

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 8/2024

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Umberto Ausiello

Promossa da

\*\*\*\*\*

Contro

\*\*\*\*\*

\* \* \*

La sottoscritta arch. \*\*\*\*\*, professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n.ro 662, con studio in Modena in Via Pasquale Anfossi n.ro 56, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Umberto Ausiello,

## PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **18 febbraio 2025** nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **8/2024**, al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

## ESPONE QUANTO SEGUE

### DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'avv. \*\*\*\*\* il 29/11/2023, con studio professionale in Reggio Emilia in \*\*\*\*\* n.ro 42 e notificato al debitore il 19/12/2023, a mezzo consegna di copia conforme personalmente a familiare del debitore.

La proprietà identificata nell'atto di pignoramento è costituita da un edificio

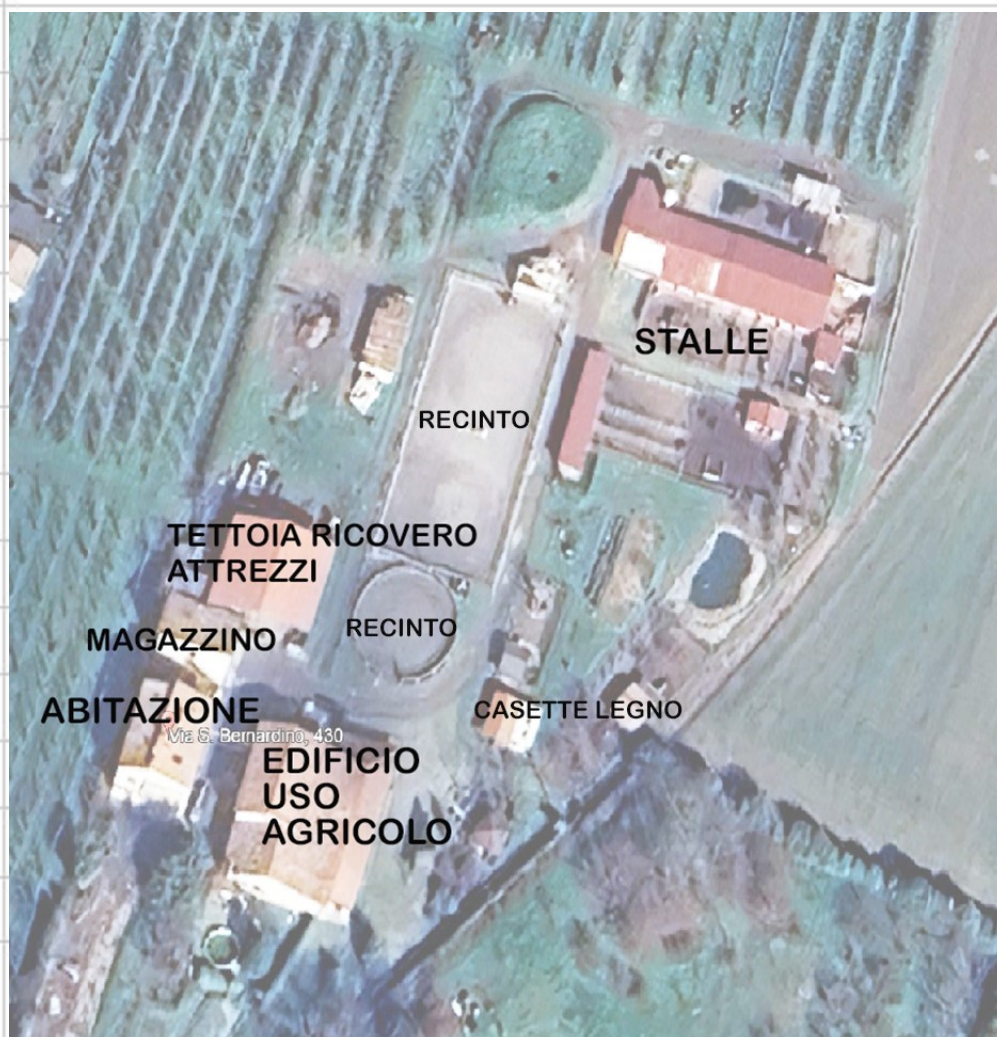


costituito da due abitazioni con cantina, un edificio ad uso agricolo, un magazzino su due livelli, e diversi appezzamenti di terreno.

