

TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 315/2024

a carico della

////////////////

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Giulia LUCCHI

Consulente Tecnico di Ufficio: geom. Marco Partesotti

CONSULENZA TECNICA di UFFICIO



L'Ill.mo Signor Giudice delle Esecuzioni, dott.ssa Giulia Lucchi, nominava esperto nella suddetta procedura, con Ordinanza del 14.09.2025, il sottoscritto geom. Marco Partesotti, iscritto all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Modena, per rispondere, mediante relazione scritta, ai seguenti quesiti, previa esecuzione di adempimenti e verifiche preliminari:

"... per i beni per i quali la documentazione è completa, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 2.1) l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove*

non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omesso inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

2.3) la verifica, in ipotesi di immobili che abbiano beneficiato o siano beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, dell'entità degli importi erogati e dell'andamento delle lavorazioni mediante

apertura di apposito ticket dinanzi alle competenti autorità in conformità alle istruzioni impartite da questo Ufficio con Circolare dell'11 marzo 2025;

- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc. In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta. I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dello*

articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 10) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

Sulla base di quanto accertato DETERMINI il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con la precisazione che: - nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio; - nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione; - nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1, 2, 3 etc.; ovvero A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita. L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno),

destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima) ...".

In data 19.09.2025, lo scrivente prestava giuramento mediante la sottoscrizione ed il deposito in Cancelleria, a mezzo pct, del verbale di accettazione dell'incarico.

Al sottoscritto veniva inizialmente concesso termine fino al 14.12.2025 per il deposito in Cancelleria della relazione (gg. 30 prima dell'udienza del 13.01.2026), prorogato fino al 29.03.2026 su richiesta dello scrivente.

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguite le opportune indagini presso i Pubblici Uffici (Agenzia del Territorio ed Ufficio Tecnico del Comune di Prignano sulla Secchia), il sottoscritto effettuava i rilievi e tutti gli accertamenti del caso.

Ciò premesso, lo scrivente, in ordine all'incarico ricevuto ed esaminata la documentazione prodotta in atti, si è posto in grado di rispondere ai quesiti proposti con la seguente

RELAZIONE

redatta con criteri conformi al Codice della Relazione Peritale pubblicato dal Consiglio Nazionale Forense, dalla Scuola Superiore dell'Avvocatura, dal Consiglio Nazionale Geometri e dall'Associazione Nazionale Geometri, Consulenti Tecnici, Arbitri e Mediatori.

Trattasi del seguente bene immobile della

(debitrice esecutata):

- piena ed esclusiva proprietà del compendio immobiliare costituito dal nucleo di fabbricati rurali (in condizioni non abitabili ed in parte crollati) con tettoia di collegamento, finitimo capannone anch'esso rurale e circostante podere incolto con porzione di bosco spontaneo non governato, sito nelle vicinanze della frazione Montebaranzone del Comune di Prignano sulla Secchia, al civ.n. 2481 di via Nuova, catastalmente distinto con i mappali 126, 164 e 165 del foglio 16, ed i mappali 72, 73, 77, 78, 217 e 218 (subalterni dall'1 al 6) del foglio 24.

CONTROLLO PRELIMINARE

Dall'esame della documentazione agli atti della procedura emerge che il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile storica ventennale ipocatastale del notaio Tiecco dott. Niccolò.

Nella suddetta certificazione è riportata la storia dei passaggi di proprietà del compendio pignorato per il periodo di oltre un ventennio ed è indicato un atto stipulato in data antecedente, oltre agli identificativi catastali attuali.

Esaurito il controllo preliminare, lo scrivente procede a rispondere, così come segue, ai quesiti posti dall'Ill.mo Signor G.d.E.

TRASCRIZIONI ed ISCRIZIONI

Dall'esame del certificato storico ventennale prodotto in atti emerge che, per la consistenza immobiliare in esame, risultano iscritte le seguenti note di trascrizio-

ne ed iscrizione:

- ipoteca volontaria iscritta il 5.05.2017 ai nn. 11017/1849, in favore della Cassa di Risparmio di Bologna S.p.A. con sede in Bologna (BO) ed a carico della debitrice esecutata, dell'importo capitale di € 224.000,00 e complessivo di € 448.000,00, a seguito dell'atto di mutuo fondiario con durata di anni 20 a ministero notaio Marino dott.ssa Marina del 6.04.2017, rep.n. 50818/3943;
- pignoramento immobiliare trascritto il 14.01.2025 ai nn. 865/600, in favore della ditta Organa SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV) ed a carico della debitrice esecutata.

I dati riportati nel pignoramento corrispondono agli attuali identificativi catastali.

