. 89 - 91 delle Norme del RUE; il mappale risulta attraversato da ELETTRODOTTI - RETE MT ESISTENTE e dalle relative FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'art. 102 delle Norme del RUE; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE; il mappale n. 646 del foglio n. 6, ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), risulta classificato quale APA AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA e in parte quale COLL-L(d) SPAZI E ATTREZZATURE COLLETTIVE DI LIVELLO LOCALE - PARCHEGGI LOCALI le cui prescrizioni urbanistiche - edilizie sono contenute rispettivamente agli artt. 71 e 89-91 delle Norme del RUE; il mappale risulta attraversato da ELETTRODOTTI - RETE MT ESISTENTE e dalle relative FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'art. 102 delle Norme del RUE; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE.

Oltre a tutele, vincoli e prescrizioni meglio descritte nel suddetto certificato.

\*\*\*\*\*

#### DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

I due appezzamenti di terreno identificati dalle particelle 10 e 646, fra loro attigui, sono posti ai margini nord di Pozza, frazione del Comune di Maranello (MO), in angolo tra Via Frattini e Via Vandelli.

Il terreno agricolo di cui alla particella 646 è pianeggiante, con una buona esposizione al sole e con forma geometrica regolare ad eccezione di ritaglio su Via Frattini, di proprietà di terzi, su cui insiste cabina elettrica, esteso complessivamente da visura catastale per circa 26.789 mq. circa.

Il terreno agricolo di cui alla particella 10 è sostanzialmente un quadrilatero, anch'esso pianeggiante e con una buona esposizione al sole, su cui insiste piccolo corpo di fabbrica diruto, esteso complessivamente da visura catastale per circa 1.026 mq. circa.

I due appezzamenti di terreno in esame sono coltivati a seminativo, con sovrastante elettrodotto costituito da linee aeree.

\*\*\*\*\*

#### STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei terreni agricoli da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, Valori Agricoli Medi per la provincia di Modena), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità e di quote indivise.

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

Avremo pertanto:

- Terreno agricolo (mappale 646):  
circa 26.789 mq.      x      € 3,50 =      € 93.761,50  
Valore della piena proprietà arrotondato in      € 93.800,00

- Terreno agricolo (mappale 10):  
circa 1.026 mq.      x      € 3,50 =      € 3.591,00  
Valore della piena proprietà arrotondato in      € 3.600,00

\*\*\*\*\*

**Valore delle quote indivise di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ pari a 28/98 su  
 appezzamento di terreno distinto dal mappale 646, nonchè pari a 1/8 su adiacente  
 porzione di terreno distinta dal mappale 10:**

$$(\text{€ } 93.800,00 \times 28/98) + (\text{€ } 3.600,00 \times 1/8) = \text{€ } 27.250,00$$

Si adotta la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi dei beni  
 venduti (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.) e un deprezzamento per le quote di proprietà  
 indivisa, per cui si avrà:

$$\text{€ } 27.250,00 \quad - \quad 25\% = \text{€ } 20.437,50$$

**Prezzo base per il lotto C arrotondato in      € 20.000,00**

**(Euro ventimila/00)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO D – Quota indivisa di 11/84 della piena proprietà su fabbricato collabente ad uso industriale, con adiacente fabbricato ad uso abitazione e appezzamenti di terreno, il tutto posto nel Comune di Maranello (MO), frazione Pozza, Via San Donnino n. 14.**

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Maranello (MO)

Foglio 6

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
175	2	Via San Donnino	T-1	D/1	-	-	-

Catasto terreni del Comune di Maranello (MO)

Foglio 6

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
176	Fu d'accert	1	1.360	-	-
472	Semin Arbor	1	1.860	€ 15,37	€ 15,37
475	Seminativo	2	909	€ 5,16	€ 7,04
476	Sem Irr Arb	2	881	€ 7,69	€ 7,28

Intestazione attuale degli immobili:

1. Altri intestati.

2. \_\_\_\_\_, proprietà per \_\_\_\_\_

77/504 (titolarità da rettificare).