Lo stato dei luoghi, però presenta ulteriori diversi manufatti abusivi, tra cui una tettoia ad uso ricovero attrezzi/mezzi, due stalle, due recinti per cavalli e diverse casette in legno, oltre ad un laghetto artificiale, come meglio specificati nell'apposito paragrafo, siti nei Comuni di San Cesario sul Panaro.

**Ai fini della redazione della presente perizia i beni pignorati vengono considerati unico lotto in quanto considerato un complesso rurale, con unico accesso da strada pubblica.**

#### INDICAZIONE DEL COSTRUITO



## PROPRIETÀ COMPLETA

Gli edifici in colore giallo sono gli unici risultanti registrati all'ufficio dell'Agenzia del territorio



## UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le proprietà, costituite, come su detto, sono ubicate nel comune di San Cesario sul Panaro, e più precisamente in via San Bernardino n° 430, a 3 Km dal centro del paese, e a 1 Km dall'ingresso dell'autostrada Modena sud.

## CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

Tutta la proprietà pignorata, confina:

a **nord** con il mappale 303 (proprietà \*\*\*\*\* cf \*\*\*\*\*), ad **ovest** con i mappali 28, 43 e 44 (proprietà \*\*\*\*\* cf \*\*\*\*\*), ad **est** con i mappali 309 (proprietà \*\*\*\*\*), 195 (proprietà \*\*\*\*\* cf \*\*\*\*\*), e 80 (BCNC proprietà \*\*\*\*\* cf \*\*\*\*\*), e a **sud** con via San Bernardino.

## PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale risulta che tutte le proprietà pignorate appartengono, in ragione di 1/2 ciascuno, in comunione dei beni, a :

- \*\*\*\*\* nato a Spilamberto (MO) il \*\*\*\*\* cf \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* nata a Castelvetro di Modena (MO) il \*\*\*\*\* cf \*\*\*\*\*.

Si precisa inoltre che i soci amministratori della società "\*\*\*\*\*" con sede in san Cesario sul Panaro (MO) con iscrizione al registro delle imprese di Modena e cf n° \*\*\*\*\* , codice Ateco 01.24: *Coltivazione di pomacee e frutta a nocciolo*, da atto di mutuo ipotecario, risultano essere:

- \*\*\*\*\* che interviene nel suddetto atto come "terzo datore di ipoteca",

"fideussore" e "garante" insieme alla moglie \*\*\*\*\*

- \*\*\*\*\* nata a Vignola (MO) il \*\*\*\*\* , residente a San Cesario sul Panaro in

via \*\*\*\*\* , che interviene nel suddetto atto come garante



## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che le proprietà sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di San Cesario sul Panaro, come segue;

### **Abitazione piano terra**

- Foglio 14, mappale 275, sub 5, cat A/3, classe 1, vani, 3,5, Sup 85 mq, R.C.  
151,84

### **cantina**

- Foglio 14, mappale 275, sub 4 (cat D/10 unitamente ai mappali 274,276)

### **deposito**

- foglio 14, mappale 274

Si precisa che la visura e la planimetria catastali ad oggi in un unico documento comprendono i mappali 274, 275, 276 (vedere elaborato planimetrico)

### **abitazione piano primo**

- Foglio 14, mappale 275, sub 6, cat A/3, classe 1, vani, 3,5, Sup 103 mq, R.C.  
195,22

### **edificio uso agricolo**

- Foglio 14, mappale 276, cat D/10 R.C. € 1.308,00 (vedere elaborato planimetrico)

### **terreni**

- Foglio 14, mappale **45**, frutt irrig, are 40 ca 58, classe 1, redd dom € 123,23, redd agrario 48,20.

- Foglio 14, mappale **47**, frutt irrig, are 26 ca 84, classe 2, redd dom € 75,96, redd agrario 29,11.