OSSERVAZIONI in merito alla formazione dei lotti

Trattandosi di un compendio immobiliare costituito da un nucleo di fabbricati rurali in pessimo stato di conservazione (in condizioni in abitabili ed in parte crollati), dal finitimo capannone rurale e dal circostante podere con porzione di bosco, lo scrivente ritiene conveniente, per la procedura, la formazione di un unico lotto che potrà risultare maggiormente appetibile nella vendita all'incanto.

DESCRIZIONE CATASTALE

Il bene oggetto della richiesta valutazione è attualmente descritto, così come segue, presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Prignano sulla Secchia:

- Catasto Fabbricati, intestato a:

....., con sede in Comune di Prignano sulla Secchia,
c.f.;

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
24	217	---	via Nuova, snc	T	--	D/8	--	----	€ 3.190,00
24	218	2	via Nuova, 2481	T-1-2	--	A/4	2 vani	8,00	€ 214,85
24	218	3	via Nuova, 2481	T-1	--	C/2	3 mq.	53,00	€ 54,74

Fg.	Mapp.	Sub.	Ubicazione	Piano	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
24	218	4	via Nuova, 2481	T-1	--	C/6	2	mq.82,00	€ 105,87
24	218	5	via Nuova, 2481	T	--	C/6	3	mq.66,00	€ 105,67
24	218	6	via Nuova, 2481	T	--	F/2	--	-----	----
Totale u.i. n. 6				vani 8,00 – mq. 201,00				€ 3.617,13	

A ciò si aggiunga che dall'elaborato planimetrico catastale emerge che ai suindicati beni distinti con il mappale 218 appartiene l'intera proprietà dell'area cortiliva circostante identificata con il sub. 1 della medesima particella.

- Catasto Terreni, intestato a:

....., con sede in Comune di Prignano sulla Secchia,

c.f.;

Fg.	Mapp.	Porz.	Qualità	Cl.	Cons.	R.A.	R.D.
16	126	AA	seminativo	3	24.06	€ 6,83	€ 6,09
		AB	bosco ceduo	2	2.83.05	€ 5,85	€ 26,31
16	164	---	seminativo	4	52.00	€ 10,74	€ 7,79
16	165	---	seminativo	4	2.31.60	€ 47,84	€ 34,69
24	72	---	seminativo	3	1.52.09	€ 43,20	€ 38,49
24	73	AA	semin.arbor.	3	16.64	€ 4,73	€ 5,07
		AB	frutteto	U	30	€ 0,12	€ 0,15
24	77	---	semin.arbor.	3	1.22.23	€ 34,72	€ 37,24
24	78	---	seminativo	3	90.56	€ 25,72	€ 22,92
Totale part.n. 7				9.72.53		€ 179,75	€ 178,75

Inoltre, presso il Catasto Terreni sono descritte, così come segue, le particelle identificative dei fabbricati:

Fg.	Mapp.	Qualità	Cons.
24	217	ente urbano	6.16
24	218	ente urbano	12.64
Totale part n. 2		18.80	

Le copie delle visure storiche catastali tratte dall'Agenzia del Territorio del Comu-

ne di Prignano sulla Secchia sono allegate con la lettera **A**.

L'ubicazione e la consistenza del compendio immobiliare sono rappresentate nelle copie degli estratti di mappa, dell'elaborato planimetrico e delle planimetrie catastali, rispettivamente allegate con le lettere **B**, **B1**, **C** e **D**.

Le planimetrie catastali non raffigurano correttamente l'attuale situazione dei beni immobili pignorati.

Le principali differenze riguardano:

- l'abitazione a lato est (mapp. 218/2, parte), con alcune difformità alla distribuzione interna dei locali;
- il deposito attrezzi agricoli con sovrastante fienile a sud (mapp.218/3) e l'autorimessa a nord (mapp. 218/5) caratterizzati da evidenti fenomeni di crollo tali da qualificarli come "fabbricati collabenti".

ATTUALE PROPRIETA' e PROVENIENZA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti (relazione storica ventennale del notaio Tiecco dott. Niccolò) e dalle visure storiche catastali acquisite dallo scrivente (vedi le copie allegate con la lettera **A**) emerge che la consistenza immobiliare pignorata è attualmente di esclusiva proprietà della
..... (debitrice esecutata).

Detta porzione immobiliare è pervenuta all'attuale proprietà con l'atto di compravendita a ministero notaio Marino dott.ssa Marina del 6.04.2017, rep.n. 50817/3942, trascritto a Modena il 5.05.2017 ai nn. 11013/7270.

CONFINI

Il compendio immobiliare confina, nel suo complesso, con via Nuova a lato sud, ragioni, e a lato ovest, ragioni
a lato nord, e ragioni e a lato est, salvi altri.

