

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 172 / 2024 R.G. ESEC

Udienza 21 / 10 / 2025 ore 10: 00

Promosso da

[REDACTED]

[REDACTED], **Procedente**

CONTRO

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED], **Esecutata**

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente Ruggiero geom. Antonio con studio in Modena Via Morane 201 Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere agli usuali quesiti previsti nelle Esecuzioni Immobiliari e riportati nel "Verbale di conferimento di incarico di stima", depositando la documentazione prevista in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il giorno 29/10//2024, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, effettuato l'accesso agli atti di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, espone quanto segue.

PREMESSA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, in altre parole del più probabile valore commerciale, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni, applicando un'adeguata riduzione per tenere conto che trattasi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali, considerate la diversa ubicazione territoriale e destinazioni d'uso, si propone la vendita in Lotti distinti:

- **Lotto n. 1:** Pavullo nel Frignano (MO), località "Ca' Garretta", via Castagneto n. 66/A, costituito da Unità immobiliari (UU.II.) destinate a stalla, locali tecnici, cabina elettrica e pannelli fotovoltaici, con area cortiliva esclusiva e due appezzamenti di terreno;
- **Lotto n. 2:** Pavullo nel Frignano (MO), località "La Villa", via Castagneto n. 55 - 57, costituito da Unità immobiliari (UU.II.) destinate a posto auto coperto, abitazione, stalla ed uffici con servizi, pannelli fotovoltaici e locali tecnici, cabina elettrica ed i seguenti BCNC: centrale termica, locale e corte comune;
- **Lotto n. 3:** Pavullo nel Frignano (MO), località "Le Torzine", costituito da n. 4 appezzamenti di terreno;
- **Lotto n. 4:** San Possidonio (MO), costituito da n. 1 appezzamento di terreno.

I beni, oggetto di esecuzione immobiliare, saranno presi in considerazione specificando per ogni Lotto:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO
 - 1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
 - 1.2. ATTO DI PIGNORAMENTO
2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI
3. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO
4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
 - 4.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE
 - 4.2. ESISTENZA DI VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA
 - 4.3. ESISTENZA DI VINCOLI STORICO – ARTISTICO DEI BENI
5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE
 - 5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI
 - 5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE
 - 5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

- 6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
 - 6.1. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA
- 7. PRESENZA OPERE ABUSIVE
- 8. PROPRIETÀ DEI BENI
- 9. SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI
 - 9.1. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI
- 10. REGIME FISCALE
- 11. DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI
- 12. STIMA DEI BENI
 - 12.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
 - 12.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA
- 13. ALLEGATI

LOTTO N. 1

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:
Catasto Fabbricati del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 60:

- particella 160 sub. 3 categoria D/10, RC € 7.030,00 via Castagneto n. 66/A piano T
- particella 160 sub. 4 categoria D/10, RC € 222,00 via Castagneto n. 66/A piano 1°
- particella 160 sub. 5 categoria D/1, RC € 74,00 via Castagneto n. 66/A piano T

Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 60

- particella 86, Seminato di classe 2, Superficie: 1.580 mq, Redditi: Dominicale € 6,85 Agrario € 5,71
- particella 87, Seminato di classe 2, Superficie: 372 mq, Redditi: Dominicale € 1,61 Agrario € 1,34

Si evidenzia che nella visura catastale del sub. 4 è indicato esclusivamente il P. 1°, ma il locale tecnico, identificato in parte dal suddetto sub., è ubicato al P. T. mentre i pannelli fotovoltaici sono ubicati in copertura P. 1°, come indicato correttamente in visura.

Inoltre, si evidenzia che l'attuale particella 160 deriva dalle originarie particelle 88, 89, 90, 91, 115, 118, 119.

Infine, si precisa che il civico nello stato di fatto è materializzato all'inizio della strada di accesso all'azienda agricola.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena del 10/06/2024 Repertorio n. 4532, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Modena in data 18/07/2024 al numero generale 21751 al numero particolare 16332 particolare a favore della Procedente, è stata sottoposta a esecuzione forzata sui beni immobili di seguito descritti, di piena proprietà di [REDACTED]

[REDACTED]:

1. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.66/A, P.T., Catasto fabbricati Foglio 60, particella 160 sub. 3, natura D/10;
2. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), via Castagneto n.66/A P. 1°, Catasto fabbricati, Foglio 60 particella 160 sub. 4 cat. D/10;
3. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]

- sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.66/A, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 60 particella 160 sub. 5 cat. D/1;
4. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 60, particella 86, natura T, Consistenza 15 are e 80 centiare;
5. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 60, particella 87, natura T, Consistenza 3 are e 72 centiare.
6. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 10 cat. D/1;
7. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.1, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 11 cat. D/10;
8. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.1, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 12 cat. D/1;
9. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 5 natura C6, consistenza 62 metri quadri;
10. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T-1, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 6 natura A3, consistenza 6 Vani ;
11. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.2, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 7 natura A3, consistenza 6 Vani ;
12. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 4, natura T, Consistenza 42 are;
13. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 5, natura T, Consistenza 3 ettari 21 are 94 centiare;
14. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 13, natura T, Consistenza 2 ettari 20 are 54 centiare;

15. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 14, natura T,
Consistenza 1 ettari 61 are 10 centiare;
16. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a San Possidonio (MO), Catasto Terreni, foglio 15, particella 151, natura T,
Consistenza 50 ettari 50 ;
17. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 2 (bene comune
non censibile);
18. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 3 (bene comune
non censibile);
19. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 4 (bene comune
non censibile).

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 1/1 dell'esecutata di azienda agricola, composta da edifici strumentali all'attività agricola e zootecnica, nello specifico stalla con concimaia, locali tecnici, cabina elettrica e pannelli fotovoltaici posizionati sulla copertura, con area cortiliva esclusiva e di due appezzamenti di terreno, il tutto ubicato in zona agricola località "Ca' Garretta", nella frazione di Castagneto del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), via Castagneto n.66/A, a circa 3 km dal centro di Castagneto ed a circa 10 km dal centro di Pavullo.

L'accesso da via Castagneto all'azienda agricola ed ai due appezzamenti di terreno avviene attraverso l'area cortiliva esclusiva, parzialmente in battuto di cemento per il passaggio di mezzi agricoli.

L'area cortiliva esclusiva, così come i limitrofi appezzamenti di terreno oggetto di stima, risultano privi di recinzione o altri elementi fisici idonei a delimitare i confini. Pertanto, allo stato attuale, i limiti di proprietà non appaiono materializzati sul posto e possono essere individuati unicamente mediante riferimento agli atti catastali.

Le UU.II., oggetto di stima, risultano censite

- al Catasto Fabbricati del Comune di Serramazzoni (MO) **Foglio 60 particella 160** consistono in:
 - **Stalla e concimaia al PT (sub. 3)** con area cortiliva esclusiva sottostante e circostante il fabbricato;
 - **Pannelli fotovoltaici (sub. 4) al P.1°**, posizionati sulla copertura dei fabbricati identificati dal sub. 3, **e locale tecnico al PT (sub. 4)**;

- **Cabina elettrica (sub. 5) al P.T.**
- al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) **Foglio 60**:
 - **Appezamento di terreno (mappale 86)** di superficie 1.580 mq,
 - **Appezamento di terreno (mappale 87)** di superficie 372 mq.

Di seguito si evidenziano le principali caratteristiche costruttive e di finitura delle singole U.U.I.I.

Stalla Agricola (P. T) - particella 160, sub.3

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato rurale destinato a stalla, edificato agli inizi degli anni '70 e successivamente oggetto di modifiche ed ampliamenti in più fasi.

Il fabbricato si sviluppa su un unico livello fuori terra, a pianta rettangolare, ed è articolato in tre corpi principali:

- Porzione centrale, realizzata in calcestruzzo armato prefabbricato;
- Due porzioni laterali costituite da strutture metalliche prefabbricate (tettoie) in adiacenza alla struttura principale.

La distribuzione interna prevede una corsia centrale di passaggio, due vani laterali adibiti a stalla, area destinata a concimaia.

La struttura portante e le finiture della porzione centrale (in c.a. prefabbricato) si presentano come segue:

- pilastri e travi principali in calcestruzzo armato prefabbricato;
- presenza di muretti e setti in c.a. gettato in opera, con funzione di contenimento;
- copertura a due falde con lastre in fibrocemento, dotata di pannelli fotovoltaici installati in aderenza ed integrati alla falda, con relative apparecchiature di servizio;
- pavimentazioni in battuto di cemento, in parte deteriorate;
- prospetto nord con tre aperture per portoni, attualmente prive di infissi;
- bucatore finestrate del prospetto ovest prive di serramenti;
- impianto elettrico non in esercizio, con cavi posati in modo irregolare e non conforme ai requisiti di sicurezza;

Le porzioni laterali (strutture metalliche prefabbricate) si presentano come segue:

- pilastri e travi in acciaio, connesse alla porzione centrale in c.a.;
- copertura a doppia falda in lamiera grecata (una doppia falda per ciascuna tettoia laterale);
- presenza di pannelli fotovoltaici. installati in aderenza ed integrati su parte delle falde;
- assenza di tamponamenti perimetrali continui.

Nella porzione ovest è presente un manufatto prefabbricato (tipo box da cantiere), oltre a materiali dismessi.

Le pertinenze esterne del fabbricato sono costituite da:

- una concimaia adiacente al fabbricato, realizzata in c.a. con muri perimetrali di contenimento delle deiezioni e priva di copertura;
- un gruppo di silos metallici fissi per lo stoccaggio di mangimi, collocati presso la concimaia e dotati di scale esterne e passerelle di servizio per l'accesso alla sommità e agli organi di scarico, che non risultano oggetto di regolarizzazione né risultano dichiarati in catasto o presso l'Ufficio Tecnico comunale, pertanto, essi devono essere considerati quali manufatti privi di titolo edilizio ed esclusi dalla consistenza catastale;
- un'area cortiliva pavimentata in battuto di cemento, in condizioni di degrado e abbandono, con:
 - pavimentazioni rigide deteriorate e frammentate;
 - vegetazione infestante diffusa;
 - assenza di regolare manutenzione e pulizia;
 - presenza di materiali e macchinari dismessi.

Il fabbricato rurale presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione, valutabili con un grado di livello sufficiente; carente, invece, il grado di conservazione e manutenzione, con impianti non funzionanti, degrado diffuso (ossidazione delle strutture metalliche, deterioramento delle superfici in calcestruzzo, presenza di ammaloramenti generalizzati delle finiture) ed evidente condizione di abbandono prolungato.

Locale tecnico ed impianto Fotovoltaico (P.T -1°) - particella 160, sub.4

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato composto da due vani tecnici al piano terra, ciascuno con proprio accesso, e dall'impianto fotovoltaico collocato sulla copertura al piano primo del fabbricato rurale identificato al sub. 3.

L'accesso avviene attraverso l'area cortiliva esclusiva della stalla agricola (sub. 3).

Il fabbricato, di dimensioni contenute e conformazione scatolare, presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- altezza interna pari a 2,50 m, conforme alle planimetrie catastali e comunali;
- struttura in elevazione prefabbricata in c.a.;
- fondazione costituita da soletta in c.a.;
- copertura piana impermeabilizzata con guaina bituminosa;
- portoncini di ingresso in metallo;
- pavimentazione in calcestruzzo;
- dotazione di punto luce e prese elettriche.

I pannelli fotovoltaici sono in silicio policristallino e presentano le relative componenti impiantistiche (quadri elettrici, trasformatori, Inverter, ecc).

Non è stato possibile verificarne il funzionamento e lo stato di conservazione, in quanto posizionati in copertura e quindi non accessibili, si rileva tuttavia che parte dell'impianto non si presenta in condizioni di sicurezza (cavi non fissati alle strutture, porte di accesso ai locali tecnici lasciate aperte) e si presume pertanto che l'impianto non sia funzionante. Rimangono a carico dell'aggiudicatario le opportune verifiche tecniche.

Il fabbricato, destinato a locale tecnico, mostra caratteristiche costruttive e finiture riconducibili all'epoca di realizzazione, valutabili come di livello discreto. Analogo giudizio è attribuibile allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato stesso, mentre la componente impiantistica fotovoltaica, per le osservazioni sopra riportate, risulta in condizioni di conservazione e manutenzione appena sufficienti e richiedono adeguate verifiche tecniche.

Cabina Elettrica (P.T.) - particella 160, sub.5

L'accesso alla cabina elettrica avviene attraverso l'area cortiliva esclusiva della stalla agricola (sub.3), ma l'accesso non è stato possibile, essendo la porta chiusa, essendo in gestione ad HERA.

Da quanto è stato possibile riscontrare dall'esterno e dalle pratiche edilizie, il fabbricato, di modeste dimensioni e di forma scatolare, presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- struttura in elevazione prefabbricata in c.a.;
- fondazione costituita da soletta in c.a.;
- portoncini d'ingresso in metallo.

Il fabbricato, destinato a cabina elettrica, presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione, valutabili con un grado di livello discreto, analogo giudizio è attribuibile allo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, mentre non è stato possibile valutare lo stato di conservazione e manutenzione della componente impiantistica, essendo impedito l'accesso alla cabina elettrica.

