

**TRIBUNALE DI MODENA**

**G.D. Dott.ssa CAMILLA OVI**

**Ruolo n° 26/2025 Fall.**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE IMPRESA**

**Curatore: Dott.ssa Camilla Ovi**

**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 Sorbara (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 – Definizioni catastali	pag.	10
	LOTTO UNICO – Terreno edificabile in Pievepelago (Mo), via Radici	pag.	11
Allegati:	Documentazione catastale (visura ed estratto di mappa)	Doc.	1
	Rilievo fotografico	Doc.	2
	Certificato di destinazione urbanistica	Doc.	3

\*\*\*\*\*

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

41121 Modena – Via Farini 27 – Tel. 3409637575  
41019 Sohera (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. Ottavia Malagoli, nella sua qualità di Curatore nella sopra esposta procedura di liquidazione giudiziale a carico di

con sede in

di **estimare i beni immobili di proprietà della suddetta**, 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 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 recato presso gli uffici tecnici dei comuni di Pievepelago (Mo) onde acquisire il certificato di destinazione urbanistica delle aree in esame.

È stati quindi effettuato un sopralluogo presso i 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 dall: \_\_\_\_\_ o 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 principalmente 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.

Trattandosi di terreni la cui concreta suscettibilità edificatoria non è garantita stante l'alea generata dall'odierna posizione urbanistica, si sono inoltre 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 in oggetto della presente relazione;
- l'aggiudicatario rinuncia a sollevare eccezioni di qualsiasi natura, nonché ad esercitare qualsivoglia azione o pretesa nei confronti della procedura concorsuale, 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 fallimentare, senza che il predetto costo possa essere scomputato dal prezzo di vendita e senza che l'offerente possa comunque pretendere il rimborso dalla procedura fallimentare. 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 non potrà in alcun modo compensare quanto dallo stesso dovuto alla Procedura con proprie presunte ed eventuali pretese verso lo stesso;
- l'aggiudicatario è edotto del fatto che al momento della stima non si era ancora perfezionato il passaggio dal vecchio strumento urbanistico al nuovo PUG e che, pertanto, la Procedura non può garantire il mantenimento, in toto o in parte, di eventuali potenzialità edificatorie previste dagli strumenti urbanistici vigenti al momento del rilascio dei singoli certificati di destinazione urbanistica;
- in ogni caso, 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<sup>1</sup>, dei beni oggetto di stima, anche qualora non specificatamente indicato in relazione, anche in riferimento ad eventuali specifiche

---

<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...

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.**

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

#### **4.0 Definizioni catastali**

Trattandosi di terreni, si riportano le qualità di coltura previste dal quadro generale di classificazione della Direzione Generale del Catasto, così da avere un riscontro diretto rispetto a quanto indicato nella successiva identificazione catastale dei beni in esame:

- 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.

---

<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 della Pubblica Amministrazione.

- 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 UNICO – Terreno edificabile in Pievepelago (Mo), via Radici

### A.1 Identificazione catastale

Presso l’Agenzia del Territorio, i beni costituenti il Lotto in esame risultano essere interamente allibrati in capo alla \_\_\_\_\_ ed identificati come segue.

Cat.	Tit.	Ubicazione	Fg.	Part.	Sub.	Classam.	Cl.	Cons.	Rendita
T	Proprietà per 1/1	PIEVEPELAGO (MO)	33	667		SEMINATIVO	2	9468	R.D. Euro: 21,52 R.A. Euro: 17,11

### A.2 Sintetica descrizione dei beni

Trattasi della piena ed intera proprietà di un appezzamento di terreno edificabile a destinazione artigianale, sito nel comune di Pievepelago (Mo), frazione Sant’Anna Pelago, località Casa Pieracci, in adiacenza a via Radici.

Il terreno, di forma trapezoidale irregolare e dotato di accesso direttamente dalla strada principale, si presenta in forte declivio ed attualmente adibito a seminativo ben governato.

Il terreno ha una superficie territoriale complessiva pari a mq 9.468 ma, come si vedrà al successivo Cap. A.4, solo una porzione dello stesso presenta destinazione edificabile artigianale mentre la residua parte, in particolare quella prospiciente via Radici, è da destinare a verde pubblico attrezzato.

### A.3 Situazione occupazionale

Al momento del sopralluogo, il terreno era libero ed inutilizzato.

In base ad informazioni assunte dalla fallita, l’area è coltivata da soggetto terzo senza alcun titolo opponibile alla procedura e pertanto verrà considerata come libera al decreto di trasferimento.