Inoltre, detto compendio immobiliare risulta attraversato dalla strada vicinale costituita da una carreggiata in terra battuta che collega le vie Nuova e Vandelli.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Lo strumento urbanistico vigente del Comune di Prignano sulla Secchia classifica il podere con porzione di bosco di cui si tratta in "Territorio Rurale", parte in zone "Areali con prevalenti attrezzature generali" e parte in "Fascia di attenzione dei crinali", rispettivamente regolate dal capo 10.20 e dagli artt. 9.10 e 6.10.60 delle Norme del P.U.G., come desumibile dal Certificato di Destinazione Urbanistica (vedi la copia allegata con la lettera **E**).

Anche i due fabbricati sono inseriti dallo strumento urbanistico vigente in "Territorio Rurale".

In particolare, il capannone a lato ovest (mapp. 217 del foglio 24) è inserito in "Fascia di attenzione dei crinali" ed assoggettato ai vincoli di "Costruzione con impatto sul paesaggio", rispettivamente regolati dagli artt. 6.10.60 e 6.20.60 delle Norme del P.U.G., che prescrivono, nel caso di interventi di integrale ristrutturazione o di rilevante entità, la progettazione ed esecuzione di opere per la mitigazione della visibilità del bene (vedi il comma 2 dell'art. 6.20.60 delle Norme del P.U.G., il cui stralcio è allegato con la lettera **E1**).

Il nucleo di fabbricati rurali a lato est (mapp.218 del foglio 24) è anch'esso inserito in "Fascia di attenzione dei crinali" ed assoggettato ai vincoli di "Costruzione di pregio soggette a ripristino", rispettivamente regolati dagli artt. 6.10.60 e 5.20.70 delle Norme del P.U.G., che impongono, nell'ambito di interventi di restauro o ristrutturazione, il *"... mantenimento e valorizzazione della configurazione volumetrica, compositiva e decorativa esterna ... con eliminazione delle superfetazioni e parti incongrue. L'intervento deve in ogni caso mantenere*

la leggibilità dell'impianto tipologico originale ed i caratteri architettonici e spaziali dell'edificio ..." (vedi il comma 2 dell'art. 5.20.70 delle Norme del P.U.G., il cui stralcio è allegato con la lettera **E1**).

A ciò si aggiunga che tali beni sono assoggettati agli ulteriori vincoli urbanistici indicati, per ogni singola particella catastale, nel Certificato di Destinazione Urbanistica e raffigurati negli estratti della mappa del P.U.G. (vedi le copie allegate con le lettere **E** ed **E1**, complete dello stralcio delle Norme Generali del P.U.G.).

CONFORMITA' EDILIZIA

in relazione alle disposizioni della LEGGE 47/85 e s.m.i.

Dall'esame della documentazione ottenuta con l'accesso agli atti svolto presso il Comune di Prignano sulla Secchia, emerge che:

- il capannone a lato ovest, originariamente adibito a stalla (mapp. 217 del foglio 24), è stato costruito sulla scorta della Concessione Edilizia n. 71/83 (prot.n. 1762) del 26.10.1983 e successiva Autorizzazione per variante in corso d'opera (prot.n. 4315/R) del 22.11.1989 (vedi le copie del titolo della prima pratica e dello stralcio della seconda, rispettivamente allegate con le lettere **F** e **F1**); a seguito dell'ultimazione della costruzione il Comune di Prignano sulla Secchia ebbe a rilasciare l'Autorizzazione di Agibilità n. 131/89 con decorrenza dal 18.05.1991 (vedi la copia allegata con la lettera **F2**);
- il nucleo di fabbricati a lato est (mapp. 218 del foglio 24), attualmente costituito dall'edificio principale con abitazione, stalla e sovrastante fienile, e dal vicino corpo di fabbrica di servizio parzialmente crollato, adibito a deposito con sovrastante fienile, entrambi costruiti nel periodo antecedente l'anno '67, nonché dall'ampio portico di collegamento e dai due corpi di fabbrica di servizio

nei lati nord ed ovest di più recente edificazione, caratterizzati da evidenti crolli, è stato interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia n. 17/83 (prot.n. 503) del 26.10.1983, per l'ampliamento a lato ovest dell'edificio principale, mediante la costruzione di ampio portico con copertura a volta (vedi la copia dello stralcio della pratica allegata con la lettera **G**);
- Concessione Edilizia n. 110/87 (prot.n. 3426) del 18.02.1988, per la trasformazione di ricovero attrezzi con cantina e parte di fienile in stalla (vedi la copia dello stralcio della pratica, priva di elaborati grafici, allegata con la lettera **G1**).