Catasto fabbricati del Comune di Maranello (MO)

Foglio 6

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
175	1	Via San Donnino	T-1-2	A/4	1	7,5 vani	€ 220,79

Intestazione attuale dell'immobile:

1. Altri intestati.

2. nuda proprietà per  
77/504 (titolarità da rettificare).

\*\*\*\*\*

#### PROVENIENZA

La quota indivisa pari a 11/84 della piena proprietà (in catasto indicata erroneamente come pari a 77/504) sui beni in esame è pervenuta al signor

forza di:

- successione testamentaria in morte del signor nato a

regolata dal testamento olografo pubblicato con atto del Notaio Giulio Dallari del 16/12/1989, rep. n. 56460, registrato a Sassuolo (MO) il 16/06/1990 al n. 188 vol. 250;

- ricongiungimento di usufrutto in morte della signora nata a

si precisa altresì che la suddetta procedura di riunione cui alla pratica catastale n. MO0266295 (voltura n. 12621/2010) del 09/12/2010 ha avuto pieno effetto esclusivamente riguardo alla intestazione dell'opificio di cui al mappale 175 sub. 2, mentre successiva e analoga pratica di ricongiungimento n.

MO0029765 (voltura n. 1752/2008) inerente all'abitazione di cui al mappale 175 sub. 1 non ha avuto effetto, risultando quindi \_\_\_\_\_ (come da intestazione) tuttora titolare di una quota di nuda proprietà.

I patti e gli oneri afferenti all'immobile sono quelli citati e/o riportati negli atti di provenienza.

\*\*\*\*\*

### CONFINI

Gli immobili (fabbricati e terreni) di cui alle particelle 175, 176, 475 e 476 in un sol corpo confinano con ragioni di cui ai mappali 834, 177, 184, 474 e 473 del foglio 6 di Maranello (MO), Via San Donnino, salvo se altri e più precisi confini.

Il terreno di cui alla particella 472 confina con ragioni di cui ai mappali 148 e 471 del foglio 6 di Maranello (MO), Via San Donnino e Via Nuova Estense, salvo se altri e più precisi confini.

\*\*\*\*\*

### DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame sono liberi.

\*\*\*\*\*

### REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il complesso immobiliare (consistenza originaria realizzata prima dell'entrata in vigore della Legge 765/1967) è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Nulla osta per ampliamento del macello rilasciata dal Sindaco del Comune di

Maranello il 26/09/1955 con Prot. n. 3608, Pratica n. 116.

- Permesso per la costruzione di negozio (macelleria) rilasciato dal Sindaco del Comune di Maranello il 27/06/1957 con Prot. n. 2505.
- Nulla osta per sistemazioni interne in un fabbricato colonico rilasciata dal Sindaco del Comune di Maranello in data 16/02/1959 con Prot. n. 4969, Pratica n. 247.
- Nulla osta per costruire una porcilaia rilasciata dal Sindaco del Comune di Maranello il 01/09/1962 con Prot. n. 2664, Pratica n. 528.
- Nulla osta per ampliare e modificare internamente un fabbricato ad uso macello e lavorazioni carni suine rilasciata dal Sindaco del Comune di Maranello in data 08/03/1971 con Prot. n. 645, Pratica n. 1601.
- Autorizzazione di agibilità per la trasformazione interna del fabbricato industriale (l'ampliamento illustrato in progetto non è stato costruito) rilasciata dal Sindaco del Comune di Maranello il 10/04/1973, Pratica n. 1601/645.
- Concessione per costruzione pozzo nero rilasciata dal Sindaco del Comune di Maranello il 30/06/1977 con Prot. n. 2535, Pratica n. 3257/2535.
- Autorizzazione di agibilità per la costruzione di pozzi neri del macello rilasciata dal Sindaco del Comune di Maranello il 17/09/1977, Pratica n. 3257/3654.
- Concessione per piccolo ampliamento di fabbricato rilasciata dal Sindaco del Comune di Maranello il 06/08/1981 con Prot. n. 5184, Pratica n. 4435.
- Permesso per la costruzione di porcilaie e magazzino rilasciato dal Sindaco del Comune di Maranello in data 02/10/1987 con Prot. n. 3637.
- Autorizzazione per la realizzazione di rampe carico e scarico rilasciata dal Comune di Maranello il 13/07/1992 con Prot. n. 8932, Pratica n. 1354.