### A.4 Indagini urbanistiche

A seguito di richiesta depositata in data 26.03.2025, Prot. n. 1904/2025, l’ufficio urbanistica del Comune di Pievepelago ha rilasciato certificato di destinazione urbanistica n. 3102 del

29.03.2025, dal quale è possibile evincere che, in base allo strumento urbanistico vigente, le aree in esame sono assoggettate alla seguente normativa:

**A) STRUMENTO URBANISTICO (x) IN VIGORE ( ) ADOTTATO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**B) DESTINAZIONE URBANISTICA**

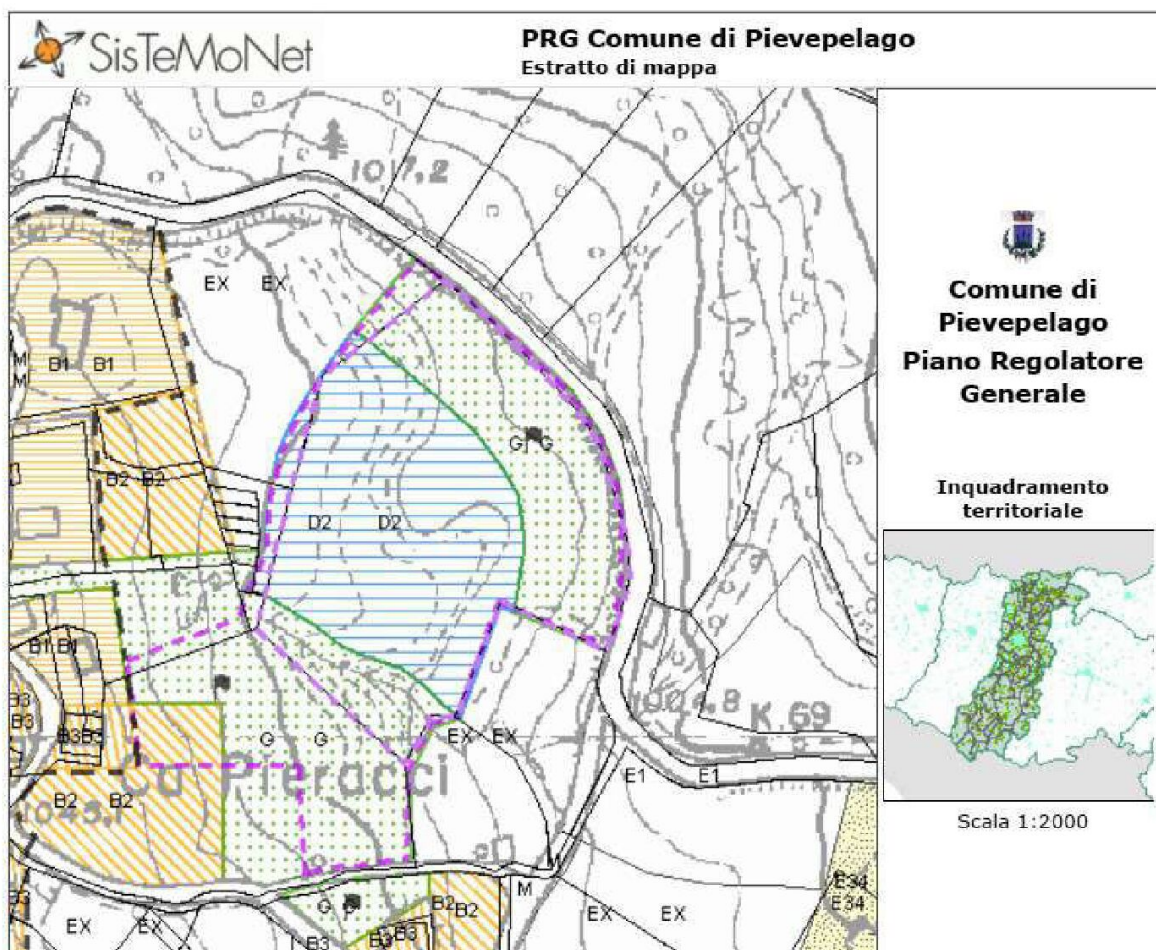
Il mappale n. **667** (parte) del foglio n. **33** è classificato in **"Zona Omogenea D – Sottozona D.2 – Zona artigianale di espansione con tipo di intervento preventivo"**;

Il mappale n. **667** (parte) del foglio n. **33** è classificato in **"Zona Omogenea G – Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche con specifica destinazione a verde pubblico attrezzato"**;

**C) PRESCRIZIONI**

Le prescrizioni tecniche della **"Zona Omogenea D – Sottozona D.2 – Zona artigianale di espansione con tipo di intervento preventivo"** sono disciplinate dagli articoli 13 e 24 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Le prescrizioni tecniche della **"Zona Omogenea G – Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche con specifica destinazione a verde pubblico attrezzato"** sono disciplinate dagli articoli 32 e 33 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.