- Foglio 14, mappale **52**, por AA frutt irrig, are 26 ca 14, classe 1, redd dom € 79,38, redd agrario 31,05.

- Foglio 14, mappale **52**, por AB frutt irrig, are 10 ca 29, classe 1, redd dom € 12,65, redd agrario 11,16.

- Foglio 14, mappale **42**, frutt irrig, are 31 ca 95, classe 1, redd dom € 97,02, redd agrario 37,95.

- Foglio 14, mappale **46**, por AA frutt irrig, are 11 ca 77, classe 1, redd dom € 35,86, redd agrario 13,37.

- Foglio 14, mappale **46**, por AB frutt irrig, Ha 1 are 30 ca 12, classe 1, redd dom € 395,14, redd agrario 154,56.

- Foglio 14, mappale **51**, frutt irrig, are 12 ca 64, classe 2, redd dom € 35,77, redd agrario 13,71.

- Foglio 14, mappale **53**, por AA frutteto, are 5 ca 25, classe 1, redd dom € 16,00, redd agrario 5,97.

- Foglio 14, mappale **53**, por AC frutt irrig, are 4 ca 70, classe 1, redd dom € 14,64, redd agrario 5,58.

- Foglio 14, mappale **53**, por AB semin irrig, are 12 ca 85, classe 1, redd dom € 16,79, redd agrario 13,94.

La tettoia ad uso ricovero attrezzi, i recinti e le stalle, posizionati sui mappale 52 e 53, non risultano accatastati.

## **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI**

C'è rispondenza tra identificazione catastale, (foglio, mappale e sub) come da



visure allegare estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di pignoramento, come già detto però manca l'accatastamento dei restanti fabbricati che poggiano su mappali pignorati.

Nelle planimetrie catastali regolarmente registrate, si riscontrano diverse difformità, che vengono elencate di seguito:

1. Abitazione piano terra: il portico è stato chiuso a formare una veranda
2. Abitazione il piano primo: il balcone è stato chiuso a formare una veranda
3. Manca planimetria della soffitta
4. La scala esterna che costituisce l'accesso indipendente del piano primo, è stata realizzata fuori dal perimetro catastale di proprietà, per cui manca l'assenso della proprietà adiacente.
5. Edificio ad uso agricolo: manca in planimetria, la tettoia e lo spazio chiuso ricavato delimitando in parte la tettoia, al momento incompleto per irregolarità edilizia.
6. Baracche legno e stalle: mancano le planimetrie della stalla grande e delle varie baracche di legno superiori ai 6mq come da regolamento edilizio.
7. i terreni non utilizzati come agricoli allo stato attuale, verranno considerati nella presente perizia come BCNC e quindi come area cortiliva sulla quale insistono comodi rurali, quali i mappali 51,52,53 (vedasi documentazione fotografica). Occorrerà quindi un aggiornamento catastale per la corretta classificazione dei mappali

N.B. la stalla piccola non può essere regolarizzata per superamento della superficie ammissibile secondo il PRG. Il piccolo lago artificiale non va



accatastato perché non a scopo di lucro.

Le irregolarità vanno sanate previa regolarizzazione urbanistica; la spesa per l'aggiornamento catastale si stima in circa € 5.000,00.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI**

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Cesario s. P., è risultato che gli immobili sono stati realizzati in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione per ampliamento di fabbricato ad uso servizi agricoli e modifiche interne a fabbricato rurale ad uso abitazione colonica n° 27/1983 prot 3483 del 23/07/1983
- Variante alla concessione suddetta prot 3483/83 del 18/03/1987
- Permesso di abitabilità del 27/04/1987 prot 3483
- Concessione per modifiche interne ed esterne ad abitazione rurale prot 6014 del 23/09/1988 (realizzazione scala esterna e di due unità abitative)
- Permesso edilizio per la realizzazione di fabbricato ad uso servizi agricoli prot 6129/2013 pratica edilizia n 35/2012 prot rif 8668. Richiesta proroga di fine lavori per ulteriori 2 anni. Titolo scaduto prima del termine dei lavori.