Dal raffronto delle suindicate pratiche e delle planimetrie catastali con la situazione attualmente esistente, visionata nel corso del sopralluogo che è stato possibile svolgere soltanto nell'abitazione e nel capannone (per l'impossibilità di accedere nelle altre porzioni pericolanti, parzialmente crollate o con numerosissimi materiali depositati ed accatastati, che impediscono l'accesso), è emersa l'esistenza di alcune difformità, ed in particolare:

- nel capannone a lato ovest originariamente adibito a stalla (mapp. 217 del foglio 24), limitate differenze alla distribuzione interna dei locali principalmente costituite dalla mancanza delle poste per bovini e del vano tecnico sottoscala, oltre che dall'uso differente come deposito;
- nel nucleo di fabbricati a lato est (mapp. 218 del foglio 24), abitazione nei piani terra e primo con soffitte al piano secondo (sub. 2, parte), con limitate differenze alla distribuzione interna dei locali.

A tali situazioni vanno aggiunti l'avvenuta demolizione o il crollo totale del forno a lato est del cortile (sub. 2, parte), oltre al crollo parziale del deposito attrezzi e

fienile a lato sud (sub. 3), dell'autorimessa a lato nord (sub. 5) e del portico a lato ovest trasformato in stalla (sub. 6).

Inoltre, lo scrivente rileva come il portico di collegamento (sub. 2, parte) tra l'edificio principale (con l'abitazione) ed il corpo di fabbrica di servizio parzialmente crollato a lato sud (sub. 3), che costituisce una superfetazione incongrua rispetto all'edilizia rurale della zona, non rappresentata negli estratti di mappa riportati nelle pratiche edilizie legittimate, sia ricomprendibile tra le opere difformi ed abusive.

Tali difformità potranno essere regolarizzate dall'assegnatario nella vendita all'incanto mediante l'applicazione, a parere di chi scrive, della C.I.L.A. o, in alternativa, della S.C.I.A. in sanatoria, che prevede sanzioni determinate direttamente dal Comune, e attraverso la demolizione e/o ripristino delle parti non regolarizzabili, tra cui il portico di collegamento che costituisce una superfetazione incongrua il cui mantenimento non è ammesso dalle vigenti normative urbanistiche.

Non potendo ottenere l'esatta quantificazione degli oneri e dei costi da sostenere per rendere commerciabile il compendio immobiliare, il sottoscritto ritiene equo applicare una deduzione, in percentuale al valore di stima, tale da consentire all'aggiudicatario, con buona attendibilità, di far fronte alle spese cui andrà incontro (oneri, sanzioni e competenze professionali).

Nella fattispecie, lo scrivente riferisce, nonostante la volontà dell'ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, l'impossibilità (pratica) di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo.

Infatti, per la natura ed i limiti insiti del mandato assegnato, non pare possibile intendere che le considerazioni dello scrivente siano tese a sostituire le

valutazioni di competenza della P.A. (inerenti i termini di ammissione delle istanze, la tipologia delle pratiche da presentare, l'indicazione degli adempimenti, gli oneri, le sanzioni ed i pagamenti), che gli uffici preposti si riservano di esprimere all'esito dell'istruttoria conseguente la presentazione della pratica di regolarizzazione edilizia, completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Pertanto, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni riferite, le considerazioni riportate nel presente elaborato in merito alla regolarizzazione delle difformità (nei termini di fattibilità e di costi) sono da intendersi orientative e previsionali, e ciò unicamente per fornire un quadro generale di massima.

In altre parole, si precisa che quanto indicato può essere interessato da modificazioni o variazioni derivanti da diversi orientamenti della P.A. deputata alla verifica ed al rilascio del titolo edilizio di regolarizzazione o da normative urbanistiche successive alla redazione ed al deposito del presente elaborato.

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA e ANALITICA

Il compendio immobiliare di cui si tratta sito nelle vicinanze della frazione Montebaranzone del Comune di Prignano sulla Secchia, al civ.n. 2481 di via Nuova, consta, come detto, del nucleo di fabbricati rurali (in condizioni non abitabili e parzialmente crollati) con tettoia di collegamento ed area cortiliva, del vicino capannone anch'esso rurale e del circostante podere incolto con porzione di bosco spontaneo non governato, catastalmente distinto con i mappali 126, 164 e 165 del foglio 16, ed i mappali 72, 73, 77, 78, 217 e 218 del foglio 24 (vedi le copie dell'estratto di mappa e della fotografia aerea rispettivamente allegate con le lettere **B** e **B1** e con il n. **1**).

Tale compendio, posto all'altitudine di mt. 450/490 (circa) s.l.m. (vedi lo stralcio della Carta tecnica regionale allegata con la lettera **H**), risulta agevolmente

raggiungibile da via Nuova attraverso la carreggiata in terra battuta e ghiaia che diparte dal lato ovest della strada (vedi la fotografia allegata con il n. **2**) ed assicura un accesso praticabile anche alla vicina villa ed ai terreni circostanti.

Il nucleo di fabbricati rurali con circostante cortile (mapp. 218) consta dell'edificio principale disposto su tre piani fuori terra, della tettoia di collegamento e dei corpi di fabbrica di servizio nei lati sud, nord ed ovest crollati parzialmente o quasi completamente (vedi le foto allegate con i nn.dal **3** al **13**).