Appezamento di terreno - particella 86

Il terreno, di natura agricola e seminativo, è confinante ed accessibile dall'area cortiliva esclusiva del mappale 160, in corrispondenza del prospetto nord della stalla agricola (mappale 160 sub. 3), come riportato nella mappa catastale ed evidenziato nella documentazione fotografica.

Il terreno si presenta in parte pianeggiante ed in parte in lieve pendenza con superfici irregolari; la fascia prospiciente la carreggiata stradale di via Castagneto è rialzata e ricoperta da vegetazione spontanea con dislivello tra il piano stradale e l'appezzamento di terreno.

La finitura superficiale è costituita da porzioni sterrate e ghiaiose, in buona parte ricoperte da vegetazione spontanea.

L'area non è recintata e i confini non risultano materializzati sul posto, potendo essere individuati unicamente tramite la documentazione catastale.

Non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

Il terreno si trova in condizioni di degrado e abbandono con vegetazione infestante diffusa ed assenza di regolare manutenzione e pulizia

Ai sensi del CDU allegato, e secondo la disciplina urbanistica vigente (PSC – POC – RUE del Comune di Pavullo), il mappale ricade in Territorio Rurale, ed in particolare in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AVP).

Il mappale è inoltre interessato da fasce di rispetto stradale ed è assoggettato a Vincolo Idrogeologico Forestale.

Per ulteriori prescrizioni ed approfondimenti si rinvia al CDU allegato.

Appezzamento di terreno - particella 87

Il terreno, di natura agricola e seminativo, è confinante ed accessibile dall'area cortiliva esclusiva del mappale 160, in corrispondenza del prospetto nord della stalla agricola (mappale 160 sub. 3), come riportato nella mappa catastale ed evidenziato nella documentazione fotografica.

Il terreno si presenta in parte pianeggiante ed in parte in lieve pendenza con superfici irregolari.

La finitura superficiale è costituita da porzioni sterrate e ghiaiose, in buona parte ricoperte da vegetazione spontanea.

L'area non è recintata e i confini non risultano materializzati sul posto, potendo essere individuati unicamente tramite la documentazione catastale.

Non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

Il terreno si trova in condizioni di degrado e abbandono con vegetazione infestante diffusa ed assenza di regolare manutenzione e pulizia

Ai sensi del CDU allegato, e secondo la disciplina urbanistica vigente (PSC – POC – RUE del Comune di Pavullo), il mappale ricade in Territorio Rurale, ed in particolare in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AVP).

Il mappale è inoltre interessato da fasce di rispetto stradale.

Per ulteriori prescrizioni ed approfondimenti si rinvia al CDU allegato.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo effettuato in data 30 luglio 2025, congiuntamente al custode giudiziario, non sono stati riscontrati occupanti nelle Unità Immobiliari oggetto della perizia.

Su tali Unità Immobiliari grava un contratto di affitto agrario del 13 febbraio 2024 repertorio n. 14804/8801, trascritto a Modena il 16 febbraio 2024 al R.G. 4558 R.P. 3383.

I beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 per atto giudiziario di Decreto di Trasferimento immobile del Tribunale di Modena del 25/03/2011 repertorio n. 248/2011 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 07/04/2011 al numero di registro generale 9834 ed al numero di registro particolare 6227.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Data la tipologia del fabbricato, non è stato costituito un condominio.

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Allo stato attuale non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione, non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria del 02/09/2011 repertorio n. 263570/36969 e trascritta il 06/09/2011 al n. generale 25232 ed al n. particolare 4977.
- ipoteca giudiziaria del 08/12/2016 repertorio 5227/2016, trascritta in data 18/01/2017 al numero generale 1241 e al numero particolare 161;
- verbale di pignoramento immobili del 10/06/2024 repertorio n. 4532, trascritto in data 18/07/2024 al numero generale 21751 e al numero particolare 16332.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Data la tipologia del fabbricato, non è stato costituito un condominio.

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Nell'atto di compravendita del 25/06/2004 repertorio n. 97104/15200, trascritto a Modena in data 29/06/2004 al n. 19587 gen. ed al n. 12252 part è riportata l'esistenza di una servitù di elettrodotto a favore dell'ENEL trascritta il 17/04/1980 al n. 5292 reg. part. gravante sul mappale 115 del foglio 60, ora mappale 160 del foglio 60.

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono risultate complesse perché l'edificio originario principale è stato costruito ad inizio anni '90 e successivamente sono stati progettati interventi di ristrutturazione ed ampliamento, con la presentazione di titoli edilizi non completati nel loro iter ed interventi non realizzati.

Sarà quindi opportuno, da parte dell'aggiudicatario, prevedere un'approfondita analisi dei titoli edilizi in essere ed una successiva regolarizzazione edilizia - urbanistica.

Premettendo che l'attuale particella 160 deriva dalle originarie particelle 88, 89, 90, 91, 115, 118, 119, a livello indicativo dall'archivio comunale è risultato che le UU.II, oggetto della presente perizia, risultano realizzate in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- **Licenza edilizia n. 124 del 19/07/1974, Pratica edilizia n. 2078**, Prot. n. 4993 per la "Costruzione di fabbricati rurali in via Castagneto, località "Morra" e "Ca' di Garretta" e relativa Autorizzazione di abitabilità n. 33 del 19/08/ 1975 (sub. 3);
- **Concessione edilizia n. 188 Pratica edilizia N. 5336/0/93 Prot. n.113, presentata in data 21/03/1992**, rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 24/06/1993 per la "Costruzione di due fabbricati per il ricovero del bestiame e di una concimaia e pozzo nero" (sub. 3);
- **Concessione edilizia n. 17 Pratica edilizia N. 5336/2/97 Prot. n.317 U.T. presentata in data 18/02/1997**, rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 08/03/1997, Variante in corso d'opera per la "Costruzione di copertura di paddock esistenti aperti e per la Costruzione di concimaia" (sub. 3);
- **DIA n. 120/98** per Manutenzione straordinaria consistente nella "Realizzazione della Copertura per la concimaia": nello stato di fatto la concimaia non presenta alcuna copertura (sub. 3);
- **Concessione edilizia n. 2000/212, Pratica edilizia n.4835/5**, Prot. n.259 U.T. del 29/08/2000, Prot. n.067 S.U. del 29/08/2000, **presentata in data 20/12/2000** e rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 21/12/2000, per "Ristrutturazione ed ampliamento dell'Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie" (sub. 3);

- **Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6** Prot. n.089 U.T. del 27/03/2001, Prot. n.027 S.U. del 27/03/2001, **presentata in data 26/07/2001** e rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 04/08/2001, per Variante in corso d'opera per "Ristrutturazione e ampliamento dell'Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie": nelle tavole progettuali sono riportati degli ampliamenti edilizi, che non sono stati realizzati, non essendo presenti nello stato di fatto (sub. 3);
- **Concessione edilizia n.2002/069, Pratica edilizia n.4835/8** Prot. n.039 U.T. del 29/01/2002, Prot. n.011 S.U. del 29/01/2002, **presentata in data 28/03/2002** e rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 04/04/2002, per Variante in corso d'opera per "Ristrutturazione e ampliamento dell'Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie": nella tavola progettuale n. 1 sono riportati degli ampliamenti edilizi definiti "in corso di realizzazione", che non sono stati realizzati, non essendo presenti nello stato di fatto (sub. 3);
- **Comunicazione di interventi di Manutenzione straordinaria Pratica n. 2011/037** Prot. generale n. 0006351 **del 12/04/2011** per "Installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura del fabbricato" (subb. 3 e 4);
- **Comunicazione di interventi di Manutenzione straordinaria Pratica n. 2011/038** Prot. generale n. 0006352 **del 12/04/2011** per "Lavori di smaltimento di copertura in cemento amianto e sua sostituzione con lastre in fibro-cemento" (sub. 3).
- **SCIA n. 53/2011** Prot. N. 19490 **del 22/11/2011** ed Integrazione Prot. N. 19550 DEL 23/11/2011 per "Costruzione di Cabina elettrica e Locale tecnico" (subb. 4 e 5)
- **Comunicazione di edilizia libera 2012/171/E.L.** Prot. n. 17155 **del 30/10/2012** per "Fornitura di tunnel per ricovero stagionale del fieno": successivamente il Comune ha emesso ordinanza per il ripristino dello stato dei luoghi, pertanto la rimozione del manufatto ad uso tunnel, che ad oggi non è presente nello stato di fatto;
- **Permesso di Costruire in sanatoria Pratica edilizia n. 6822 del 2013**, Protocollo n. 20860 del 03/12/2013 e Istanza unica prot. n. 20571 del 29/11/2013 per "Realizzazione di fienile a servizio di Azienda agricola": questo procedimento ha portato anche all'acquisizione di parere di conformità antincendio e conteneva tra le prescrizioni l'obbligo di demolire una porzione di fabbricato non conforme, che ad oggi non è presente nello stato di fatto; in questa pratica è riportato anche un inquadramento generale dei fabbricati;
- **SCIA n. 183/2014** Variante in corso d'opera relativa alla S.C.I.A. per lavori di "Costruzione di una cabina elettrica ed un locale tecnico" (subb. 4 e 5).

Dall'esame delle pratiche edilizie, acquisite tramite accesso agli atti comunali, non risultano depositati calcoli strutturali relativi alla posa dei pannelli fotovoltaici in copertura, né verifiche del carico aggiuntivo

da essi indotto sulla struttura esistente.

Inoltre, negli atti del fascicolo ed acquisiti tramite accesso agli atti comunali, non è stata rintracciata documentazione relativa ad eventuali incentivi in conto energia erogati dal Gestore dei Servizi Energetici (GSE) per l'impianto fotovoltaico installato.

Come riportato da articoli pubblicati sulla stampa locale, l'azienda agricola oggetto di esecuzione è stata sottoposta, negli anni 2014–2017, ad alcuni controlli da parte degli enti competenti per difformità di natura ambientale (in particolare gestione di liquami, letami e rifiuti speciali). A tal riguardo si evidenzia che alcune Ordinanze comunali emesse in epoca antecedente non sono risultate accessibili (Ordinanza n. 84 prot. 8266 del 07/05/2003; Ordinanza n. 95 prot. 8998 del 23/05/2012; Ordinanza n. 34 prot. 3475 del 26/02/2012).

Per quanto concerne le autorizzazioni ambientali si indica una breve sintesi, non esaustiva, ponendo a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche ed approfondimenti:

- **Adesione all'Autorizzazione di Carattere Generale per le emissioni in atmosfera**, rilasciata da Provincia di Modena - Servizio Valutazioni, Autorizzazioni e Controlli Ambientali Integrati , con prot. Classif. 09-09-03/f. 8147/2012 del 04/02/2013, assunta agli atti del Comune di Pavullo con prot. n. 2121 del 05/02/2013;
- **Comunicazione di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento**- Legge regionale 6 marzo 2007 n.4, presentata con prot. 9560 del 16/05/2015 ed inoltrata dal Suap al competente Servizio della Provincia di Modena.
- Avviato e concluso negativamente dal Servizio Ambiente e dal Sindaco (prot. n. 11560 del 26/05/2016) il procedimento per il riconoscimento di "INDUSTRIA INSALUBRE DI I° CLASSE" di Lettera C-Attività Industriali n.1- Allevamento di animali, di cui al D.M. 5 Settembre 1994 ".

Dalle verifiche svolte presso l'archivio comunale non risultano depositate pratiche specifiche riguardanti impianti, pozzi o altri apprestamenti di carattere igienico-sanitario.

Parimenti non sono state rintracciate indagini specifiche sul sottosuolo né risultano depositate pratiche antincendio.

Per quanto riguarda la Stalla Agricola (P. T) - particella 160, sub.3 si precisa che non esiste conformità tra gli elaborati grafici comunali dell'ultima Pratica edilizia n.4835/8 Prot. n.039 U.T. del 29/01/2002, Prot. n.011 S.U. del 29/01/2002, Concessione edilizia n.2002/069) e lo stato di fatto rilevato; si segnalano in particolare le seguenti macro-difformità:

- non è stato realizzato l'ampliamento stalla;
- non è stata realizzata la copertura della concimaia esistente;
- non sono state realizzate le concimaie coperte;
- non è stato realizzato il deposito attrezzi agricoli;

- non sono stati realizzati i fienili;
- non è stata realizzata la vasca per scorta idrica;
- risultano posizionati 10 silos metallici fissi, riportati in elaborati dello stato legittimato, ma esclusivamente nel Permesso di Costruire in sanatoria Pratica edilizia n. 6822 del 2013.

Inoltre, le bucatore dei Prospetti Nord e Sud non sono conformi con gli elaborati progettuali.

Lo stato di fatto risulta conforme allo stato legittimato Tav. 10 della Pratica edilizia n. 4835/6 Concessione edilizia n. 2001/1111, antecedente alla Pratica edilizia n.4835/8, tranne che per le bucatore dei Prospetti Nord e Sud, come precedentemente indicato.

Lo stato di fatto non è invece conforme allo stato di progetto Tav. 11 della Pratica edilizia n. 4835/6.