Si segnala come risulti complicato accertare l'effettiva consistenza della superficie territoriale ricadente all'interno della Zona D.2 poiché, allo stato attuale, suddetta determinazione può avvenire esclusivamente in via orientativa mediante sovrapposizione cartografica planimetrica di mappa catastale e strumento urbanistico, con successivo sviluppo delle superfici soggette ad alterazioni per adeguamenti di scala degli elaborati stessi. Sulla base di tali presupposti, si può ipotizzare **in via presuntiva e non vincolate**, che l'area ricadente all'interno del comparto edificabile possa essere indicativamente assunta in circa mq 5.000,00.

Inoltre, i terreni non ricadono tra quelli vincolati ai sensi della Lg. 21 novembre 2000 n. 353 in materia di incendi boschivi, e si certifica l'inesistenza di oneri reali ai sensi dell'art. 17 comma 10 del D. Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22 in materia di aree inquinate.

L'attuale indice edificabilità dell'area è pari a 3.500 mq / Ha<sup>3</sup>, di cui max 150 mq di S.U. residenziale per ogni azienda insediata. I restanti parametri principali sono i seguenti:

<i>Stralcio art. 24 NtA</i>		SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO:	COMPARTO DI P.R.G.
		ALTEZZA MASSIMA:	10,00ML salvo strutture tecnologiche particolari
FUNZIONI AMMESSE (MIN. 70%):	c.1 (D1,D7,G8,G10a) (**) c.3, d.5 (F15) b.2 (C1 limitatamente al commercio all'ingrosso; C1 commercio al dettaglio di prodotti non alimentari; C2, C3, D8)	INDICE DI VISUALE LIBERA: VERDE PUBBLICO	0,5 Come da indicazione grafica; minimo 10% S.T. in assenza di indicazione grafica
(MAX. 30%):	b.1, b.2 b.3 (A10,B4,B5,C4,G4 a.1, a.2 limitatamente ad alloggio proprietà o custodia	PARCHEGGI U.I E PERTINENZA:	COME ART. 11
		SUPERFICIE PERMEABILE MIN.:	30 %
		DISTANZE:	
		DAI CONFINI DI PROPRIETÀ:	5,00
		DALLE STRADE INTERNE :	6,50
		DAI LIMITI DI ZONA A,B,C, :	7,50
		E, F, G:	5,00
TIPO DI INTERVENTO:	PREVENTIVO	FRA PARETI FINESTRATE :	10,00
INTERVENTI AMMESSI:	TUTTI		

Ciò premesso, si evidenzia come sia stata promulgata dal Presidente della Regione Emilia Romagna e pubblicata sul Bollettino ufficiale n. 340, la legge regionale n. 24 del 21 dicembre 2017 (Disciplina regionale sulla tutela e l'uso del territorio) che costituisce la nuova legge urbanistica regionale entrata in vigore il 01 gennaio 2018.

<sup>3</sup> A seguito di prescrizione particolare riguardante proprio l'area in esame.

Da suddetta data i Comuni avevano tre anni di tempo per avviare il procedimento di approvazione del nuovo Piano urbanistico generale (PUG), ed ulteriori due anni per completarlo, sostituendo gli attuali strumenti urbanistici. A seguito della pandemia il termine per l'approvazione del nuovo PUG è stato poi procrastinato di un anno, con conseguente analogo slittamento delle tempistiche conseguenti<sup>4</sup>.

Nonostante i termini sopra scanditi, alla data di verifica presso la PA, **il comune di Pievepelago non aveva ancora neppure assunto il nuovo PUG e non è possibile indicare un termine orientativo entro il quale sarà assunto e successivamente adottato il nuovo PUG nonostante l'avvenuta scadenza dei termini.**

Con l'approvazione del nuovo PUG, perderanno efficacia tutte le previsioni dei vecchi piani (PRG o PSC/POC/RUE) che prevedano l'espansione del territorio urbanizzato (esistente al 01 gennaio 2018).