L'edificio principale, attualmente inutilizzato ed in condizioni non agibili, consta dell'abitazione rurale disposta nei piani terra e primo con soffitte al piano secondo (sub.2, parte), oltre alla stalla con sovrastante fienile (sub. 4), e presenta le seguenti principali caratteristiche tipiche di fabbricati rurali dell'epoca di costruzione (verosimilmente risalente ai primi decenni del secolo scorso):

- struttura portante verticale in muratura parte di sasso e parte di mattoni pieni in laterizio, esternamente priva di intonaco;
- solai orizzontali parte a volte di mattoni in laterizio e parte con orditura principale e secondaria in legno;
- solaio di copertura a falde inclinate con orditura principale e secondaria in legno e sovrastanti manti di assito o tavelle in laterizio e tegole a canale curvo, anch'esse in laterizio (coppi).

L'abitazione rurale (sub.2, parte) costituita dalla porzione est divisa da "terra a tetto", consta (vedi la copia della planimetria castale allegata con la lettera **D**):

- al pianterreno, di piccolo ingresso con scala, ampia cucina, disimpegno, servizio igienico con antibagno e cantina collegata direttamente al corpo di fabbrica a lato nord (originariamente adibito ad autorimessa ed in larga parte crollato);
- al piano primo, due camere e due servizi igienici attualmente inutilizzabili;

- al piano secondo (sottotetto), due soffitte.

Detta porzione da tempo inutilizzata ed in mediocre stato di conservazione, risulta attualmente in condizioni inagibili, connotata da finiture disomogenee ed obsolete, oltre che da dotazioni impiantistiche inadeguate (non a norma o non funzionanti), e presenta le seguenti principali caratteristiche (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **14** al **37**):

- pareti intonacate e tinteggiate, con esclusione di alcune porzioni rivestite con piastrelle di varie fogge o con legno;
- pavimenti con piastrelle ceramiche di varie fogge, dimensioni ed aspetti;
- serramenti interni di varie fogge, in legno o ferro;
- serramenti esterni parte in legno verniciato con vetri a camera, muniti di alcune grate in ferro al pianterreno;
- servizio igienico al pianterreno con vaso a sciacquo e cassetta di cacciata in materiale plastico;
- camino a legna in muratura di mattoni pieni a "faccia vista", con mensola in legno e cappa rivestita con piastrelle ceramiche;
- scala con struttura a volta di mattoni e pedate parzialmente rivestite con piastrelle ceramiche;
- impianto elettrico per lo più interno alle murature, non conforme alle vigenti normative in materia;
- impianto di riscaldamento con alcuni elementi radianti in alluminio, non funzionante e non conforme alle vigenti normative.

L'attigua stalla ed il sovrastante fienile (sub. 4) posti a lato est, sono accessibili dal portico di collegamento attraverso portoni al pianterreno (con serramento ferro a due ante) ed al piano primo (privo di serramento e scala).

Tale bene, raffigurato nella planimetria catastale (vedi la copia allegata con la lettera **D**), presenta caratteristiche tipiche di porzioni immobiliari rurali costruite nei primi decenni del secolo scorso ed adibite all'allevamento di animali oltre che al deposito di fieno (vedi le fotografie allegate con i nn. dal **38** al **42**).

La tettoia di collegamento tra l'edificio principale ed il corpo di fabbrica di servizio a lato sud (sub. 2, parte, vedi la copia della planimetria catastale allegata con la lettera **D**), che costituisce (come detto) una superfetazione incongrua verosimilmente costruita in epoca più recente rispetto al periodo di edificazione degli edifici rurali originari, presenta struttura portante verticale parte in c.a. e parte in muratura di mattoni privi di intonaco, e copertura con orditura principale e secondaria in legno, con alcune travi rompitratta in ferro, e sovrastante manto di tegole a canale curvo (vedi le foto allegate con i nn. **3**, **4**, **38** e dal **43** al **45**).

Il corpo di fabbrica di servizio che si estende a sud della suindicata tettoia (sub. 3), già adibito a deposito attrezzi agricoli e sovrastante fienile (vedi la copia della planimetria catastale allegata con la lettera **D**), presenta caratteristiche tipiche di edifici rurali di servizio dell'epoca di costruzione (verosimilmente risalente ai primi decenni del secolo scorso).

Detta porzione, disposta su due piani fuori terra, si presenta attualmente in pessimo stato di conservazione con evidenti ed estese porzioni crollate per lo più al piano primo (vedi le fotografie allegate con i nn. **8**, **11**, **44** e dal **46** al **48**).