Negli archivi comunali è presente esclusivamente l'Autorizzazione di abitabilità n. 33 del 19/08/ 1975 (sub. 3).

Dal confronto fra quanto realizzato e la planimetria catastale si rilevano esclusivamente lievi difformità relative alle bucatore dei Prospetti Nord e Sud.

Da un confronto tra la planimetria comunale e quella catastale, nella prima non è presente una porzione della concimaia, di modesta entità ubicata nel Prospetto Nord, riportata nella planimetria catastale e presente nello stato di fatto.

Si raccomanda una verifica puntuale delle altezze della stalla.

Non è stato possibile riscontrare la posa della linea vita in copertura.

Per quanto riguarda il Locale tecnico (P.T. – particella 160 sub.4) e la Cabina Elettrica (P.T. - particella 160, sub. 5) è conforme sia agli elaborati comunali (SCIA n. 183/2014) sia a quelli catastali.

Per quanto riguarda la Cabina Elettrica (P.T. - particella 160, sub. 5), non essendo accessibile, per quanto è stato possibile riscontrare dall'esterno e dalle pratiche edilizie è conforme sia agli elaborati comunali (SCIA n. 183/2014) sia a quelli catastali.

6.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle

risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In via generale, si evidenzia la necessità di procedere a tutte le verifiche tecniche e amministrative funzionali al corretto esercizio di un'azienda agricola, con riferimento agli aspetti impiantistici, igienico-sanitari, ambientali e di sicurezza, nonché alla valutazione di eventuali impatti e interferenze sui terreni limitrofi, anch'essi oggetto della presente stima.

Come già rilevato, sono emerse alcune difformità che rendono opportuno, ai fini della completa regolarizzazione edilizia e catastale, programmare un'approfondita analisi dei titoli edilizi vigenti, unitamente a un rilievo dello stato di fatto e alla verifica dei confini, che non risultano materializzati. Risultano inoltre necessarie indagini sul sottosuolo, accertamenti relativi alla gestione di liquami, letami e scarichi, nonché verifiche in materia di impiantistica e di prevenzione incendi.

Le attività di regolarizzazione dovranno quindi comprendere la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria, ma anche le pratiche ambientali e impiantistiche richieste dalla normativa vigente (autorizzazioni/adeguamenti per la gestione di liquami e letami, per gli scarichi idrici e ai reflui zootecnici, gestione dei rifiuti speciali).

Sotto il profilo impiantistico, occorrono invece accertamenti e, se necessario, adeguamenti riguardanti l'impianto elettrico, l'impianto fotovoltaico, gli eventuali impianti idrici e fognari, oltre agli adempimenti connessi alla prevenzione incendi qualora ricorrano i requisiti previsti dal DPR 151/2011.

In via preventiva, gli oneri per le spese tecniche di regolarizzazione edilizia / impiantistica / ambientale sono stimabili in via indicativa in € 10.000,00. Si precisa che i maggiori costi che potranno derivare da tali pratiche dovranno essere quantificati a seguito di specifiche verifiche da parte di tecnici competenti e sulla base delle prescrizioni degli enti preposti.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano 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, per cui l'aggiudicatario potrà 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.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda a quanto indicato nel precedente paragrafo 6.

8 PROPRIETA' DEI BENI

Come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo, i beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 per atto giudiziario di Decreto di Trasferimento immobile del Tribunale di Modena del 25/03/2011 repertorio n. 248/2011, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 07/04/2011 al numero di registro generale 9834 ed al numero di registro particolare 6227.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

9 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

9.1 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse destinazioni d'uso dei vani, è di seguito riportata in tabella.

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Stalla Agricola (map. 160 sub. 3)				
T	1.990	100%	1.990 (637 parte in c.a., 972 parti metalliche, 381 concimaia)	Stalla agricola
Locale tecnico (map. 160 parte sub.4)				
T	18	100%	18	Locale tecnico

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Cabina elettrica (map. 160 sub. 5)				
T	18	100%	18	Cabina elettrica

Piano	Superfici e lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Terreno map. 86				
T	1.580	100%	1.580	Totale Terreno

Piano	Superfici e lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Terreno map. 87				
T	372	100%	372	Totale Terreno

Ai fini della stima dell'Impianto fotovoltaico (map. 160 parte sub.4) sono stati considerati i dati tecnici, in particolare la potenza di 174 Kwp dell'impianto, riportati nella Relazione tecnica del Progetto preliminare della Comunicazione di interventi di Manutenzione straordinaria Pratica n. 2011/037 Prot. generale n. 0006351 del 12/04/2011 per "Installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura del fabbricato", la vetustà (l'impianto è stato posizionato nel 2011), la necessità di verifiche tecniche (perché l'impianto non si presenta in condizioni di sicurezza, come indicato in precedenza ci sono cavi non fissati alle strutture e porte di accesso ai locali tecnici aperte) e si presume che l'impianto non sia funzionante.

Ai fini della stima dei locali tecnici e della cabina elettrica si è ritenuto più appropriato procedere a una stima a corpo piuttosto che a parametri al metro quadrato, poiché il valore di tali manufatti non deriva tanto dall'involucro edilizio, di modeste dimensioni e caratteristiche prefabbricate, quanto piuttosto dalla presenza dell'impiantistica interna (quadri elettrici, inverter, trasformatori, ecc.). Nel caso di specie, in considerazione della vetustà, dello stato manutentivo e dell'incertezza circa il buon funzionamento dell'impiantistica, appare opportuno mantenere un valore prudenziale.

12 STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà delle seguenti UU.II ubicate nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), censite

- al Catasto Fabbricati del Comune di Serramazzoni (MO) **Foglio 60 particella 160** consistono in:
 - **Stalla e concimaia al PT (sub. 3) con area cortiliva esclusiva** sottostante e circostante il fabbricato;
 - **Pannelli fotovoltaici (sub. 4) al P.1°**, posizionati sulla copertura dei fabbricati identificati dal sub. 3, **e locale tecnico al PT (sub. 4)**;
 - **Cabina elettrica (sub. 5) al P.T.**
- al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) **Foglio 60**:
 - **Appezamento di terreno (mappale 86)** di superficie 1.580 mq,
 - **Appezamento di terreno (mappale 87)** di superficie 372 mq.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

” STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA “

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della” Stima Per Confronto Diretto Comparativa “.

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

1. Valori di mercato al mq indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) II Semestre 2024 per il Comune di Pavullo nel Frignano Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice di Zona: R1 per Capannoni Tipici (stato conservativo normale) individua i seguenti range di valori:
€ 270,00 - € 430,00 /mq;
2. Valore Agricolo Medio della Provincia di Modena, Annualità 2023, indicato dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria N° 2, Coltura Seminativo, 5.600 Euro/Ha
3. Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Considerato lo stato effettivo delle UU.II. oggetto di perizia, l'ubicazione, il livello di finitura e costruttivo riscontrato, il contratto di locazione in essere, si sono assunti i seguenti valori di mercato unitari di riferimento:

- € 80,00 /mq per porzione in c.a. di stalla con area cortiliva esclusiva ed € 40,00/mq per porzioni metalliche e concimaia;
- € 360,00 /Kw per impianto fotovoltaico;
- € 1 / mq per terreni;

L'area cortiliva sarà valutata in maniera forfettaria a corpo, attribuendole un valore complessivo di € 3.000,00.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le singole unità immobiliari:

- **Foglio 60 map.160 sub. 3, Stalla agricola con area cortiliva esclusiva:**

$$VM1 = mq\ 637 \times €\ 80,00 /mq = €\ 50.960,00$$

$$VM1 = mq\ 1.353 \times €\ 40,00 /mq = €\ 54.120,00$$

$$VM1 = €\ 3.000,00$$

- **Foglio 60 map. 160 sub. 4 parte, locale tecnico**

$$VM2 = €\ 15.000,00\ (a\ corpo)$$

- **Foglio 60 map. 160 sub. 4 parte, impianto fotovoltaico**

$$VM3 = 174\ kW \times €\ 360/ Kw = €\ 62.640,00$$

- **Foglio 60 map. 160 sub. 5, cabina elettrica**

$$VM4 = €\ 15.000,00\ (a\ corpo)$$

- **Foglio 60 map. 86 terreno**

$$VM5 = mq\ 1.580 \times €\ 1,00 /mq = €\ 1.580,00$$

- **Foglio 60 map. 87 terreno**

$$VM6 = mq\ 372 \times €\ 1,00 /mq = €\ 372,00$$

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una prima correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati ed una seconda detrazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia – catastale del fabbricato rurale con le sue pertinenze per un importo complessivo di € 10.000,00.

Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:

- **Stalla agricola, foglio 60 particella 160 sub. 3**, categoria D/10, RC € 7.030,00 via Castagneto n.66/A, piano T

VF1 = € (108.080,00 x 0,95) - € 10.000,00 = € 93.000,00 (arrotondato);

- **Locale tecnico, foglio 60 particella 160 parte sub. 4**, categoria D/10, RC € 222,00 via Castagneto n.66/A, piano T - 1°

VF2 = € (15.000,00 x 0,95) = € 14.000,00 (arrotondato);

- **Impianto fotovoltaico, foglio 60 particella 160 parte sub. 4**, categoria D/10, RC € 222,00 via Castagneto n.66/A piano T-1°

VF3 = € 62.640,00 x 0,95 = € 60.000,00 (arrotondato);

- **Cabina elettrica D/1, foglio 60 particella 160 sub. 5**, categoria RC € 74,00, via Castagneto n.66/A, piano T

VF4 = € (15.000,00 x 0,95) = € 14.000,00 (arrotondato);

- **Terreno, foglio 60 particella 86**, Seminativo, Redditi: Domenicale € 6,85 Agrario €5,71

VF5 = € 1.580,00 x 0,95 = € 1.500,00 (arrotondato);

- **Terreno, foglio 60 particella 87**, Seminativo, Redditi: Domenicale € 1,61 Agrario €1,34

VF6 = € 372,00 x 0,95 = € 350,00 (arrotondato);

Valore a base d'asta finale complessivo VF Lotto n. 1 = € 183.000,00

(EURO CENTOTTANTATREMILA/00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 20/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Antonio RUGGIERO

13 ALLEGATI LOTTO N. 1

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Visure Catasto Fabbricati al Foglio 60 particella 160:
 - 3.1 Stalla e concimaia al PT (sub. 3) con area cortiliva esclusiva;
 - 3.2 Pannelli fotovoltaici (parte sub. 4) e locale tecnico al PT (parte sub. 4);
 - 3.3 Cabina elettrica (sub. 5) al P.T.;
- 4 Visure Catasto Terreni al Foglio 60:
 - 4.1 Appezamento di terreno - mappale 86;
 - 4.2 Appezamento di terreno - mappale 87.
- 5 Elenco subalterni
- 6 Elaborato planimetrico
- 7 Planimetrie catastali
 - 7.1 Stalla e concimaia al PT (sub. 3) con area cortiliva esclusiva;
 - 7.2 Pannelli fotovoltaici (parte sub. 4) e locale tecnico al PT (parte sub. 4);
 - 7.3 Cabina elettrica (sub. 5) al P.T.;
- 8 Planimetrie comunali
 - 8.1 Stalla - Tavola 1 Pratica edilizia n.4835/8 (scala 1:1000), Tav. 10 (scala 1: 200) e 11 (fuori scala) della Pratica edilizia n. 4835/6
 - 8.2 Locale tecnico al PT (parte sub. 4) e Cabina elettrica (sub. 5) al P.T. - SCIA n. 183/2014
- 9 Tavole difformità
 - 9.1 Stalla: Tavola 1 Pratica edilizia n.4835/8 (scala 1:1000), Tav. 10 (fuori scala)
- 10 CDU Foglio 60 mappali 86 e 87
- 11 Documentazione fotografica

LOTTO N. 2

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:
Catasto Fabbricati del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 59:

- particella 221 sub.2, partita speciale A, B.C.N.C. n. 55, piano T;
- particella 221 sub.3 partita speciale A, B.C.N.C. n. 55, piano T, ;
- particella 221 sub.4 partita speciale A, B.C.N.C. n. 55, piano T;
- particella 221 sub.5, categoria C/6, classe 8, consistenza 62 mq, superficie totale 63 mq, RC € 211,33 via Castagneto n. 55, piano T;
- particella 221 sub.6, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 124 mq, superficie totale escluse aree scoperte 120 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55, piano T - 1°;
- particella 221 sub.7 categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 119 mq, superficie totale escluse aree scoperte 114 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55 piano 2°;
- particella 221 sub 10, categoria D/10, RC € 28.426,00 via Castagneto n. 55, piano T;
- particella 221 sub 11, categoria D/10, RC € 754,00 via Castagneto n. 55, Piano 1°;
- particella 221 sub 12, categoria D/1, RC € 74,00 via Castagneto n. 55, piano T.

Si evidenzia che nella visura catastale del sub. 11 è indicato il P. 1°, che corrisponde in parte ai pannelli fotovoltaici installati in copertura, mentre i locali tecnici, identificati come parte del suddetto sub., sono ubicati al P. T.