Si evidenzia che, con l'adozione del nuovo PUG, **l'area in esame potrebbe perdere, in toto o in parte, l'attuale potenzialità edificatoria** e, in ogni caso, **richiamando integralmente quanto espresso al precedente Cap. 3.1, si ribadisce che rimane a carico del futuro acquirente qualsiasi tipo di verifica circa le reali potenzialità dell'area e le concrete possibilità di attuazione sino all'approvazione ed anche ad avvenuta approvazione del PUG.**

#### **A.5 Confini**

Il terreno in esame confina con via Radici ed altre ragioni di cui alle Part. 441, 442, 453, 182 e 215 del Fg. 21, via Sant'Anna, ed altre ragioni di cui alle Part. 151, 718, 668, 807, 800 e 799 del Fg. 21; salvo se altri.

---

<sup>4</sup> Lo scopo della nuova legge regionale è quello di contenere il consumo di suolo, tanto da abbattere del 60% le attuali previsioni urbanistiche passando, secondo le stime, dai 250 km<sup>2</sup> di espansione previsti dagli attuali strumenti urbanistici a un massimo di 70 km<sup>2</sup>. In particolare il consumo di suolo per ogni Comune non dovrà superare il 3% del territorio urbanizzato (oggi è l'11%) e sarà consentito solo per progetti capaci di sostenere lo sviluppo e l'attrattività del territorio come i nuovi insediamenti produttivi mentre saranno esclusi dal limite i nuovi insediamenti residenziali legati a interventi di rigenerazione urbana in territori già urbanizzati o di edilizia sociale.

## A.6 Provenienza

In base alla visura catastale acquisita, i beni in argomento sono pervenuti alla fallita da ragioni a seguito di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 19.03.2021 a ministero del Notaio Donato Consuelo, Rep. n. 223 - Nota presentata con Modello Unico n. 6432.1/2021 Reparto PI di Modena in atti dal 26.03.2021.

## A.7 Sviluppo delle superfici territoriali

La superficie territoriale dei beni oggetto di valutazione, desunta su base catastale, risulta essere riepilogata come segue.

Superficie territoriale complessiva	mq	9.468,00
Superficie territoriale indicativa ricadente in Zona D2 - edificabile	mq	5.000,00
Superficie territoriale indicativa ricadente in Zona G – verde pubblico	mq	4.468,00

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.8 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 potenzialità edificatoria rispetto a quelle in esame, **tenendo in debita considerazione l'alea dubitativa già descritta al precedente Cap. A.4**, le indagini effettuate hanno permesso di giungere alla seguente valutazione a corpo:

Piena ed intera proprietà terreno Part. 667	€.	<b>25.000,00</b>
---	----	------------------

**Diconsi Euro Venticinquemila/00.**

---

<sup>5</sup> Cui i beni erano pervenuti per atto di compravendita del 16.05.2000 a ministero Notaio Elena Cricchio, Repertorio n. 346 - Prot. n.1681/0 - Trascrizione n. 7823.1/2000 Reparto PI di Modena in atti dal 21.06.2000.

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

Modena, 18 aprile 2025

Il Tecnico

Geom. Matteo Gaddi



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

# Doc. n. 1

41124 Modena – Via Farini 27 – Cell. 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)



N=4893800

E=1624400

19-Mar-2025 16:11:51  
Protocollo pratica T387457/2025

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776 000 x 553 000 m.

Comune (MO) PIEVEPELAGO  
Foglio 33

I Particella: 667

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2025

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di PIEVEPELAGO (Codice:G649)</b>
<b>Catasto Terreni</b>	<b>Provincia di MODENA</b>
	<b>Foglio: 33 Particella: 667</b>

#### INTESTATO

1			(1) Proprieta' 1/1
---	--	--	--------------------

#### Unità immobiliare dal 09/03/2000

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	33	667		-	SEMINATIVO 2	94 68	BCA	Euro 21,52 L. 41.659	Euro 17,11 L. 33.138	FRAZIONAMENTO del 09/03/2000 in atti dal 09/03/2000 (n. 35296.1/2000)
<b>Notifica</b>						<b>Partita</b>	7978			

**Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:**

Foglio:33 Particella:150 ;

**Sono stati inoltre variati i seguenti immobili:**

Foglio:33 Particella:668 ;

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

#### Situazione degli intestati dal 19/03/2021

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1
<b>DATI DERIVANTI DA</b>		Atto del 19/03/2021 Pubblico ufficiale DONATO CONSUELO Sede MODENA (MO) Repertorio n. 223 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO Nota presentata con Modello Unico n. 6432.1/2021 Reparto PI di MODENA in atti dal 26/03/2021	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2025

#### Situazione degli intestati dal 16/05/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/1 fino al 19/03/2021
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 16/05/2000 Pubblico ufficiale ELENA CRICCHIO Sede PIEVEPELAGO (MO) Repertorio n. 346 - Prot. n.1681/0 COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Trascrizione n. 7823.1/2000 Reparto PI di MODENA in atti dal 21/06/2000			