I due restanti corpi di fabbrica nei lati est ed ovest dell'edificio principale, (subb. 5 e 6) di più recente costruzione (vedi le copie della planimetria catastale e dello stralcio della pratica edilizia legittimata, rispettivamente allegate con le lettere **D** e **G**), versano sostanzialmente nelle condizioni di ruderi con consistenti parti crollate; permangono unicamente porzioni di murature portanti o alcuni elementi

verticali in c.a. (vedi le fotografie allegate con i nn.dal **6** al **13**, oltre ad altre).

L'area cortiliva (sub. 1) che si estende prevalentemente nei lati sud ed est, risulta in parte recintata (con manufatti verosimilmente realizzati in economia diretta dalla proprietà) e presenta giacitura prevalentemente pianeggiante ed in parte con pendenza irregolare verso sud.

Sulla porzione, caratterizzata da vegetazione spontanea infestante, insistono attualmente alcuni box installati o realizzati in economia diretta dalla proprietà (vedi a titolo esemplificativo le fotografie allegate con i nn.dal **3** al **5** e dall'**8** al **13**, oltre ad altre).

Tale nucleo di fabbricati da tempo inutilizzato ed in stato di abbandono, con numerosi rottami e materiali depositati nell'area cortiliva ed in diversi locali di servizio al pianterreno, si presenta complessivamente in pessimo stato di conservazione, con l'edificio principale in condizioni non agibili ed i corpi di fabbrica di servizio crollati parzialmente o quasi completamente.

Il vicino capannone anch'esso rurale (mapp. 217) posto a lato ovest e disposto su un solo piano fuori terra (vedi le copie della planimetria catastale e dello stralcio della pratica edilizia legittimata, rispettivamente allegate con le lettere **D** e **F1**), presenta caratteristiche tipiche di stalle per bovini costruite negli anni '80 del secolo scorso, ed in particolare (vedi le foto allegate con i nn.dal **49** al **71**):

- struttura portante verticale prefabbricata in c.a.;
- tamponamenti perimetrali parte in muratura di mattoni in laterizio priva di intonaco e parte in pannelli prefabbricati in c.a., internamente tinteggiati;
- copertura a due falde inclinate munite di sched, con travi a doppia pendenza e copponi prefabbricati in c.a., e sovrastante manto di copertura in ondulina di fibrocemento (eternit);

- palo con apparecchi ripetitori per estendere o distribuire reti per la connettività internet;
- converse e tubi pluviali discendenti in lamiera e/o materiale plastico;
- portoni scorrevoli in lamiera grecata, parte con passo d'uomo;
- serramenti esterni a nastro con telai in ferro e vetri u-glass o a lamelle orizzontali;
- pareti divisorie interne in muratura di mattoni intonacata e tinteggiata;
- pavimento in battuto di cemento con canaline per mangiatoie e/o deflusso liquami;
- scala interna allo stato grezzo;
- cortile immediatamente circostante non recintato, in terra battuta, con vasca in cemento per la raccolta dei reflui zootecnici.

Tale bene, utilizzato come deposito, si presenta attualmente in mediocre stato di conservazione, privo di dotazioni impiantistiche e di alcuni serramenti esterni.

Il podere incolto con porzione di bosco spontaneo non governato (mappali 126, 164 e 165 del foglio 16, e mappali 72, 73, 77 parte, e 78 del foglio 24) risulta attraversato da una carreggiata che collega le vie Nuova e Vandelli (vedi le fotografie aerea ed aerea con la sovrapposizione della mappa catastale, rispettivamente allegate con i nn.**1** e **72**).

La carreggiata in terra battuta (vedi le fotografie allegate con i nn.dal **73** al **75** e **79**) è indicata come strada vicinale nella mappa catastale (vedi la copia dello stralcio allegata con la lettera **B1**).

La pozione a lato nord della strada vicinale (mapp.li 126, 164 e 165 del foglio 16), con pendenza irregolare prevalente verso nord-ovest, é comodamente accessibile dalla suindicata carreggiata e risulta parte a seminativo incolto e parte

a bosco spontaneo non governato, con piante di varie essenze ed età (vedi le fotografie allegate con i nn.dal **76** al **79**).

L'altra porzione a sud della strada vicinale (mappali 72, 73, 77 parte, e 78 del foglio 24), con pendenze irregolari verso nord-ovest e verso sud est, è anch'essa comodamente accessibile dalla viabilità pubblica e risulta a seminativo incolto con alcuni arbusti e piante spontanee (vedi le fotografie allegate con i nn. 74 e dall'**80** all'**86**).