### **TITOLI NULLI**

- SCIA per realizzazione nuovi ambienti per attività didattica e centro estivo n° 59/2018 prot 9052 (rinuncia da parte della proprietà a lavori iniziati)
- CILA in sanatoria per opere interne a sottotetto n° 82/2019 prot 14760.



Comunicazione di improcedibilità per mancanza di documentazione integrativa. Scaduta

Difformità:

**Abitazioni:** Lo stato legittimato non risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo, per la presenza della chiusura sia del portico al piano terra che del balcone al piano primo, creando delle verande.

Il sottotetto è adibito illegittimamente oggi ad abitazione, con cucina e bagno.

**Fabbricato ad uso ricovero attrezzi (tettoia)** essendo scaduto il titolo edilizio prima della fine dei lavori, lo stesso si intende nullo, per cui la sanatoria richiede la presentazione di un nuovo progetto (anche strutturale) in sanatoria con relativi oneri.

**Magazzino:** presenta una tettoia adiacente all'edificio con mezzi di fortuna

**Stalle e recinti:** mancano del tutto i titoli edilizi

**Edificio ad uso agricolo esistente:** diverse difformità interne, tettoia esterna abusiva e realizzazione incompleta di nuovi ambienti in adiacenza al fabbricato, realizzati in forza di un titolo edilizio SCIA 49/2018 per la quale è stata poi presentata la rinuncia, a seguito della richiesta dell'ufficio competente di diversa documentazione complementare.

**Terreni agricoli:** Si evidenzia che tra i mappali 42,45,46,47,51,52 e 53 ad uso agricolo, quelli identificati coi numeri 51, 52 e 53 non si presentano come terreni coltivati ma come aree cortilive a servizio degli edifici e comodi rurali che su di essi insistono, (mappale 52 e 53) mentre il mappale 51 è utilizzato come area cortiliva di accesso alla proprietà.

Possibilità di sanatorie:

Si premette che la proprietà è identificata nel PRG del Comune di San Cesario



s. P. come zona E2: “Agricola di alimentazione degli acquiferi sotterranei.”

In tale zona secondo l'art 80 delle NTA è da tener presente che è vietato lo stoccaggio sul suolo di concimi organici e il lagunaggio dei liquami zootecnici.

**Abitazioni:** è possibile presentare una pratica in sanatoria per ciascun delle abitazioni.

**Soffitta:** la soffitta non possiede i requisiti di abitabilità, pertanto non è sanabile come tale. Lo stato legittimato rimane quello dichiarato nella variante della pratica n° 27/83 del 1983, per cui andrà ripristinato in tal senso.

**Fabbricato ad uso servizi agricoli: tettoia a uso ricovero attrezzi**

Il fabbricato è sanabile previa presentazione di nuovo titolo edilizio, e pagamento delle sanzioni, in forza dell'art 80 delle NTA *(a) attrezzature di servizio all'agricoltura* che prevede aumento di superficie in proporzione all'ampiezza dell'azienda agricola fino a mq 350.

**Stalle e recinti:** è possibile presentare una pratica in sanatoria **solo per la stalla grande**, comprensiva di progetto strutturale, in quanto la stessa raggiunge la superficie ammissibile dalle NTA art 80 *lett e Strutture ricettive agrituristiche*, “realizzazione di strutture di supporto per il ricovero degli animali fino a 400 mq”; quindi la stalla più piccola andrà demolita.

**Edificio ad uso agricolo esistente:** sanabile come ambienti da destinare ad attività di fattoria didattica, in quanto la scia n° 59/2018 presentata nel 2018, è stata abbandonata solo per mancanza di documentazione, tra cui una “convenzione di vincolo di inedificabilità su terreni posti in San Cesario S/P e impegno decennale al mantenimento della destinazione agricola dei costruendi immobili” scaduta e non per discordanze con le NTA.

La spesa inerente all'incarico ad un tecnico abilitato, per n° 4 pratiche edilizie in



sanatoria, delle quali 2 complete di progetto strutturale, depositi, analisi geologica ecc si può quantificare in € 30.000,00, mentre l'importo delle sanzioni verrà quantificato dagli organi competenti, in sede d'istruttoria, in base al tipo di intervento, una volta ripresentato il titolo edilizio, in quanto l'oblazione può variare da un minimo di 516,00 euro ad un massimo di 10.328 euro.