Inoltre, si evidenzia che l'attuale particella 221 deriva dall'originarie Fg.59 particelle,136, 137, 138, 139, 140, Fg.73 particelle21,329.

Infine, si precisa che il civico nello stato di fatto non è materializzato il numero civico.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena del 10/06/2024 Repertorio n. 4532, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Modena in data 18/07/2024 al numero generale 21751 al numero particolare 16332 particolare a favore della Procedente, è stata sottoposta a esecuzione forzata sui beni immobili di seguito descritti, di piena proprietà di [REDACTED]

1. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.66/A, P.T., Catasto fabbricati Foglio 60, particella 160 sub. 3, natura D/10;

2. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), via Castagneto n.66/A P. 1°, Catasto fabbricati, Foglio 60 particella 160 sub. 4 cat. D/10;
3. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.66/A, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 60 particella 160 sub. 5 cat. D/1;
4. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 60, particella 86, natura T, Consistenza 15 are e 80 centiare;
5. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 60, particella 87, natura T, Consistenza 3 are e 72 centiare.
6. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 10 cat. D/1;
7. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.1, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 11 cat. D/10;
8. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.1, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 12 cat. D/1;
9. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 5 natura C6, consistenza 62 metri quadri;
10. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T-1, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 6 natura A3, consistenza 6 Vani ;
11. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.2, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 7 natura A3, consistenza 6 Vani ;
12. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 4, natura T, Consistenza 42 are;

13. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 5, natura T,
Consistenza 3 ettari 21 are 94 centiare;
14. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 13, natura T,
Consistenza 2 ettari 20 are 54 centiare;
15. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 14, natura T,
Consistenza 1 ettari 61 are 10 centiare;
16. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a San Possidonio (MO), Catasto Terreni, foglio 15, particella 151, natura T,
Consistenza 50 ettari 50 ;
17. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 2 (bene comune
non censibile);
18. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 3 (bene comune
non censibile);
19. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 4 (bene comune
non censibile);

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 1/1 dell'esecutata di azienda agricola, composta da edifici strumentali all'attività agricola e zootecnica, nello specifico stalla, locali ad uso uffici con annessi servizi, locali ad uso abitativo, posto auto coperto, centrale termica, locale comune e corte comune, il tutto ubicato in zona agricola località "La Villa", nella frazione di Castagneto del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), via Castagneto n. 55, a circa 3 km dal centro di Castagneto ed a circa 10 km dal centro di Pavullo.

Si precisa che né il toponimo né il civico sono materializzati nello stato di fatto, ma all'inizio della strada di accesso all'azienda agricola è indicata esclusivamente la strada adiacente "Via Casa Rondinella".

L'accesso avviene da via Castagneto attraverso l'area cortiliva comune.

Le U.U.I.I., oggetto di perizia, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221 consistono in:

- **posto auto coperto al P.T. (sub.5);**
- **abitazione ai P.T -1° - 2° (subb. 6 e 7);**
- **stalla agricola ed uffici con servizi al P.T. (sub.10);**
- **impianto fotovoltaico (P. 1°) e locali tecnici al P.T. (sub.11);**
- **cabina elettrica al P.T. (sub.12);**
- **centrale termica B.C.N.C al P.T. (sub.2);**
- **locale B.C.N.C. al P.T. (sub.3);**
- **corte comune B.C.N.C. al P.T. (sub.4).**

La corte comune (ai subb. 5, 6 e 7), identificata catastalmente come BCNC al sub. 4, risulta priva di recinzioni o cancelli e, pertanto, non dispone di elementi fisici atti a delimitare i confini. Allo stato attuale i limiti di proprietà non sono materializzati sul posto e possono essere individuati esclusivamente mediante riferimento agli atti catastali.

L'area cortiliva si presenta pavimentata in battuto di cemento, originariamente destinata al transito e alla manovra dei mezzi agricoli, ma oggi in condizioni di evidente degrado e abbandono. In particolare, si rilevano:

- pavimentazioni rigide deteriorate e frammentate;
- diffusa presenza di vegetazione infestante;
- mancanza di regolare manutenzione e pulizia;
- accumulo di materiali e macchinari dismessi.

In particolare, in prossimità del prospetto nord del fabbricato principale, è presente una porzione dell'area cortiliva fortemente compromessa, con cedimenti strutturali e degradi del battuto di cemento, che non è più funzionale e necessita di interventi di risanamento e ricostruzione.

Inoltre, in prossimità del fabbricato principale, lato sud, si rileva la presenza, di un manufatto prefabbricato di colore bianco, assimilabile a casa mobile/modulo abitativo leggero.

Il manufatto è costituito da struttura perimetrale prefabbricata leggera (tipicamente pannellata), copertura a doppia falda e aperture finestrate con scuri esterni in materiale plastico. Le dimensioni contenute e le caratteristiche costruttive lo qualificano come unità accessoria precaria, presumibilmente destinata a ricovero temporaneo o locale di servizio.

Lo stato di conservazione risulta mediocre, con segni evidenti di usura e contesto circostante invaso da vegetazione spontanea, indice di assenza di manutenzione da tempo.

Il manufatto non risulta censito né catastalmente né presso gli atti comunali, configurandosi pertanto come opera priva di regolarizzazione amministrativa.

Posto auto coperto (P. T) - particella 221, sub.5

All'unità immobiliare identificata al subalterno 5, destinata a posto auto coperto (P.T.), si accede tramite la corte comune.

Il manufatto è ubicato in prossimità del fabbricato principale, da cui risulta separata da uno spazio di distacco.

Il posto auto coperto presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- altezza interna del P.T. nello stato di fatto è pari a H 2.30 m minima ed h 2.70 massima, conforme con gli elaborati catastale e comunale;
- struttura portante e tamponamenti in legno;
- copertura a falda unica con orditura lignea e sovrastante tavolato;
- pavimentazione in calcestruzzo industriale.

La struttura presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione (anni 2000), valutabili con un grado di livello sufficiente; carente, invece, il grado di conservazione e manutenzione: le strutture lignee evidenziano segni di degrado e usura diffusa, mentre l'area interna è occupata da materiali di risulta, vecchi arredi e rifiuti eterogenei, indice di utilizzo improprio e di assenza di manutenzione. Si rilevano condizioni di abbandono prolungato, con probabile accesso e permanenza non autorizzata di terzi.

Il fabbricato civile, adibito a cantina, abitazione ed uffici, si presenta suddiviso in tre piani ed identificato dai seguenti subalterni:

- PT: cantina (sub. 6), uffici con servizi (sub.10), BCNC Centrale termica (sub. 2), BCNC Locale (sub. 3);
- P. 1°: appartamento (sub. 6);
- P. 2°: appartamento (sub. 7);
- P. Sottotetto non legittimato;

Il fabbricato principale risulta verosimilmente realizzato con struttura portante in cemento armato con tamponamenti esterni in laterizio intonacato e tinteggiato, copertura a falde lignee e solai intermedi presumibilmente in laterocemento.

Abitazione (P.T -1°) - particella 221, sub.6

L'abitazione presenta la seguente distribuzione interna:

- PT: cantina (sub. 6);
- P.1°: ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, bagno e tre camere da letto (sub. 6).

L'accesso alla cantina (P. T.) è indipendente ed avviene da via Castagneto attraverso la corte comune, retrostante il fabbricato, in corrispondenza del Prospetto laterale Est del fabbricato.

La cantina non è stato oggetto di sopralluogo perché una folta vegetazione copriva completamente l'accesso al vano, rendendola inaccessibile.

L'accesso all'appartamento al piano primo è indipendente ed avviene da via Castagneto attraverso la corte comune antistante il fabbricato, in corrispondenza del prospetto principale Sud, mediante scala esterna in muratura, a rampa unica, che conduce direttamente al portoncino d'ingresso.

L'appartamento al P.1° presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- portone d'accesso in alluminio anodizzato con specchiature in vetro;
- pavimenti in graniglia di marmo;
- finestre con telaio in legno, vetro semplice, tapparelle in PVC;
- porte interne in legno tamburato colore marrone, alcune con specchiature in vetro;
- le pareti del bagno e della cucina presentano un rivestimento in ceramica;
- impianto di riscaldamento: a radiatori metallici, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria: impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- impianto elettrico: realizzato sottotraccia e costituito punti luce e prese elettriche in quantità sufficiente, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- un bagno dotato di bidet, vaso, vasca, mentre il lavabo è stato distrutto.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione (anni '70), valutabili con un grado di livello sufficiente, molto carente, invece, il grado di conservazione e manutenzione, in particolar modo per porzioni ammalorate e distacchi di intonaco nelle facciate esterne e finiture interne rimosse e in evidente stato di abbandono e deterioramento (vetri delle porte, sanitari, ecc.).

L'attuale stato di abbandono è ulteriormente aggravato da accessi non autorizzati e dannosi di terzi, che hanno contribuito alla distruzione di infissi e arredi, all'abbandono di rifiuti e al generale peggioramento delle condizioni complessive dell'immobile.

Abitazione (P.2°) - particella 221, sub.7

L'accesso all'appartamento al piano secondo è autonomo ed avviene da via Castagneto attraverso la corte comune antistante il fabbricato, in corrispondenza del prospetto principale Sud, mediante scala esterna in cemento armato distinta da quella che serve il piano primo. La scala, dotata di parapetto metallico e collegata a un ballatoio comune, si trova in condizioni fatiscenti e precarie, con la rampa superiore sorretta da strutture provvisorie che ne compromettono la stabilità e la sicurezza d'uso.

L'abitazione presenta la seguente distribuzione interna (P.2°): ingresso, cucina, pranzo, disimpegno, bagno e tre camere da letto.

L'appartamento al P.2° presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- portone d'accesso in alluminio anodizzato con specchiature in vetro;
- pavimenti in graniglia di marmo;
- finestre con telaio in legno, vetro semplice, tapparelle in PVC;
- porte interne in legno tamburato colore marrone, alcune con specchiature in vetro;
- le pareti del bagno e della cucina presentano un rivestimento in ceramica;
- impianto di riscaldamento: a radiatori metallici, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria: impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- impianto elettrico: realizzato sottotraccia e costituito punti luce e prese elettriche in quantità sufficiente, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- un bagno dotato lavabo, vaso, vasca, mentre il bidet è stato rimosso.

Dal P.2° è possibile accedere al sottotetto, che si configura non conforme, in quanto non è stato censito correttamente né nella documentazione catastale né in quella comunale.

Il sottotetto è accessibile tramite botola e scala retrattile dall'appartamento e si presenta ingombro di materiali e/o rifiuti di ogni tipologia e dimensione, che hanno reso impraticabile l'accesso durante il sopralluogo, essendo anche molto scarsa l'illuminazione naturale.

Da un mero sopralluogo parziale a vista, è stato possibile riscontrare una copertura in legno e tramezzature interne, ma non è stato possibile effettuare ulteriori verifiche.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione, valutabili con un grado di livello sufficiente, molto carente, invece, il grado di conservazione e manutenzione, in particolar modo per porzioni ammalorate e distacchi di intonaco nelle facciate esterne e finiture interne rimosse e in evidente stato di abbandono e deterioramento (vetri delle porte, sanitari, ecc.).

A questo piano i soffitti interni presentano evidenti porzioni ammalorate e distacchi di intonaco, probabilmente dovuti ad infiltrazioni.

L'attuale stato di abbandono è ulteriormente aggravato da accessi non autorizzati e dannosi di terzi, che hanno contribuito alla distruzione di infissi e arredi, all'abbandono di rifiuti e al generale peggioramento delle condizioni complessive dell'immobile.

B.C.N.C Centrale termica (PT) - particella 221, sub.2

Il vano si presenta in stato fatiscente ed in assenza di condizioni igienico sanitarie; il portone d'accesso è in alluminio anodizzato con specchiature in vetro.

B.C.N.C locale (P.T) - particella 221, sub. 3

Nell'elaborato planimetrico e nella planimetria catastale del subalterno 10, in adiacenza al Prospetto Ovest del fabbricato residenziale/uffici identificato ai sub. 6 -7 -10, è riportato un piccolo manufatto, costituito da un unico piccolo vano, identificato come locale BCNC.

Nello stato di fatto, sul prospetto Ovest è presente un muro in calcestruzzo che, in corrispondenza dell'apertura, costituisce il fronte del piccolo manufatto retrostante (unico vano tecnico), mentre nella parte adiacente si prolunga come muro controterra a contenimento del terreno, attualmente in parte coperto da vegetazione spontanea.

All'interno del vano sono presenti tubazioni e componenti idrauliche.

Del piccolo manufatto nella planimetria comunale dello stato legittimato del 26/06/2001 Pratica edilizia 4835/6 è riportato esclusivamente una porzione della muratura esterna, mentre nella planimetria comunale datata 15/10/1974 della pratica PE 2078 sono riportate le murature esterne e la porta di accesso come mero schizzo manuale e didascalia "sub carico acquedotto".

Il suddetto sub. è indicato anche nella documentazione ipocatastale (atto di pignoramento, certificazione notarile, ecc.).

Nella planimetria catastale del subalterno 10 il piccolo manufatto ed il muro controterra sono indicati graficamente, ma, essendo BCNC, non sono identificati catastalmente.