Trattandosi in gran parte di corpi di fabbrica collabenti o inaccessibili, il

consulente non ha potuto verificare la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, tuttavia ne ha tenuto in debito conto nel giudizio di stima ponendo a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia nonchè degli atti catastali, o eventuali costi per bonifiche ambientali, bonifiche di fabbricati e strutture.

\*\*\*\*\*

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Maranello (MO) con certificato di destinazione urbanistica n. 3198 rilasciato in data 07/10/2025 con Prot. n. 25968/2025 certifica che i mappali n. 175, 176 e 472 del foglio n. 6, ai sensi del Piano Strutturale Comunale (PSC), risultano classificati quale AAP AMBITI AGRICOLI PERIURBANI le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 64 delle Norme del PSC; i mappali sono all'interno del perimetro che individua COMPLESSI EDILIZI DI CUI L'INTERVENTO DI RECUPERO E RIUSO È SUBORDINATO ALL'INSERIMENTO NEL POC le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 65 delle Norme del PSC; i mappali risultano attraversati da ELETTRODOTTI – RETE MT ESISTENTE e dalle relative FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'interno delle Norme del PSC; i mappali sono all'interno del TRU TERRITORIO RURALE; i mappali nn. 475 e 476 del foglio n. 6, ai sensi del Piano Strutturale Comunale (PSC), risultano classificati quale AAP AMBITI AGRICOLI PERIURBANI le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 64 delle Norme del PSC; i mappali sono all'interno del perimetro che individua COMPLESSI EDILIZI DI CUI L'INTERVENTO DI RECUPERO E RIUSO È SUBORDINATO ALL'INSERIMENTO NEL POC le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono

contenute all'art. 65 delle Norme del PSC; i mappali sono all'interno del TRU TERRITORIO RURALE.

Inoltre, i mappali nn. 175 e 176 del foglio n. 6, ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), risultano classificati quale AAP AMBITI AGRICOLI PERIURBANI le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 72 delle Norme del RUE; i mappali sono all'interno del perimetro che individua COMPLESSI EDILIZI DI CUI L'INTERVENTO DI RECUPERO E RIUSO È SUBORDINATO ALL'INSERIMENTO NEL POC le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 65 delle Norme del PSC; il mappale risulta attraversato da ELETTRODOTTI – RETE MT ESISTENTE e dalle relative FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'art. 102 delle Norme del RUE; i mappali risultano in parte all'interno della fascia di RISPETTO AI SENSI DEL DLGS 42/2004 e ss mm ii; i mappali sono all'interno del TRU TERRITORIO RURALE; il mappale n. 475 del foglio n. 6, ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), risulta classificato quale AAP AMBITI AGRICOLI PERIURBANI le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 72 delle Norme del RUE; il mappale è all'interno del perimetro che individua COMPLESSI EDILIZI DI CUI L'INTERVENTO DI RECUPERO E RIUSO È SUBORDINATO ALL'INSERIMENTO NEL POC le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 65 delle Norme del PSC; il mappale risulta in parte all'interno della fascia di RISPETTO AI SENSI DEL DLGS 42/2004 e ss mm ii; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE; il mappale n. 472 del foglio n. 6, ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), risulta classificato quale AAP AMBITI AGRICOLI PERIURBANI le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 72 delle Norme del RUE; il mappale è all'interno del perimetro che individua