**Cassette di legno:** la superficie delle cassette, superiori ai 6 mq consentiti dal regolamento edilizio, insieme alle tettoie, superano il limite consentito per cui andranno rimosse, con una spesa di circa € 5.000,00.

**Terreni agricoli:** i terreni non utilizzati come agricoli allo stato attuale, quali i mappali 51,52,53 verranno considerati nella presente perizia come BCNC e quindi come area cortiliva sulla quale insistono comodi rurali.

Si allega il CDU.

## ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIPTIONI

Tutta la proprietà è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli così come indicato nel certificato notarile del 30/01/2024 redatto dal Dott. \*\*\*\*\*

### Iscrizioni:

**ipoteca volontaria** N° 2471 del 22/06/2020 favore: \*\*\*\*\* con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: \*\*\*\*\* N. 3) e contro: \*\*\*\*\* nato a Spilamberto (MO) il \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* nata a Castelvetro Di Modena (MO) il \*\*\*\*\* (entrambi nel ruolo di terzo datore di ipoteca), \*\*\*\*\* con sede in San Cesario Sul Panaro (MO) (debitore non datore di ipoteca); per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito \*\*\*\*\* , Notaio in Vignola, in data \*\*\*\*\* rep.14329/9549.



**Trascrizioni:**

**Pignoramento Immobiliare** n. 1710 del 25/01/2024 favore: \*\*\*\*\* con sede in Conegliano (TV), (richiedente: \*\*\*\*\* CODICE FISCALE \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* N. 42 42121 REGGIO EMILIA) e contro: \*\*\*\*\* nato a Spilamberto (MO) il \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\* nata a Castelvetro Di Modena (MO) il \*\*\*\*\*, Pubblico Ufficiale: \*\*\*\*\* Presso Il Tribunale Di Modena, in data 19/12/2023 rep.8425.

**DISPONIBILITÀ DEI BENI**

In occasione del sopralluogo espletato dalla sottoscritta CTU in data 09/04/2025, l'appartamento al piano terra risultava occupato dai due proprietari e l'appartamento al piano primo risultava occupato dal figlio dei proprietari, \*\*\*\*\*, con la sua famiglia. Non sono stati forniti contratti di affitto. La figlia del debitore, gestisce l'allevamento di equini.

**PROVENIENZA DEI BENI**

La proprietà per intero è pervenuta agli attuali proprietari mediante i seguenti atti notarili:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito \*\*\*\*\*, Notaio in Modena, del \*\*\*\*\* rep.4290, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 01/03/1983 al n. 2653 di formalità; favore: \*\*\*\*\* nata a Castelvetro Di Modena (MO) il \*\*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà \*\*\*\*\* nato a Spilamberto (MO) il \*\*\*\*\* per i diritti di 1/2 di piena proprietà; contro: \*\*\*\*\* nato a San Cesario Sul Panaro (MO) il \*\*\*\*\* per i diritti di 1/1 di piena proprietà.



## SPESE CONDOMINIALI

La proprietà non costituisce condominio.

## DESCRIZIONE DEI BENI

La proprietà consiste in un **edificio ad uso abitativo** realizzato prima del 1983 e composto da due abitazioni, una al piano terra e una al piano primo, oltre al sottotetto. Il sistema costruttivo è in muratura portante, l'esterno è intonacato e tinteggiato.

L'appartamento si presenta in condizioni mediocri; necessiterebbe infatti di manutenzione ordinaria. L'appartamento è dotato di impianto centralizzato alimentato a gasolio per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, in quanto l'unica caldaia situata nel sottoscala serve entrambi gli appartamenti, mentre in cucina il piano cottura è alimentato da bombole.

Il sistema di oscuramento degli ambienti è dato da avvolgibili. I pavimenti sono in marmette e le pareti interne intonacate, come quelle esterne.