Uffici (P.T) - particella 221, sub.10

L'accesso agli uffici (P. T.) è indipendente ed avviene da via Castagneto attraverso la corte comune, retrostante il fabbricato, in corrispondenza del Prospetto retrostante Nord del fabbricato.

L'U.I. presenta la seguente distribuzione interna (P.T.): ingresso, due uffici, ripostiglio, bagno.

Il ripostiglio è stato destinato a cucina.

Il PT presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- portone d'accesso in alluminio anodizzato con specchiature in vetro;
- due porte finestre con affaccio sull'area cortiliva retrostante in alluminio anodizzato con specchiature in vetro completamente rotte;
- pavimenti in ceramica;
- finestre con telaio in PVC;
- porte interne in alluminio anodizzato con specchiature in vetro completamente rotte;
- le pareti del bagno e del ripostiglio/cucina presentano un rivestimento in ceramica;
- impianto elettrico: realizzato sottotraccia e costituito punti luce e prese elettriche in quantità sufficiente, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- un bagno dotato di lavabo, vaso e bidet rimossi, presente solo la doccia;

L'unità immobiliare si presenta in stato fatiscente, priva delle condizioni igienico-sanitarie minime, ingombra di materiali e rifiuti di varia natura e dimensione, con murature soffitti interni con evidenti porzioni ammalorate e distacchi di intonaco, finiture interne rimosse e in evidente stato di abbandono e

deterioramento (vetri delle porte, sanitari, arredi). Tale condizione è ulteriormente aggravata da accessi non autorizzati e dannosi di terzi, che hanno contribuito alla distruzione degli infissi, al danneggiamento degli arredi, all'abbandono di ulteriori rifiuti e al complessivo peggioramento delle condizioni dell'immobile.

Stalla agricola (P.T) - particella 221, sub.10

L'accesso al compendio immobiliare avviene tramite area cortiliva esclusiva, pavimentata in battuto di cemento.

L'unità immobiliare identificata al subalterno 10 è destinata a stalla agricola (P.T.) e risulta internamente articolata in:

- stalla - zona stabulazione;
- corsia centrale di servizio;
- sala mungitura.

Sul prospetto ovest, in corrispondenza delle planimetrie catastali e comunali, è indicata la presenza di una concimaia: allo stato attuale si rileva esclusivamente la sussistenza dei muri perimetrali.

Il complesso è stato edificato nei primi anni '70 e successivamente oggetto di interventi di modifica e ampliamento.

Si tratta di un fabbricato rurale monopiano, costituito da più corpi:

- porzione centrale realizzata con struttura in calcestruzzo armato prefabbricato;
- porzione laterale anch'essa in cls prefabbricato;
- ulteriori porzioni costituite da strutture metalliche prefabbricate.

Le parti in calcestruzzo armato prefabbricato presentano le seguenti caratteristiche:

- struttura portante prefabbricata in calcestruzzo armato prefabbricato;
- tamponamenti esterni pannelli prefabbricati;
- presenza di muretti e setti in c.a. gettato in opera, con funzione di contenimento;
- copertura a doppia falda, dotata di pannelli fotovoltaici installati in aderenza ed integrati alla falda, con relative apparecchiature di servizio;
- pavimentazioni in battuto di cemento, in parte deteriorate;
- aperture prive di infissi;
- impianto elettrico non in esercizio, con cavi posati in modo irregolare e non conforme ai requisiti di sicurezza.

Le parti con struttura metallica prefabbricata, composta da pilastri in acciaio, ancorati alla porzione centrale in cls prefabbricato, travi orizzontali e manto di copertura in pannelli metallici, anch'esso integrato con moduli fotovoltaici ed assenza di tamponamenti perimetrali continui.

La sala mungitura conserva ancora gli impianti e le strutture originarie, oggi in stato di disuso e degrado funzionale. Le attrezzature risultano obsolete, arrugginite e in parte divelte; i locali presentano fenomeni diffusi di umidità, scrostature e degrado superficiale. Le pareti mostrano rivestimenti deteriorati, mentre

le superfici finestrate e vetrate appaiono mancanti o danneggiate, compromettendo le condizioni di isolamento e protezione.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura tipiche dell'epoca di realizzazione, valutabili con livello qualitativo sufficiente per la destinazione agricola originaria. Tuttavia, lo stato manutentivo risulta gravemente compromesso:

- evidente condizione di abbandono pluriennale;
- strutture in stato di forte degrado (ossidazione delle strutture metalliche, deterioramento delle superfici in calcestruzzo, presenza di ammaloramenti generalizzati delle finiture);
- presenza di rifiuti e materiali sparsi;
- vegetazione infestante negli spazi interni ed esterni.

Dal punto di vista igienico-sanitario, i locali risultano inadatti alla destinazione originaria e non conformi ai requisiti minimi richiesti dalla normativa vigente, rendendo necessari interventi radicali di bonifica, risanamento e adeguamento impiantistico per un eventuale riutilizzo.

Locali tecnici ed Impianto fotovoltaico (P.T-1°) - particella 221, sub.11

L'U.I. è costituita da due fabbricati, un container in metallo ed un fabbricato in muratura, ed i pannelli fotovoltaici, posizionati sulla copertura al P.1° del fabbricato rurale identificato dal sub. 10.

L'accesso ai fabbricati avviene attraverso l'area cortiliva esclusiva della stalla agricola (sub. 10).

I fabbricati non sono stati oggetto di sopralluogo all'interno, essendo le porte chiuse e la presenza di cavi elettrici non in sicurezza; quindi, non è stato possibile valutare lo stato di conservazione e manutenzione della componente impiantistica.

I pannelli fotovoltaici sono in silicio policristallino e presentano le relative componenti impiantistiche (quadri elettrici, trasformatori, Inverter, ecc).

Premesso che non è stato possibile verificare il funzionamento e lo stato di conservazione dei pannelli fotovoltaici posizionati in copertura, e quindi non accessibili, **si evidenzia che parte dell'impianto non si presenta in condizioni di sicurezza (cavi non fissati alle strutture e porte di accesso ai locali tecnici aperte) e si presume che l'impianto non sia funzionante: rimangono a carico dell'aggiudicatario le opportune verifiche tecniche.**

Da quanto è stato possibile riscontrare dall'esterno e dalle pratiche edilizie, il fabbricato in muratura, di modeste dimensioni, presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- struttura in elevazione di mattoni pieni intonacati e tinteggiati;
- fondazione costituita da soletta in c.a.;
- portoncino d'ingresso in metallo.

Il manufatto, presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione, valutabili con un grado di livello discreto, come anche lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, mentre lo stato di conservazione e manutenzione della componente impiantistica dei pannelli fotovoltaici, per le osservazioni precedentemente riportate, è da considerarsi molto carente.

Il container metallico, destinato al contenimento dell'impiantistica dell'impianto fotovoltaico, invece è in stato di degrado ed abbandono.

Cabina elettrica (P.T) - particella 221, sub.12

L'accesso al fabbricato avviene attraverso l'area cortiliva esclusiva della stalla agricola (sub. 10), ma il fabbricato non è stato oggetto di sopralluogo all'interno, essendo chiusa la porta di accesso.

Da quanto è stato possibile riscontrare dall'esterno e dalle pratiche edilizie, il fabbricato, di modeste dimensioni e di forma scatolare, presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- struttura in elevazione prefabbricata in c.a.;
- fondazione costituita da soletta in c.a.;
- portoncino d'ingresso in metallo.

Il fabbricato, destinato a cabina elettrica, presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione, valutabili con un grado di livello discreto, come anche lo stato di conservazione e manutenzione del fabbricato, mentre non è stato possibile valutare lo stato di conservazione e manutenzione della componente impiantistica, essendo impedito l'accesso alla cabina.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo effettuato in data 30 luglio 2025, congiuntamente al custode giudiziario, non sono stati riscontrati occupanti nelle Unità Immobiliari oggetto della perizia.

Su tali Unità Immobiliari grava un contratto di affitto agrario del 13 febbraio 2024 repertorio n. 14804/8801, trascritto a Modena il 16 febbraio 2024 al R.G. 4558 R.P. 3383.

I beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 per atto giudiziario di Decreto di Trasferimento immobile del Tribunale di Modena del 25/03/2011 repertorio n. 248/2011 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 07/04/2011 al numero di registro generale 9834 ed al numero di registro particolare 6227.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Data la tipologia del fabbricato, non è stato costituito un condominio.

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTIVITÀ EDIFICATORIA

Allo stato attuale non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione, non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1 ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria del 02/09/2011 repertorio n. 263570/36969 e trascritta il 06/09/2011 al n. generale 25232 ed al n. particolare 4977.
- ipoteca giudiziaria del 08/12/2016 repertorio 5227/2016, trascritta in data 18/01/2017 al numero generale 1241 e al numero particolare 161;
- verbale di pignoramento immobili del 10/06/2024 repertorio n. 4532, trascritto in data 18/07/2024 al numero generale 21751 e al numero particolare 16332.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Data la tipologia del fabbricato, non è stato costituito un condominio.

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Nell'atto di compravendita del 25/06/2004 repertorio n. 97104/15200, trascritto a Modena in data 29/06/2004 al n. 19587 gen. ed al n. 12252 part è riportata l'esistenza di un vincolo di inedificabilità costituito a favore del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), trascritto il 18/06/1993 al n. 7545 reg. part. relativo al mappale 140 del foglio 59 ora mappale 221 del foglio 59.

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune sono risultate complesse perché l'edificio originario principale è stato costruito ad inizio anni '70 e successivamente sono stati progettati interventi di ristrutturazione ed ampliamento, con la presentazione di titoli edilizi non completati nel loro iter ed interventi non realizzati.

Sarà quindi opportuno, da parte dell'aggiudicatario, prevedere un'approfondita analisi dei titoli edilizi in essere ed una successiva regolarizzazione edilizia - urbanistica.

Premettendo che l'attuale particella 221 deriva dalle originarie Fg.59 particelle 136,137,138, 139, 140, Fg.73 particelle 21,329 a livello indicativo dall'archivio comunale è risultato che le UU.II, oggetto della presente perizia, risultano realizzate in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- **Licenza di Costruzione n. 124, Pratica edilizia n. 2078**, prot. n. 4993 **del 19/07/1974**, per la "Costruzione di stalla, concimaia, pozzo nero, fienile, essiccatoio ed abitazione in località "Morra" (subb. 6, 7 e 10);
- **Licenza di Costruzione n. 152 del 15/10/1974, Pratica edilizia n. 2078 bis**, prot. n. 6905 presentata in data 30/08/1974, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 30/10/1974 per Variante alla Licenza di Costruzione n. 124 (subb. 6, 7 e 10);
- **Licenza di Costruzione n. 118 del 18/08/1975, Pratica edilizia n. 2078 ter**, prot. n. 4979 presentata in data 11/11/1975, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 18/08/1975, Variante alla Licenza di Costruzione n. 124 (subb. 6, 7 e 10);
- **Autorizzazione di agibilità n. 33 del 19/08/1975** relativa alla Licenza di Costruzione n. 124 del 19/07/1974 per "Costruzione di stalla, fienile ed essiccatoio in località "Morra";
- **Autorizzazione di abitabilità n. 34 del 19/08/1975** relativa alla Licenza di Costruzione n. 124 del 19/07/1974 e Variante n. 152 del 15/10/1974 per Abitazione;
- **Licenza di costruzione n. 204, Pratica edilizia n. 2308**, prot. n.8269 **presentata in data 13/11/1975**, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 30/06/1976 per la "Costruzione di fabbricato ad uso porcile e pollaio" (sub. 10);
- **Concessione di edificare n. 62, Pratica edilizia n. 4835**, prot. 599 **presentata in data 23/11/1990**, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 26/04/1990 per la "Costruzione di fienile prefabbricato e tettoia per essiccazione rotoballe" (sub. 10);
- **Concessione edilizia n. 189, PR n. 4835/2/93**, Prot. n.114, **presentata in data 21/06/1993**, rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 24/06/1993, per la "Costruzione di recinti coperti con annessa sala mungitura e sala latte, con trasformazione ed ampliamento di stalla da stabulazione fissa a stabulazione libera" (sub. 10);
- **Concessione edilizia n. 122, PR n.4835/4/96**, Prot.n.99 U.T **presentata in data 30/04/1996**, rilasciata dal sindaco del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) in data 23/07/1996, per "Variante in corso d'opera per la Costruzione di recinti coperti con annessa sala mungitura e sala latte, trasformazione ed ampliamento di stalla, ufficio, CT e servizi" (sub. 10);
- **DIA n.121/98** per Manutenzione straordinaria consistente nella "Realizzazione della corsia impermeabile nella stalla" (sub. 10);
- **Concessione edilizia n. 2000/212, Pratica edilizia n.4835/5**, protocollo n.259 U.T. del 29/08/2000, Prot. n.067 S.U. del 29/08/2000, **presentata in data 20/12/2000** rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 21/12/2000 per "Ristrutturazione e ampliamento dell'Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie" (sub. 10);