COMPLESSI EDILIZI DI CUI L'INTERVENTO DI RECUPERO E RIUSO È SUBORDINATO ALL'INSERIMENTO NEL POC le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 65 delle Norme del PSC; il mappale risulta attraversato da ELETTRODOTTI – RETE MT ESISTENTE e dalle relative FASCE DI RISPETTO ELETTRODOTTI le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'art. 102 delle Norme del RUE; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE; il mappale n. 476 del foglio n. 6, ai sensi del Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE), risulta classificato quale AAP AMBITI AGRICOLI PERIURBANI le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 72 delle Norme del RUE; il mappale è all'interno del perimetro che individua COMPLESSI EDILIZI DI CUI L'INTERVENTO DI RECUPERO E RIUSO È SUBORDINATO ALL'INSERIMENTO NEL POC le cui prescrizioni urbanistico – edilizie sono contenute all'art. 65 delle Norme del PSC; il mappale risulta totalmente all'interno della fascia di RISPETTO AI SENSI DEL DLGS 42/2004 e ss mm ii; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE.

Oltre a tutele, vincoli e prescrizioni meglio descritte nel suddetto certificato.

\*\*\*\*\*

#### DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta in zona agricola periurbana del Comune di Maranello (MO), nella frazione di Pozza, in area compresa fra la Via Vandelli, la Strada Provinciale 467 “Pedemontana” e il Torrente Tiepido, a breve distanza da servizi e rete viaria di primaria importanza.

Gli edifici produttivi (ex macello e lavorazioni carni suine) e l'abitazione sono fatiscenti, parzialmente diroccati, con accesso carrabile e pedonale da Via San Donnino.

I corpi di fabbrica hanno una struttura portante mista; paramenti esterni parte in

mattoni faccia a vista e parte intonacati al civile; serramenti di tipo ligneo o in metallo; coperture a falde inclinate con manto in tegole, in coppi tradizionali o in lastre ondulate di fibrocemento; lattonerie in lamiera preverniciata o similare.

La corte è parzialmente recintata sul fronte strada, con porzioni inghiaiate o pavimentate in battuto di cemento, mentre i terreni adiacenti sono privi di delimitazioni, in stato di abbandono, con presenza di arbusti e vegetazione spontanea.

Si precisa che sul mappale 176 insiste ex porcilaia e magazzino mai accatastato al Catasto fabbricati.

Non è stato possibile verificare le finiture e le dotazioni impiantistiche dell'abitazione e dell'opificio, ma che comunque, ai fini del presente giudizio di stima, si considerano obsolete e vetuste, da adeguare agli standard attuali.

Per la composizione interna dei fabbricati si rimanda agli elaborati grafici in atti.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali, comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Porzione di fabbricato ad uso abitativo a piano terra, primo e secondo:  
(mappale 175 sub. 1) circa 200 mq.
- Fabbricato industriale collabente a piano terra e primo:  
(mappale 175 sub. 2) circa 682 mq.
- Terreni circostanti (mappali 176, 472, 475, 476): ca. 5.010 mq.

\*\*\*\*\*

### STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il



**Valore della quota di proprietà pari ad 11/84 del sig.**

$$\text{€ } 224.000,00 \quad \times \quad 11/84 \quad = \quad \text{€ } 29.333,33$$

Si adotta la riduzione del valore per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.) e un deprezzamento per la quota di proprietà indivisa, per cui si avrà:

$$\text{€ } 29.333,33 \quad - \quad 25\% \quad = \quad \text{€ } 22.000,00$$

**Prezzo base per il lotto D** **€ 22.000,00**

**(Euro ventiduemila/00)**

\*\*\*\*\*

**LOTTO E – Piena proprietà su appezzamenti di terreno agricolo con due porzioni di area urbana, il tutto posto nel Comune di Serramazzone (MO), frazione Monfestino, Via Serola n. 591.**

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita come segue:

Catasto terreni del Comune di Serramazzone (MO)

Foglio 54

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
123	Cast frutto	2	1.920	€ 0,99	€ 0,40
127	Seminativo	3	442	€ 1,12	€ 1,14
141	Seminativo	2	4.793	€ 14,60	€ 16,09



140, 142, 144, 145, 349, 137, 236, 136, 128 e 124 del foglio 54 di Serramazzone (MO), salvo se altri e più precisi confini.