SERVITU'

Il compendio immobiliare pignorato non risulta gravato, secondo il certificato storico ventennale e la documentazione prodotta in atti, da censo, livello o uso civico, o ulteriori servitù.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

La consistenza immobiliare di cui si tratta non fa parte di un condominio costituito.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il capannone rurale originariamente adibito a stalla e la finitima porzione di podere a lato nord (mappali 72 e 217 del foglio 24) risultano attualmente condotti in locazione dalla sig.ra Ait Chaib Imam, sulla scorta del contratto datato 28.05.2021 e verosimilmente registrato (vedi la copia allegata con la lettera **I**), che prevede la durata di 15 annate agrarie, la scadenza del 10.11.1936 ed il canone locativo di € 450,00 per ogni annata agraria, non assoggettabile all'adeguamento Istat.

A ciò si aggiunga che gli apparecchi ripetitori per estendere o distribuire reti per la connettività internet installati a ridosso del capannone originariamente adibito a stalla sono interessati (secondo quanto riferito) da un contatto di comodato

non consegnato allo scrivente e neppure al custode giudiziale.

Con riferimento ai beni interessati dal suindicato contratto locativo, considerando la consistenza calpestabile del capannone (di mq. 530,00, circa) facilmente accessibile e l'estensione (di ha 1,52, circa) della porzione di podere a seminativo incolto, emerge che il più attendibile e corretto canone locativo annuo, calcolato dallo scrivente considerando le caratteristiche delle porzioni, la scarsa produttività del fondo, la morfologia del terreno ed i canoni agrari medi praticati nella zona e nell'appennino modenese, ammonta a complessivi € 650,00, di cui:

- € 420,00 per il capannone rurale (mq. 530,00 x € 1,00/mq. = € 530,00);
- € 120,00 per la porzione di podere (ha 1,52 x € 80,00/ha = € 122,40, e per arrotondamento € 120,00).

A ciò si aggiunga che i canoni medi annui per l'installazione di ripetitori internet variano in zona da € 500,00 a € 1.000,00 in relazione alla tipologia dell'impianto, all'accessibilità ed all'altezza del sito.

I.V.A.

La vendita del compendio immobiliare pignorato, di proprietà di società agricola che lo ebbe ad acquistare nell'anno 2017, risulta solo in parte assoggettato all'I.V.A., salvo diverso parere espresso da enti o professionisti autorevoli in materia fiscale.

In particolare, secondo quanto riferito allo scrivente da esperti del settore, lo scrivente riferisce che il trasferimento:

- di terreni agricoli è esente IVA;
- di fabbricati o porzioni immobiliari residenziali rurali è esente IVA, salvo diversa opzione del venditore;
- di fabbricati o porzioni immobiliari strumentali della società cedente è assogget-

tato ad IVA.

SUPERFICI COMMERCIALI

Le superfici commerciali del compendio immobiliare in esame, calcolate sulla scorta delle misure dirette o rilevate graficamente dagli elaborati progettuali e/o catastali acquisiti e secondo la consuetudine locale che prevede il computo di tutte le murature interne ed esterne, risultano:

- capannone rurale originariamente adibito a stalla (mapp. 217 del foglio 24); mq. 611,00
- nucleo di fabbricati rurali con circostante cortile (mapp. 218 del foglio 24):
 - abitazione nei piani terra e primo (sub. 2, parte); mq. 102,00
 - soffitte al piano terzo (sottotetto (sub. 2, parte); mq. 46,00
 - ex stalla con sovrastante fienile (sub. 4); mq. 175,00
 - portico di collegamento (sub. 2, parte); mq. 150,00
 - corpo di fabbrica di servizio a lato sud, parzialmente crollato (sub. 3); mq. 122,00
 - corpo di fabbrica di servizio a lato nord, per lo più crollato (sub. 5); mq. 70,00
 - corpo di fabbrica di servizio a lato ovest, per lo più crollato (sub. 6); mq. 225,00
 - area cortiliva scoperta (sub. 1); mq. 610,00
- podere con porzione di bosco spontaneo (mapp.li 126, 164 e 165 del foglio 16, e mapp.li 72, 73, 77 e 78 del foglio 24):
 - maggiore consistenza a seminativo incolto; mq. 68.948,00
 - residua porzione a bosco spontaneo; mq. 28.305,00

VALUTAZIONE

Preliminarmente, va ricordato che la vigente normativa urbanistica, che prevede la valorizzazione dei fabbricati rurali originari mediante l'eliminazione delle superfetazioni e delle pozioni incongrue, impedisce, a parere di chi scrive, la regolarizzazione della tettoia di collegamento (che dovrà essere verosimilmente demolita) ed impone, nell'ambito di iniziative di restauro o ristrutturazione della consistenza immobiliare, la completa demolizione dei corpi di fabbrica di servizio costruiti nei lati nord ed ovest.