- **Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6**, Prot. n.089 U.T. del 27/03/2001, Prot. n.027 S.U. del 27/03/2001, **presentata il 26/07/2001** rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 04/08/2001 per Variante in corso d'opera per "Ristrutturazione e ampliamento dell'Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie e parte in sanatoria per la Realizzazione di autorimessa" (subb. 5 e 10);
- **Concessione edilizia n.2002/069, Pratica edilizia n.4835/8**, protocollo n.039 U.T. del 29/01/2002, Prot. n.011 S.U. del 29/01/2002, **presentata in data 28/03/2002**, rilasciata dal sindaco Comune Pavullo nel Frignano (MO) in data 04/04/2002 per "Ristrutturazione e ampliamento dell'Azienda Agricola per il miglioramento delle condizioni igienico sanitarie" (sub. 10);
- **DIA n.196/2001 del 22/12/2001** per "Realizzazione di impianto di depurazione delle acque di scarico";
- **Comunicazione di interventi di Manutenzione straordinaria, Pratica n. 2011/40/EL**, Prot. generale n. 0006354 **del 12/04/2011** per "Installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura del fabbricato" (subb. 10 e 11);
- **Denuncia di inizio attività n. 2011/126 in Sanatoria**, Prot. generale n. 0014408 **del 23/08/2011** per "Lavori di manutenzione straordinaria relativi all'adeguamento di impianti tecnologici nel reparto mungitura della stalla" (sub. 10);
- **SCIA n. 2011/052**, Prot. N. 19470 **del 22/11/2011** e Integrazioni Prot. N. 19550 del 23/11/2011, Protocollo generale n. 0019675 del 25/11/2011 per "Costruzione di cabina elettrica e locale termico in struttura prefabbricata in c.a. leggero" (subb. 11, 12);
- **Permesso di Costruire n. 2012/079 del 16/11/2012 Pratica edilizia n. 6765** Prot n.10925 del 18/07/2012 e Istanza unica prot n. 10887 del 17/07/2012 per "Ristrutturazione edilizia con ampliamento di una concimaia con pozzo nero" (sub. 10);
- **P.E. 6765/2** Protocollo n. 17141 **del 04/10/2013** ed Istanza unica prot. n. 16892 del 01/10/2013 per "**Variante essenziale al PdC** n. 2012/079 del 16/11/2012 relativo alla Realizzazione di una concimaia con pozzo nero" comprensiva di Trasmissione comunicazione di fine lavori e contestuale richiesta del certificato di agibilità parziale, prot.n.15701 del 11/09/2014 (sub. 10): i lavori in progetto non sono stati conclusi, in quanto manca la realizzazione della concimaia a cielo aperto limitrofa alla vasca di raccolta liquami realizzata, ma il titolo ad oggi risulta decaduto per la parte non eseguita, in quanto non oggetto di proroghe o rinnovi;
- **Scia n. 182 / 2014** Protocollo Generale N° 0021002 **del 25/11/2014** per Variante e Richiesta del Certificato di agibilità per SCIA n. 2011/052, Prot. N. 19470 DEL 22/11/2011 per "Costruzione di cabina elettrica e locale termico in struttura prefabbricata in c.a. leggero" (subb. 11, 12);.

Nel Permesso di Costruire in sanatoria Pratica edilizia n. 6822 del 2013 legittimante un fabbricato in sanatoria del foglio 60 mappale 160 è riportato anche un inquadramento generale dei fabbricati relativi al foglio 59 mappale 221, conforme allo stato di fatto.

Come riportato da articoli pubblicati sulla stampa locale, l'azienda agricola oggetto di esecuzione è stata sottoposta, negli anni 2014–2017, ad alcuni controlli da parte degli enti competenti per difformità di natura ambientale (in particolare gestione di liquami, letami e rifiuti speciali). A tal riguardo si evidenzia che alcune Ordinanze comunali emesse in epoca antecedente non sono risultate accessibili (Ordinanza n. 84 prot. 8266 del 07/05/2003; Ordinanza n. 95 prot. 8998 del 23/05/2012; Ordinanza n. 34 prot. 3475 del 26/02/2012).

Per quanto concerne le autorizzazioni ambientali si indica una breve sintesi, non esaustiva, ponendo a carico dell'aggiudicatario ulteriori verifiche ed approfondimenti:

- **Autorizzazione allo scarico di acque reflue domestiche in acque superficiali** provenienti da insediamento con destinazione d'uso civile, rilasciata dal Servizio Ambiente - Protezione Civile del Comune di Pavullo n/F con prot. n. 3125 del 22/02/2014, relativa ad immobile Foglio 59 Map. 221;
- **Adesione all'Autorizzazione di Carattere Generale per le emissioni in atmosfera**, rilasciata da Provincia di Modena - Servizio Valutazioni, Autorizzazioni e Controlli Ambientali Integrati , con prot. Classif. 09-09-03/f. 8147/2012 del 04/02/2013, assunta agli atti del Comune di Pavullo con prot. n. 2121 del 05/02/2013;
- **Comunicazione di utilizzazione agronomica degli effluenti di allevamento**- Legge regionale 6 marzo 2007 n.4, presentata con prot. 9560 del 16/05/2015 ed inoltrata dal Suap al competente Servizio della Provincia di Modena.
- Avviato e concluso negativamente dal Servizio Ambiente e dal Sindaco (prot. n. 11560 del 26/05/2016) il procedimento per il riconoscimento di "INDUSTRIA INSALUBRE DI 1° CLASSE" di Lettera C-Attività Industriali n.1- Allevamento di animali, di cui al D.M. 5 Settembre 1994 ".

Dalle verifiche svolte presso l'archivio comunale non risultano depositate pratiche specifiche riguardanti impianti, pozzi o altri apprestamenti di carattere igienico-sanitario.

Parimenti non sono state rintracciate indagini specifiche sul sottosuolo né risultano depositate pratiche antincendio.

Dal confronto fra quanto realizzato e le planimetrie comunali e catastali sono state riscontrate le seguenti difformità.

Posto auto coperto (P. T) - particella 221, sub.5

La tettoia di collegamento tra il fabbricato civile ed il posto auto non è stata realizzata, anche se indicata negli elaborati progettuali (Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6, Tavola n. 12)

Abitazione con cantina (P.T -1°- 2°) - particella 221, subb.6 e 7

La cantina (P.T.) non è stato oggetto di sopralluogo perché una folta vegetazione copriva completamente l'accesso al vano, rendendola inaccessibile; quindi, non è stato possibile effettuare le verifiche di regolarità edilizia - catastale.

Per quanto riguarda gli appartamenti (P.1° e P.2°) dal confronto fra quanto realizzato e la planimetria catastale non sono state riscontrate difformità.

Dal confronto fra quanto realizzato e gli elaborati progettuali comunali della Licenza di Costruzione n. 152 del 15/10/1974, Pratica edilizia n. 2078 bis è stata riscontrata una difformità: nella planimetria comunale tipo è indicata la finestra della camera da letto (orientata a nord) nella parete laterale ovest, invece è stata realizzata nella parete nord.

Il sottotetto, accessibile tramite botola e scala retrattile dall'appartamento (P. 2°), non risulta censito né nelle planimetrie catastali né in quelle comunali.

Il sottotetto, essendo ingombro di materiali e/o rifiuti di ogni tipologia e dimensione, non è stato accessibile durante il sopralluogo, essendo anche molto scarsa l'illuminazione naturale; da un mero sopralluogo parziale a vista, è stato possibile riscontrare una copertura in legno e tramezzature interne, ma non è stato possibile effettuare ulteriori verifiche di regolarità edilizia catastale.

Per quanto riguarda i Prospetti, in riferimento alla Tavola 13 della Pratica edilizia n.4835/6, nel Prospetto laterale Ovest la finestra del sottotetto non è indicata graficamente, ma è presente nello stato di fatto, e le finestre ai piani P. 1° e 2° sono state indicate, ma non sono state realizzate, come già indicato per la planimetria.

L'immobile non dispone del Certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia-Romagna n. 156/2008 e successive modifiche.

Uffici (P.T) - particella 221, sub.10

Per quanto riguarda gli uffici dal confronto fra quanto realizzato e le planimetrie comunale e catastale l'unica difformità riscontrata il locale "ripostiglio", indicato negli elaborati grafici, nello stato di fatto è stato destinato ad uso "cucina".

Stalla agricola (P.T) - particella 221, sub.10

Dal confronto tra quanto realizzato e la planimetria catastale:

- la concimaia, al contrario di quanto riportato negli elaborati grafici, non è coperta;
- la muratura ad ovest della sala mungitura nello stato di fatto presenta una porzione vetrata;
- una delle porte della sala mungitura è stata chiusa con mattoni;
- la copertura prefabbricata e la tettoia, indicata negli elaborati grafici, nello stato di fatto costituiscono un'unica tettoia;

- si presume che la vasca circolare per i liquami sia stata realizzata in prossimità del fabbricato, dove attualmente è presente una recinzione su muretto in c.a. che delimita una porzione a verde, di non certa ed identificabile funzione.

Premesso che:

- nell'ultima Variante presentata Concessione edilizia n.2002/069, Pratica edilizia n.4835/8 è indicato "Interventi in corso di realizzazione - Concessione edilizia n. 2000/212, Pratica edilizia n.4835/5 e Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6";
- nella Tavola 6 della Variante in corso d'opera – Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6 nel cartiglio è stata scritta a mano la data di un sopralluogo, effettuato in data 06/05/2002, presumibilmente da un tecnico comunale, ed alcune note sulla tavola stessa

dal confronto tra quanto realizzato e la planimetria comunale:

- non esiste il fabbricato ad uso deposito attrezzi attiguo alla concimaia (Tav. 6 – Variante in corso d'opera – Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6);
- la concimaia, al contrario di quanto riportato negli elaborati grafici, non è coperta;
- nell'elaborato grafico la tettoia presente in adiacenza al Prospetto Nord è stata indicata solo con un'indicazione approssimativa scritta a mano;
- la copertura prefabbricata e la tettoia, indicata negli elaborati grafici, nello stato di fatto costituiscono un'unica tettoia;
- al contrario di quanto riportato negli elaborati grafici, la vasca circolare per i liquami (Tav. 4 – Variante in corso d'opera – Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6) si presume sia stata realizzata in prossimità del fabbricato (negli elaborati è riportata ad una distanza maggiore), dove attualmente è presente una recinzione su muretto in c.a. che delimita una porzione a verde, di non certa ed identificabile funzione;
- nello stato di fatto non sono presenti le murature del locale deposito attrezzi nella zona quarantena, che forma un ambiente unico con la stalla (Tav. 6 – Variante in corso d'opera – Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6);
- i locali destinati ad impianto lavaggio, sala raccolta latte e sala mungitura sono nello stato di fatto un unico ambiente senza tramezzi divisorii;
- i locali destinati a depressione, sala latte, spogliatoi, antibagno e bagni sono nello stato di fatto un unico ambiente "mungitura" senza tramezzi divisorii;
- le murature della concimaia, riportata negli elaborati grafici, non sono conformi allo stato di fatto (Tav. 6 – Variante in corso d'opera – Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6), indicati correttamente nella planimetria catastale;
- nello stato di fatto non è presente la prevasca e la muratura adiacente è schizzata a mano;
- alcuni cancelli / aperture non sono conformi allo stato di fatto (Tav. 6 – Variante in corso d'opera – Concessione edilizia n. 2001/111, Pratica edilizia n.4835/6);
- la muratura ad ovest della sala mungitura nello stato di fatto presenta una porzione vetrata.

Si raccomanda una verifica puntuale delle altezze della stalla.
Non è stato possibile riscontrare la posa della linea vita in copertura.

Locali tecnici ed Impianto fotovoltaico (P.T-1°) - particella 221, sub.11

I fabbricati non sono stati oggetto di sopralluogo all'interno, essendo le porte chiuse e la presenza di cavi elettrici non in sicurezza.

Per quanto è stato possibile riscontrare dall'esterno e dalle pratiche edilizie, è conforme sia agli elaborati comunali (SCIA n. 182/2014) sia a quelli catastali.

Cabina elettrica (P.T) - particella 221, sub.12

Il fabbricato non è stato oggetto di sopralluogo all'interno, essendo la porta chiusa.

Per quanto è stato possibile riscontrare dall'esterno e dalle pratiche edilizie, è conforme sia agli elaborati comunali (SCIA n. 182/2014) sia a quelli catastali.

6.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

In via generale, si evidenzia la necessità di procedere a tutte le verifiche tecniche e amministrative funzionali al corretto esercizio di un'azienda agricola, con riferimento agli aspetti impiantistici, igienico-sanitari, ambientali e di sicurezza, nonché alla valutazione di eventuali impatti e interferenze sui terreni limitrofi, anch'essi oggetto della presente stima.

Come già rilevato, sono emerse alcune difformità che rendono opportuno, ai fini della completa regolarizzazione edilizia e catastale, programmare un'approfondita analisi dei titoli edilizi vigenti, unitamente a un rilievo dello stato di fatto e alla verifica dei confini, che non risultano materializzati. Risultano inoltre necessarie indagini sul sottosuolo, accertamenti relativi alla gestione di liquami, letami e scarichi, nonché verifiche in materia di impiantistica e di prevenzione incendi.