**Il deposito** a due livelli, presenta un unico ambiente con un accesso da area cortiliva privo di chiusura (basculante o altro), il pavimento è in battuto di cemento al piano terra, e al primo. Il tetto, da quanto visibile dall'interno, è realizzato con travetti in cemento sui quali appoggiano le pignatte.

L'appartamento al piano primo è nelle stesse condizioni di quello sottostante, e necessiterebbe di manutenzione ordinaria. Vi si accede attraverso una scala esterna realizzato successivamente.

L'edificio **ad uso agricolo** situato di fronte all'edificio abitativo, si sviluppa, in parte, su due livelli; al piano terra tutti gli ambienti sono adibiti a deposito attrezzi, magazzini e ripostigli, ad eccezione del deposito attrezzi situato ad est,



che con il bagno è adibito attualmente a sala per attività ludiche (centro estivo).

Su parte della parete a nord e sulla parete a sud è presente una tettoia profonda 2,5 mt e lunga circa 25 mt.

Al piano superiore sono presenti altri due ambienti, inoltre è stato realizzato un soppalco che copre il doppio volume, con dubbie capacità portanti e pertanto è consigliabile la demolizione. Anche in questo caso la copertura è realizzata a tetto a due falde in laterocemento. Unico impianto è quello di illuminazione, in stato precario.

**La stalla** è realizzata in elementi prefabbricati in metallo su base di battuto di cemento, con copertura in lamiera, tamponamento esterno e divisori in legno per i vari box. Sono presenti inoltre due recinti per i cavalli.

**I recinti** di ampiezza 18x40 mt ca e il secondo di forma circolare del diametro di circa 15 mt realizzato con fondo di sabbia tradizionale di circa 10 cm mantenuto spianato.

**I terreni** non presentano caratteristiche diverse dalla loro destinazione, eccetto i mappali 51,52 e 53 che non sono più coltivati ma utilizzati come area cortiliva e area su cui insistono comodi rurali.

### **CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE (DESCRIZIONE ANALITICA)**

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

- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;



- balconi comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente
- servizi accessori direttamente comunicanti con i vani principali, 50% e 25% se non direttamente comunicanti
- edifici considerati pertinenze del complesso produttivo 50%
- aree cortilive 10% fino alla SU poi 2%

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

**Appartamento PT: 85,00 mq** (*superficie rilevata e considerata al 100% per l'appartamento e 30% il portico*)

**Appartamento piano primo: 103,00 mq** (*superficie rilevata e considerata al 100% per l'appartamento e 30% il balcone*)

**sottotetto: 26,50 mq** (*superficie misurata di mq 88,25 con H>1,50 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente non collegata all'abitazione*)

**cantina: 9,50 mq** (*superficie misurata di mq 19,00 e considerata al 50% come pertinenza direttamente collegata all'abitazione*)

**deposito attrezzi: mq 60,20** (*superficie misurata di mq 120,40 considerata al 50% quale pertinenza del complesso agricolo*)

**edificio uso agricolo: 173,40 mq** (*superficie misurata di mq 346,80 considerata al 50% quale pertinenza del complesso agricolo*)

**tettoia edificio uso agricolo: mq 29,60** (*superficie misurata di mq 98,60 considerata al 30%*)

**tettoia uso ricovero attrezzi: mq 90,00** (*superficie misurata di mq 180,00 considerata al 50% quale pertinenza del complesso agricolo*)



**area esterna di pertinenza agli edifici** (mapp 275): **176,40 mq** (superficie misurata di mq 1764,00 considerata al 10%)

**mappale 51 (uso area cortiliva): mq 126,00** (superficie misurata di mq 1264,00 considerata al 10%)

**mappale 52: mq 274,64** (superficie misurata di mq 2746,40 esclusi i recinti considerata al 10%)

**mappale 53: mq 188,00** (superficie misurata di mq 1880,00 esclusa la stalla considerata al 10% quale area di pertinenza del complesso agricolo)