Tutto ciò premesso e precisato, tenuto conto delle peculiari caratteristiche del compendio immobiliare, ed in particolare dell'ubicazione (nelle vicinanze della frazione Montebaranzone del Comune di Prignano sulla Secchia) dell'accessibilità, dell'inutilizzo e dello stato di abbandono del nucleo di fabbricati rurali a lato est (in condizioni inagibili con diversi corpi di fabbrica crollati parzialmente o quasi totalmente), del mediocre stato di conservazione del capannone a lato ovest (originariamente adibito a stalla), delle caratteristiche del podere incolto con porzione di bosco spontaneo, delle difformità edilizie e catastali, delle destinazioni urbanistiche (che prevedono la valorizzazione degli edifici originari, imponendo la demolizione della tettoia di collegamento e dei corpi di fabbrica di servizio costruiti nei lati nord ed ovest), delle superfici commerciali, dell'elevata consistenza del compendio, della finalità per cui è richiesta la valutazione, nonché dei prezzi correnti di mercato per beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona e nell'appennino modenese, il sottoscritto, adottando il criterio di stima diretto per comparazione, espone la seguente valutazione:

- capannone rurale originariamente adibito a stalla (mapp. 217

del foglio 24); mq. 611,00 x € 160,00 = € 97.760,00

- nucleo di fabbricati rurali, compresa l'area cortiliva scoperta

(mapp. 218 del foglio 24):

- abitazione nei piani terra e primo (sub. 2, parte);

mq. 102,00 x € 270,00 = € 27.540,00

- soffitte al piano terzo (sottotetto - sub. 2, parte);

mq. 46,00 x € 100,00 = € 4.600,00

- ex stalla con sovrastante fienile (sub. 4);

mq. 175,00 x € 200,00 = € 35.000,00

- corpo di fabbrica di servizio a lato sud, parzialmente crolla-

to (sub. 3); mq. 122,00 x € 150,00 = € 18.300,00

- area cortiliva scoperta, portico di collegamento e l'area di

sedime dei corpi di fabbrica di servizio in larga parte

crollati, che difficilmente potranno essere mantenuti o

ricostruiti, secondo le vigenti normative urbanistiche (subb.

1, 2 parte, 5 e 6);

mq. 1.055,00 x € 1,00 = € 1.055,00

totale del nucleo di fabbricati rurali supposti conformi = € 86.495,00

- podere con porzione di bosco spontaneo (mapp.li 126, 164 e

165 del foglio 16, e mapp.li 72, 73, 77 e 78 del foglio 24):

- seminativo incolto; mq. 68.948,00 x € 0,20 = € 13.789,60

- porzione di bosco spontaneo; mq. 28.305,00 x € 0,25 = € 7.076,25

totale podere = € 20.865,85

Valore totale del compendio supposto libero e conforme = € 205.120,85

- deduzioni:

- per consentire all'assegnatario della vendita all'incanto di

far fronte ai costi, agli oneri ed alle sanzioni per le
regolarizzazioni edilizie e gli aggiornamenti catastali:

- del 5,00% per la regolarizzazione delle lievi difformità
rilevate nel capannone rurale;

€ 97.760,00 x 5,00% = € 4.888,00 –

- del 12,00% per la regolarizzazione delle difformità
rilevate nel nucleo di fabbricati rurali e per
l'aggiornamento catastale, ivi inclusa la demolizione del
portico;

€ 86.495,00 x 12,00% = € 10.379,40 –

- del 20% per il vincolo locativo inerente il capannone e la
porzione di podere di cui al mapp. 72 del foglio 24, con
scadenza il 10.11.1936:

[€ 97.760,00 valore capannone + (mq. 15.209,00 x € 0,20
valore appezzamento di terreno)] x 20% = € 20.160,36 –

- del 5,00% per rendere appetibile il bene nella vendita
all'incanto e per l'assenza della garanzia per "vizi";

€ 205.120,85 x 5,00% = € 10.256,04 -

PREZZO BASE D'ASTA della piena ed esclusiva proprietà
del compendio immobiliare con nucleo di fabbricati rurali,
capannone rurale e circostante podere incolto con porzione di
bosco spontaneo non governato posto nelle vicinanze della
frazione Montebaranzone del Comune di Prignano sulla
Secchia, al civ.n. 2481 di via Nuova, catastalmente distinto
con i mappali 126, 164 e 165 del foglio 16, ed i mappali 72,

73, 77, 78, 217 e 218 (subalterni dall'1 al 6) del foglio 24, di
proprietà della

a) considerando l'esistenza del vincolo locativo, qualo-

ra ritenuto opponibile a terzi; = € 159.437,05

e per arrotondamento = € **160.000,00**

(diconsi euro centosessantamila/00);

b) ignorando l'esistenza del vincolo locativo, qualora

NON ritenuto opponibile a terzi; = € 179.597,41

e per arrotondamento = € **180.000,00**

(diconsi euro centoottantamila/00).

Con la presente relazione lo scrivente ritiene di avere esaurientemente assolto il
gradito incarico affidatogli.

Modena, 27.03.2026

(geom. Marco Partesotti)