Le attività di regolarizzazione dovranno quindi comprendere la predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria e di una pratica catastale DOCFA, in particolare, dovrà essere oggetto di regolarizzazione anche il sottotetto dell'edificio residenziale, presumibilmente realizzato in epoca coeva alla costruzione originaria per quanto riguarda la volumetria e la struttura portante.

Inoltre dovranno essere predisposte anche le pratiche ambientali e impiantistiche richieste dalla normativa vigente (autorizzazioni/adeguamenti per la gestione di liquami e letami, per gli scarichi idrici e ai reflui zootecnici, gestione dei rifiuti speciali).

Sotto il profilo impiantistico, occorrono invece accertamenti e, se necessario, adeguamenti riguardanti l'impianto elettrico, l'impianto fotovoltaico, gli eventuali impianti idrici e fognari, oltre agli adempimenti connessi alla prevenzione incendi qualora ricorrano i requisiti previsti dal DPR 151/2011.

In via preventiva, gli oneri per le spese tecniche di regolarizzazione edilizia e catastale sono stimabili in via indicativa in € 20.000,00,

Si precisa che i maggiori costi che potranno derivare da tali pratiche dovranno essere quantificati a seguito di specifiche verifiche da parte di tecnici competenti e sulla base delle prescrizioni degli enti preposti.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano 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, per cui l'aggiudicatario potrà 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.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda a quanto indicato nel precedente paragrafo 6.

8 PROPRIETA' DEI BENI

Come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo, i beni sono pervenuti all'esecutata:

- per la quota 1/1 per atto giudiziario di Decreto di Trasferimento immobile del Tribunale di Modena del 25/03/2011 repertorio n. 248/2011 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 07/04/2011 al numero di registro generale 9834 ed al numero di registro particolare 6227;

- per la quota 1/1 per atto di compravendita del 18/05/2012 repertorio n. 265682/38190 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 13/06/2012 al numero di registro generale 13917 ed al numero di registro particolare 10161.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

9 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

9.1 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse destinazioni d'uso dei vani, è di seguito riportata in tabella: si precisa che è stato fatto esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio con la procedura DOCFA ed alla superficie catastale riportata nella visura allegata.

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Posto auto (map. 221 sub. 5)				
T	63	100%	63	Totale posto auto
Abitazione (map. 221 sub. 6)				
T	24	20%	19	Cantina
1°	105	100%	105	Appartamento
			124	Totale Appartamento con cantina
Abitazione (map. 221 sub. 7)				
2°	116	100%	116	Appartamento
2°	10	25%	3	Balcone
			119	Totale Appartamento

<u>Stalla agricola</u> (map. 221 sub.10)				
T	7.880	100%	7.880 (2940 parte in c.a., 4240 parti metalliche e 700 concimaia)	Stalla agricola
T	83	100%	83	Uffici
<u>Locali tecnici</u> (map. 221 parte sub.11)				
T	20	100%	20	Container metallico
T	4	100%	4	Locale tecnico
			24	Totale locali tecnici
<u>Cabina Elettrica</u> (map. 221 sub.12)				
T	18	100%	18	Cabina elettrica

Per quanto riguarda la stima dell'Impianto fotovoltaico (map. 221 parte sub. 11) sono stati considerati i dati tecnici, in particolare la potenza di 819,60 Kwp dell'impianto, riportati nella Relazione tecnica del Progetto preliminare della Comunicazione di interventi di Manutenzione straordinaria, Pratica n. 2011/40/EL, Prot. generale n. 0006354 del 12/04/2011 per "Installazione dei pannelli fotovoltaici sulla copertura del fabbricato" (subb. 10 e 11), la vetustà (l'impianto è stato posizionato nel 2011), una vita utile di 20 anni e la necessità di verifiche tecniche perché l'impianto non si presenta in condizioni di sicurezza (cavi non fissati alle strutture) e si presume che l'impianto non sia funzionante.

Ai fini della stima dei locali tecnici e della cabina elettrica si è ritenuto più appropriato procedere a una stima a corpo piuttosto che a parametri al metro quadrato, poiché il valore di tali manufatti non deriva tanto dall'involucro edilizio, di modeste dimensioni e caratteristiche prefabbricate, quanto piuttosto dalla presenza dell'impiantistica interna (quadri elettrici, inverter, trasformatori, ecc.). Nel caso di specie, in considerazione della vetustà, dello stato manutentivo e dell'incertezza circa il buon funzionamento dell'impiantistica, appare opportuno mantenere un valore prudenziale.

Si evidenzia inoltre che dalla presente stima sono esclusi gli impianti a servizio dell'attività agricola.

Si precisa infine che nella tabella non sono stati computati i mq del Sottotetto, presente nello stato di fatto, ma difforme dagli elaborati comunali e catastali.

12 STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà delle UU.II. ubicate nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO), censite al Catasto Fabbricati del Comune di Serramazzoni (MO) **Foglio 59 particella 221** consistono in:

- **posto auto coperto al P.T. (sub.5);**
- **abitazione ai P.T -1° - 2° (subb. 6 e 7);**
- **stalla agricola ed uffici con servizi al P.T. (sub.10);**
- **impianto fotovoltaico (P. 1°) e locali tecnici al P.T. (sub.11);**
- **cabina elettrica al P.T. (sub.12);**
- **centrale termica B.C.N.C al P.T. (sub.2);**
- **locale B.C.N.C. al P.T. (sub.3);**
- **corte comune B.C.N.C. al P.T. (sub.4);**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

” STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA “

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della ”Stima Per Confronto Diretto Comparativa“ .

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

1. Valori di mercato al mq. indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) II Semestre 2024 per il Comune di Pavullo nel Frignano (MO) Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice di Zona R1 individua i seguenti range di valori per stato conservativo normale:
Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale) € 600,00 - € 880,00 /mq;
Box € 400,00 - € 600,00 /mq
2. Valori di mercato al mq indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) II Semestre 2024 per il Comune di Pavullo nel Frignano Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice di Zona: R1 per Capannoni Tipici (stato conservativo normale) individua i seguenti range di valori:
€ 270,00 - € 430,00 /mq;
3. Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Considerato lo stato effettivo delle UU.II. oggetto di perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva del fabbricato ed il contratto di locazione in essere, si sono assunti i seguenti valore di mercato unitari di riferimento:

- € 300,00 /mq per Abitazione ed Uffici
- € 150,00 /mq Posto auto coperto
- € 80,00 /mq per porzione in c.a. di stalla con area cortiliva esclusiva ed € 40,00/mq per porzioni metalliche e concimaia;
- € 360,00 /Kw per impianto fotovoltaico.

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le singole unità immobiliari:

- **Foglio 59 map.221 sub. 5, Posto auto coperto:**

$$VM1 = mq\ 63 \times €\ 150,00 /mq = €\ 9.450,00$$

- **Foglio 59 map. 221 sub. 6, Appartamento con cantina (P. T - 1°):**

$$VM2 = mq\ 124 \times €\ 300,00 /mq = €\ 37.200,00$$

- **Foglio 59 map. 221 sub. 7, Appartamento (P. 2°):**

$$VM3 = mq\ 119 \times €\ 300,00 /mq = €\ 35.700,00$$

- **Foglio 59 map. 221 sub. 10, Uffici (P.T.):**

$$VM4 = mq\ 83 \times €\ 300,00 /mq = €\ 24.900,00$$

- **Foglio 59 map. 221 sub. 10, Stalla agricola (P.T.):**

$$VM5 = mq\ 2.940 \times €\ 80,00 /mq = €\ 235.200,00$$

$$VM5 = mq\ 4.940 \times €\ 40,00 /mq = €\ 197.600,00$$

- **Foglio 59 map. 221 sub. 11, impianto fotovoltaico (P.1°):**

$$VM6 = 819,60\ kW \times €\ 360 / Kw = €\ 295.056,00$$

- **Foglio 59 map. 221 sub. 11, locali tecnici (P.T.):**

$$VM7 = €\ 30.000,00\ (a\ corpo)$$

- **Foglio 59 map. 221 sub. 12, cabina elettrica (P.T.):**

$$VM8 = €\ 15.000,00\ (a\ corpo)$$

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una prima correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati ed una seconda detrazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia – catastale per un importo complessivo di € 20.000,00.

Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:

- **Posto auto coperto, particella 221 sub.5**, categoria C/6, classe 8, consistenza 62 mq, superficie totale 63 mq, RC € 211,33 via Castagneto n. 55, piano T;
 $VF1 = € (9.450,00 \times 0,95) = € 9.000,00$ (arrotondato)
- **Appartamento con cantina (P. T - 1°), particella 221 sub.6**, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 124 mq, superficie totale escluse aree scoperte 120 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55, piano T - 1°;
 $VF2 = € (37.200,00 \times 0,95) = € 35.000,00$ (arrotondato)
- **Appartamento (P. 2°) particella 221 sub.7** categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, superficie totale 119 mq, superficie totale escluse aree scoperte 114 mq, RC € 433,82 via Castagneto n. 55, piano 2°;
 $VF3 = (35.700,00 \times 0,95) = € 34.000,00$ (arrotondato)
- **Uffici (P.T.), particella 221 parte sub 10, categoria D/10, RC € 28.426,00 via Castagneto n. 55, piano T;**
 $VF4 = € (24.900,00 \times 0,95) = € 24.000,00$
- **Stalla agricola (P.T.), particella 221 parte sub 10, categoria D/10, RC € 28.426,00 via Castagneto n. 55, piano T;**
 $VF5 = € (432.800 \times 0,95) - € 20.000 = € 391.000,00$ (arrotondato)
- **Impianto fotovoltaico (P.1°), particella 221 parte sub 11, categoria D/10, RC € 754,00 via Castagneto n. 55, Piano 1°;**
 $VF6 = 295.056,00 \times 0,95 = € 280.000,00$ (arrotondato)
- **locali tecnici (P.T.), particella 221 parte sub 11, categoria D/10, RC € 754,00 via Castagneto n. 55, Piano T;**
 $VF7 = € 30.000,00 \times 0,95 = € 28.000,00$ (arrotondato)
- **cabina elettrica (P.T.), particella 221 sub 12, categoria D/1, RC € 74,00 via Castagneto n. 55, piano T.**
 $VF8 = € (15.000,00 \times 0,95) = € 14.000,00$ (arrotondato)

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = € 815.000,00

(EURO OTTOCENTOQUINDICIIMILA/00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

Geom. Antonio Ruggiero Libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Modena n. 2254
Strada Morane n.201 - 41125 Modena (MO), e mail: ruggiero71@libero.it CF RGGNTN71H13D612G PIVA 03844180368

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 20/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Antonio RUGGIERO

6 ALLEGATI LOTTO N. 2

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Visure Catasto Fabbricati e Catasto Terreni
- 4 Elenco subalterni
- 5 Elaborato planimetrico
- 6 Planimetrie catastali
 - 6.1 posto auto coperto al P.T. (sub.5);
 - 6.2 abitazione ai P.T -1° - 2° (subb. 6 e 7);
 - 6.3 stalla agricola ed uffici con servizi al P.T. (sub.10);
 - 6.4 impianto fotovoltaico (P. 1°) e locali tecnici al P.T. (sub.11);
 - 6.5 cabina elettrica al P.T. (sub.12).
- 7 Planimetrie comunali
 - 7.1 posto auto coperto al P.T. (sub.5) - Pratica edilizia n.4835/6, Tavola n. 12 (scala 1:100);
 - 7.2 abitazione ai P.T -1° - 2° (subb. 6 e 7) - Pratica edilizia n. 2078 bis (scala 1:100) e Pratica edilizia n.4835/6 - Tavola n. 13 (fuori scala);
 - 7.3 stalla agricola al P.T. (sub.10) - Pratica edilizia n.4835/6 - Tavola n. 6 (fuori scala) e Tavola n. 4 (scala 1:1000) e Pratica edilizia n.4835/8 - Tavola n. 1 (scala 1:1000);
 - 7.4 uffici con servizi al P.T. (sub.10) - Pratica edilizia n.4835/6, Tavola n. 13 (scala 1:100);
 - 7.5 locali tecnici al P.T. (sub.11) - Scia n. 182 / 2014 (scala 1:100);
 - 7.6 cabina elettrica al P.T. (sub.12) - Scia n. 182 / 2014 (scala 1:100).
- 8 Tavole difformità
 - 8.1 abitazione ai P.T -1° - 2° (subb. 6 e 7) - Pratica edilizia n. 2078 bis (scala 1:100) e Pratica edilizia n.4835/6 - Tavola n. 13 (fuori scala);
 - 8.2 stalla agricola al P.T. (sub.10) - Pratica edilizia n.4835/6 - Tavola n. 6 (fuori scala) e Tavola n. 4 (scala 1:1000);
- 9 Documentazione fotografica.