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE MQ 1.338,60≈1.339,00**

**recinto rettangolare: mq 360** (superficie misurata di mq 720,00 considerata al 50%)

**recinto circolare: mq 88,30** (superficie misurata di mq 176,60 considerata al 50%)

**stalla: mq 200,00** (superficie misurata di mq 400,00 considerata al 50%)

**terreni**

- Foglio 14, mappale **45**, frutt irrig, mq 4.058,00

- Foglio 14, mappale **47**, frutt irrig, mq 2.684,00

- Foglio 14, mappale **42**, frutt irrig, mq 3.195,00

- Foglio 14, mappale **46**, por AA frutt irrig, mq 1.177,00

- Foglio 14, mappale **46**, por AB frutt irrig, mq 13.012,00

**STIMA DEI BENI**

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che*



*l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.*

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

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

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

per stimare il fabbricato rurale adibito a stalla e i recinti sono stati analizzati i costi di costruzione dei ricoveri zootecnici.

## **ABITAZIONI E PERTINENZE**

### INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Il semestre 2024 – SAN CESARIO S.P. – Extraurbana – frazioni minori

Oscillazione del valore medio: da 600,00 euro/mq a 900,00 euro/mq.

### VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili abitativi, anche rurali, vanno da € 800,00/mq a € 1.300,00/mq;

Essendo l' appartamento e tutti gli edifici facente parte di tutto il complesso rurale, in mediocri condizioni, si considera giusto un prezzo al mq di € 800,00,



per cui si ha:

$$\underline{\text{€ } 800,00 \times 1.339 \text{ mq} = \text{€ } 1.071.200,00}$$

**RECINTI:** si stima un valore determinato come costo di costruzione, e da analisi di mercato, per la tipologia di fondo adottata e il tipo di recinzione utilizzato, di € 15.000,00.

**STALLE:** per stimare il fabbricato rurale adibito a stalla è stato analizzato il costo di costruzione dei ricoveri zootecnici, e più precisamente ricoveri per equini, realizzati in strutture prefabbricate in acciaio e legno, ottenendo:

$$\underline{\text{€/mq } 300,00 \times 200 = \text{€ } 60.000,00}$$

La stalla e i recinti vengono calcolati al 100% in quanto strutture non inerenti la produzione agricola.

$$\underline{\text{Per cui: € } 1.071.200,00 + 15.000,00 + 60.000,00 = \text{€ } 1.146.200,00}$$

#### **Demolizioni, costi tecnici e sanzioni**

**Demolizione (e smaltimento)** della stalla piccola e della tettoia fatiscente oltre le cassette di legno: € 8.000,00

**Spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia:** € 35.000,00

**Sanzioni ipotizzate:** € 20.000,00

$$\underline{\text{€ } 1.146.200,00 - 63.000,00 = \text{€ } 1.083.200,00}$$

#### **Terreni:**

- Foglio 14, mappale **45**, frutt irrig, mq 4.058,00= € 6/mq= € 24.348,00

- Foglio 14, mappale **47**, frutt irrig, mq 2.684,00= € 6/mq= €16.104,00

- Foglio 14, mappale **52 uso non agricolo**

- Foglio 14, mappale **42**, frutt irrig, mq 3.195,00 = € 6/mq= € 19.170,00

- Foglio 14, mappale **46**, por AA frutt, mq 1.177,00= €4,8/mq= € 5.649,60



- Foglio 14, mappale **46**, por AB frutt irrig, mq 13.012,00= €4,6/mq= € 59.855,20

- Foglio 14, mappale **53 uso non agricolo**

**TERRENI € 125.126,80 ≈ €125.000,00 (eurocentoventicinquemila/00)**

TOTALE COMPLESSIVO

€ 1.083.200,00 + 125.000,00= € 1.208.200,00

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si effettua un deprezzamento forfettario in misura del 15% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato, e per l'assenza di garanzia di vizi occulti

**TOTALE COMPLESSO AGRICOLO**

**€ 1.208.200,00 – 15 % = € 920.720,00 ≈ € 920.000,00**

**(euronovecentoventimila/00)**

\* \* \*

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

Modena, 01 maggio 2025

IL C.T.U.

\*\*\*\*\*

**41121 - MODENA**