\*\*\*\*\*

#### DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli appezzamenti di terreno agricolo di cui alle particelle 123, 127, 141, 143 e 209 del foglio 54 di Serramazzone (MO) sono occupati con regolare contratto di locazione registrato il 28/04/2022 al n. 7191 serie 3T, avente durata dal 01/04/2022 al 31/03/2037 e un canone annuo pari ad Euro 1.000,00.

Lo scrivente precisa che il suddetto contratto non influenzerà il giudizio di stima.

Invece le due porzioni di fabbricato rurale che insistono sugli enti urbani di cui alle particelle 130 e 132 sono occupate senza titolo.

\*\*\*\*\*

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

La consistenza originaria del fabbricato rurale che insiste sugli enti urbani sopra menzionati è stata realizzata verosimilmente prima dell'entrata in vigore della Legge 765/1967; trattandosi di porzioni collabenti o inaccessibili, il consulente ne ha tenuto in debito conto nel giudizio di stima, ponendo a carico dell'aggiudicatario eventuali oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia nonché degli atti catastali, o eventuali costi per bonifiche ambientali e per bonifiche di strutture.

\*\*\*\*\*

#### DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Serramazzone (MO) con certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 17/11/2025, Reg. nr. 22283/2025, certifica che nel vigente strumento urbanistico i mappali n. 123, 127, 141 e 143 del foglio n. 54 risultano classificati in zona omogenea E3: agricola di rilievo paesaggistico (Art. 16.5 N.t.a.), mentre il

mappale n. 209 del foglio n. 54 risulta classificato in zona omogenea E3: agricola di rilievo paesaggistico (Art. 16.5 N.t.a.) e parte sottoposto a scheda operativa della conservazione con relativo numero di riferimento (art. 17.2 N.d.A.).

Oltre a tutele, vincoli e prescrizioni meglio descritte nel suddetto certificato.

\*\*\*\*\*

#### DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta nelle vicinanze di Monfestino, frazione del Comune di Serramazzoni (MO), in zona agricolo-boschiva caratterizzata da un paesaggio collinare e di media montagna a circa 750 metri di altitudine.

Gli appezzamenti di terreno agricolo di cui alle particelle 141 e 143 a forma geometrica irregolare sono coltivati a seminativo, in lieve pendio, mentre i terreni distinti dalle particelle 123, 127 e 209 sono in declivio e caratterizzati dalla compresenza di aree erbose a prato e zone alberate con diverse specie arboree, complessivamente estesi da visura catastale per circa 15.472 mq.

Sulle due aree urbane distinte dalle particelle 130 e 132, aventi superficie catastale complessiva pari a circa 192 mq., insistono altrettante due porzioni di rudere con struttura portante mista e tetto a falde inclinate di tipo ligneo, prive di finiture e impiantistica.

\*\*\*\*\*

#### STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI

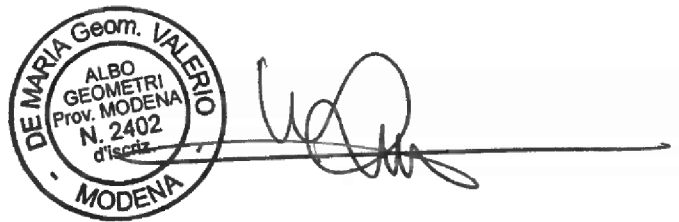


Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 29 gennaio 2026.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria



Allegati:

- Documentazione catastale
- Certificato di destinazione urbanistica
- Titoli edilizi
- Servizio fotografico