#### Situazione degli intestati dal 09/03/2000

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/05/2000
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 16/05/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b> FRAZIONAMENTO del 09/03/2000 in atti dal 09/03/2000 (n. 35296.1/2000)			

#### Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
<b>1</b>	<b>33</b>	<b>150</b>		-	<b>SEMINATIVO 2</b>	<b>1 59 68</b>	<b>BCA</b>	<b>L. 70.259</b>	<b>L. 55.888</b>	Impianto meccanografico del 01/01/1974
Notifica					Partita	5665				

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 28/07/1979

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 fino al 09/03/2000
2			(1) Proprieta' 1/2 fino al 09/03/2000
<b>DATI DERIVANTI DA</b> DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 28/07/1979 - UR Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione Volume 69 n. 137 registrato in data 29/09/1981 - Voltura n. 21384 in atti dal 13/09/1985			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(30) Usufruttuario parziale fino al 28/07/1979
2			(3) Comproprietario fino al 28/07/1979
3			(3) Comproprietario fino al 28/07/1979

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 19/03/2025

<b>DATI DERIVANTI DA</b>	Impianto meccanografico del 01/01/1974
--------------------------	--

Visura telematica

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

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

# Doc. n. 2

41124 Modena – Via Farini 27 – Cell. 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)

Rilievo fotografico



Foto n° 1



Foto n° 2



Foto n° 3



Foto n° 4

Rilievo fotografico



Foto n° 5



Foto n° 6

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

# Doc. n. 3

41124 Modena – Via Farini 27 – Cell. 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)



**COMUNE DI PIEVEPELAGO**  
**Provincia di Modena**

41027 Pievepelago (MO) – piazza Vittorio Veneto, 16 tel. 0536.71322 fax 0536.72025  
e-mail: [edilizia@comune.pievepelago.mo.it](mailto:edilizia@comune.pievepelago.mo.it) c.f. p. I.V.A. 00632850368

**UFFICIO TECNICO-EDILIZIA PRIVATA**  
**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

N. **3102** del Registro

Pievepelago, 29 Marzo 2025

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

A richiesta del geom. Matteo Gaddi del 26/03/2025 prot. n. 1904/2025 in qualità di delegato dalla proprietà;

Visto l'art. 30 del D.P.R. n.380 del 06/06/2001 e ss.mm. e ii.;

Visti gli atti d'ufficio;

**CERTIFICA**

che il terreno distinto al Catasto di questo Comune al foglio n. **33** mappale n. **667** risulta avere la seguente destinazione urbanistica:

**A) STRUMENTO URBANISTICO (x) IN VIGORE ( ) ADOTTATO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE**

**B) DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il mappale n. **667** (parte) del foglio n. **33** è classificato in **“Zona Omogenea D – Sottozona D.2 – Zona artigianale di espansione con tipo di intervento preventivo”**;

Il mappale n. **667** (parte) del foglio n. **33** è classificato in **“Zona Omogenea G – Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche con specifica destinazione a verde pubblico attrezzato”**;

**C) PRESCRIZIONI**

Le prescrizioni tecniche della **“Zona Omogenea D – Sottozona D.2 – Zona artigianale di espansione con tipo di intervento preventivo”** sono disciplinate dagli articoli 13 e 24 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Le prescrizioni tecniche della **“Zona Omogenea G – Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche con specifica destinazione a verde pubblico attrezzato”** sono disciplinate dagli articoli 32 e 33 delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Si attesta inoltre che i terreni oggetto di certificato non ricadono nei terreni vincolati ai sensi della Lg. 21 novembre 2000 n. 353 in materia di incendi boschivi, e l'inesistenza di oneri reali ai sensi dell'art. 17 comma 10 del D. Lgs. 5 febbraio 1997 n. 22 in materia di aree inquinate.



**COMUNE DI PIEVEPELAGO**  
**Provincia di Modena**

41027 Pievepelago (MO) – piazza Vittorio Veneto, 16 tel. 0536.71322 fax 0536.72025  
e-mail: [edilizia@comune.pievepelago.mo.it](mailto:edilizia@comune.pievepelago.mo.it) c.f. p. I.V.A. 00632850368

Si rilascia il presente certificato per gli usi consentiti dalla legge.  
Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione  
o ai privati gestori di pubblici servizi.

**IL RESPONSABILE DELL'AREA TECNICA**

Ing

*Originale firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.e ii. e norme ad esso collegate*