LOTTO N. 3

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:
Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 75:

- particella 4, divisa in 2 porzioni: Seminativo di classe 3, Superficie 3.035 mq, Redditi Dominicale € 7,68 Agrario € 7,84 - Prato Arborato di classe U, Superficie 1.165 mq, Redditi Dominicale € 1,74 Agrario € 1,81;
- particella 5, Seminativo di classe 2, Superficie 32.194 mq, Redditi Dominicale € 139,67 Agrario € 116,39;
- particella 13, Seminativo di classe 2, Superficie 22.054 mq, Redditi Dominicale € 95,68 Agrario € 79,73;
- particella 14, Seminativo di classe 2, Superficie 16.110 mq, Redditi Dominicale € 69,89 Agrario € 58,24.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena del 10/06/2024 Repertorio n. 4532, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Modena in data 18/07/2024 al numero generale 21751 al numero particolare 16332 particolare a favore della Procedente, è stata sottoposta a esecuzione forzata sui beni immobili di seguito descritti, di piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED]

1. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.66/A, P.T., Catasto fabbricati Foglio 60, particella 160 sub. 3, natura D/10;
2. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), via Castagneto n.66/A P. 1°, Catasto fabbricati, Foglio 60 particella 160 sub. 4 cat. D/10;
3. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.66/A, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 60 particella 160 sub. 5 cat. D/1;
4. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 60, particella 86, natura T, Consistenza 15 are e 80 centiare;
5. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 60, particella 87, natura T,

Geom. Antonio Ruggiero Libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Modena n. 2254
Strada Morane n.201 - 41125 Modena (MO), e mail: ruggiero71@libero.it CF RGGNTN71H13D612G PIVA 03844180368

Consistenza 3 are e 72 centiare.

6. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 59
particella 221 sub. 10 cat. D/1;
7. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.1, Catasto fabbricati, Foglio 59
particella 221 sub. 11 cat. D/10;
8. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.1, Catasto fabbricati, Foglio 59
particella 221 sub. 12 cat. D/1;
9. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 59
particella 221 sub. 5 natura C6, consistenza 62 metri quadri;
10. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED],
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T-1, Catasto fabbricati, Foglio
59 particella 221 sub. 6 natura A3, consistenza 6 Vani ;
11. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.2, Catasto fabbricati, Foglio 59
particella 221 sub. 7 natura A3, consistenza 6 Vani ;
12. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 4, natura T,
Consistenza 42 are;
13. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 5, natura T,
Consistenza 3 ettari 21 are 94 centiare;
14. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 13, natura T,
Consistenza 2 ettari 20 are 54 centiare;
15. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 14, natura T,
Consistenza 1 ettari 61 are 10 centiare;
16. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a San Possidonio (MO), Catasto Terreni, foglio 15, particella 151, natura T,
Consistenza 50 ettari 50 ;
17. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]

sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 2 (bene comune non censibile);

18. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 3 (bene comune non censibile);

19. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 4 (bene comune non censibile);

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 1/1 dell'esecutata dei terreni, censiti al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), identificati al foglio 75 con Strada Vicinale Castagneto, Rio delle Lamazze ed con i mappali 15, 206 su due lati, 2, 6 e consistenti in:

- particella 4, terreno seminativo e prato arborato
- particella 5, terreno seminativo
- particella 13, terreno seminativo
- particella 14, terreno seminativo

I terreni sono ubicati in zona agricola località "Le Torzine", nella frazione di Castagneto del Comune di Pavullo nel Frignano (MO), a circa 3 km dal centro di Castagneto ed a circa 10 km dal centro di Pavullo.

L'accesso al mappale 13 avviene dalla strada Vicinale Castagneto, presumibilmente ora via Meriggio, che è confinante con il mappale stesso, e si presenta asfaltata e dalla quale si diramano strade poderali o sentieri agricoli; mentre gli accessi ai mappali 5 e 14 avviene attraverso il mappale 13 e l'accesso al mappale 4 avviene attraverso i mappali 13 e 5, quindi alcuni mappali si configurano come interclusi.

I mappali non presentano recinzioni e i confini non risultano materializzati sul posto, potendo essere individuati unicamente tramite la documentazione catastale.

Quindi rimangono a carico dell'aggiudicatario una verifica dei confini ed un'esatta definizione dei mappali interclusi.

I terreni, di natura agricola, si trovano, in zona collinare rurale a prevalente destinazione agricola e boschiva, caratterizzata da abitazioni isolate e piccoli nuclei rurali.

La conformazione dei terreni è tipicamente collinare, con pendenze medio-elevate e andamento ondulato, con ulteriore condizionamento dell'accessibilità diretta dei mezzi agricoli.

Da un sopralluogo visivo i terreni non presentano fabbricati sovrastanti ed appaiono in stato semi-abbandonato dal punto di vista culturale, si presentano infatti a prato naturale/incolto con tracce di precedenti lavorazioni agricole. Non risultano colture arboree specializzate (vigneto, frutteto), ma si osserva vegetazione erbacea discontinua e cespugli sparsi nelle zone marginali.

Parte dei mappali 13 e 14 sono inoltre attraversati da un elettrodotto aereo con pali di sostegno, costituendo servitù passiva, come indicato anche nel CDU allegato, dove viene menzionato che parte dei suddetti mappali sono interessati da un rispetto dell'elettrodotto.

Non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

Appezzamento di terreno - Foglio 75 mappale 4

Le qualità/ colture agricole, indicate in visura catastale, sono le seguenti: seminativo di classe 3 per mq 3.035 e prato arborato di classe U per mq 1.165.

Ai sensi del CDU allegato, e secondo la disciplina urbanistica vigente (PSC – POC – RUE del Comune di Pavullo), il mappale ricade in Territorio Rurale, ed in particolare in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AVP).

Il mappale è assoggettato a Vincolo Idrogeologico Forestale.

Per ulteriori prescrizioni ed approfondimenti si rinvia al CDU allegato.

Appezzamento di terreno - Foglio 75 mappale 5

Le qualità/ colture agricole, indicate in visura catastale, sono le seguenti: seminativo di classe 2 per mq 32.194.

Ai sensi del CDU allegato, e secondo la disciplina urbanistica vigente (PSC – POC – RUE del Comune di Pavullo), il mappale ricade in Territorio Rurale, ed in particolare in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AVP).

Il mappale è assoggettato a Vincolo Idrogeologico Forestale.

Per ulteriori prescrizioni ed approfondimenti si rinvia al CDU allegato.

Appezzamento di terreno - Foglio 75 mappale 13

Le qualità/ colture agricole, indicate in visura catastale, sono le seguenti: seminativo di classe 2 per mq 22.054.

Ai sensi del CDU allegato, e secondo la disciplina urbanistica vigente (PSC – POC – RUE del Comune di Pavullo), parte del mappale 13 ricade in Territorio Rurale, ed in particolare in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AVP), altra parte del mappale identifica Principali Infrastrutture ed in particolare Rete stradale.

Il mappale è assoggettato a Vincolo Idrogeologico Forestale ed in parte è interessato da Rispetto elettrodotto AT e MT in conduttori aerei nudi.

Per ulteriori prescrizioni ed approfondimenti si rinvia al CDU allegato.

Appezzamento di terreno - Foglio 75 mappale 14

Le qualità/ colture agricole, indicate in visura catastale, sono le seguenti: seminativo di classe 2 per mq 16.110.

Ai sensi del CDU allegato, e secondo la disciplina urbanistica vigente (PSC – POC – RUE del Comune di Pavullo), il mappale ricade in Territorio Rurale, ed in particolare in Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (AVP).

Il mappale è assoggettato a Vincolo Idrogeologico Forestale ed in parte è interessato da Rispetto elettrodotto AT e MT in conduttori aerei nudi.

Per ulteriori prescrizioni ed approfondimenti si rinvia al CDU allegato.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo effettuato in data 30 luglio 2025 non sono stati riscontrati occupanti nelle Unità Immobiliari oggetto della perizia.

Su tali Unità Immobiliari grava un contratto di affitto agrario del 13 febbraio 2024 repertorio n. 14804/8801, trascritto a Modena il 16 febbraio 2024 al R.G. 4558 R.P. 3383.

I beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 per atto giudiziario di Decreto di Trasferimento immobile del Tribunale di Modena del 25/03/2011 repertorio n. 248/2011 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 07/04/2011 al numero di registro generale 9834 ed al numero di registro particolare 6227.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Considerate le caratteristiche costruttive, edilizie ed urbanistiche, non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Si rimanda al CDU allegato.

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria del 02/09/2011 repertorio n. 263570/36969 e trascritta il 06/09/2011 al n. generale 25232 ed al n. particolare 4977.
- ipoteca giudiziaria del 08/12/2016 repertorio 5227/2016, trascritta in data 18/01/2017 al numero generale 1241 e al numero particolare 161;
- verbale di pignoramento immobili del 10/06/2024 repertorio n. 4532, trascritto in data 18/07/2024 al numero generale 21751 e al numero particolare 16332.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Non è stato costituito un condominio.

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Parte dei mappali 13 e 14 sono attraversati da un elettrodotto aereo con pali di sostegno, costituendo servitù passiva, come indicato anche nel CDU allegato.

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Si rimanda al CDU allegato.

Non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

6.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Come indicato precedentemente, non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano 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, per cui l'aggiudicatario potrà 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.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda a quanto indicato nel precedente paragrafo 6.

8 PROPRIETA' DEI BENI

Come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo, i beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 per atto giudiziario di Decreto di Trasferimento immobile del Tribunale di Modena del 25/03/2011 repertorio n. 248/2011, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 07/04/2011 al numero di registro generale 9834 ed al numero di registro particolare 6227.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

9 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

9.1 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Ai fini della presente stima la valutazione dei terreni sarà effettuata, considerando le superfici riportate nelle visure catastali che sono state assunte come superfici effettive di calcolo per la determinazione del valore estimativo.

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Terreno seminativo e prato arborato (particella 4)				
T	3.035	100%	3.035	
T	1.165	100%	1.165	
Terreno seminativo (particella 5)				
T	32.194	100%	32.194	Totale Terreno
Terreno seminativo (particella 13)				
T	22.054	100%	22.054	Totale Terreno
Terreno seminativo (particella 14)				
T	16.110	100%	16.110	Totale Terreno

12 STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà delle UU.II., ubicate nel Comune di Pavullo nel Frignano (MO) e destinate a:

- al Catasto Terreni del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) foglio 75:
 - **Appezzamento di terreno (particella 4)**
 - **Appezzamento di terreno (particella 5)**
 - **Appezzamento di terreno (particella 13)**
 - **Appezzamento di terreno (particella 14)**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

” STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA “

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della ”Stima Per Confronto Diretto Comparativa“ .

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a

1. Valori Agricoli Medi della Provincia di Modena, Annualità 2023, indicato dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria N° 2, Coltura Seminatoivo, 5.600 Euro/Ha
Agraria N° 2, Coltura Prato Arborato, 4.100 Euro/Ha
2. Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Considerato lo stato effettivo delle UU.II. oggetto di perizia, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, il contratto di locazione in essere, si sono assunti i seguenti valori di mercato unitari di riferimento:

- € 1 / mq per terreno Coltura Seminatoivo;
- € 0,50 / mq per terreno Coltura Prato Arborato:

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le singole unità immobiliari

- **Foglio 75 particella 4**

- **terreno seminatoivo**

$$VM1 = mq\ 3.035 \times €\ 1,00 /mq = €\ 3.035$$

- **terreno prato arborato**

$$VM2 = mq\ 1.165 \times €\ 0,50 /mq = €\ 582,50$$

- **Foglio 75 particella 5 terreno seminatoivo**

$$VM3 = mq\ 32.194 \times €\ 1,00 /mq = €\ 32.194$$

- **Foglio 75 particella 13 terreno seminatoivo**

$$VM4 = mq\ 22.054 \times €\ 1,00 /mq = €\ 22.054$$

- **Foglio 75 particella 14 terreno seminatoivo**

$$VM5 = mq\ 16.110 \times €\ 1,00 /mq = €\ 16.110$$

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati.

Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:

- **foglio 75 particella 4** divisa in 2 porzioni: Seminativo di classe 3 Superficie: 3.035 mq, Redditi: Dominicale € 7,68 Agrario € 7,84, Prato Arborato di classe U Superficie: 1.165 mq., Redditi: Dominicale € 1,74 Agrario € 1,81
 $VF1 = € (3.035 \times 0,95) = \text{€ } 3.000,00 \text{ (arrotondato)}$
 $VF2 = € (582,50 \times 0,95) = \text{€ } 550,00 \text{ (arrotondato)}$
- **foglio 75 particella 5** Seminativo di classe 2 Superficie: 32.194 mq, Redditi: Dominicale € 139,67 Agrario € 116,39
 $VF3 = € (32.194 \times 0,95) = \text{€ } 31.000,00 \text{ (arrotondato)}$
- **foglio 75 particella 13** Seminativo di classe 2 Superficie: 22.054 mq, Redditi: Dominicale € 95,68 Agrario € 79,73
 $VF4 = € (22.054 \times 0,95) = \text{€ } 21.000,00 \text{ (arrotondato)}$
- **foglio 75 particella 14** Seminativo di classe 2 Superficie: 16.110 mq, Redditi: Dominicale € 69,89 Agrario € 58,24
 $VF5 = € (16.110 \times 0,95) = \text{€ } 15.000,00 \text{ (arrotondato)}$

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = € 71.000

(EURO SETTANTUNOMILA/00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 20/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Antonio RUGGIERO

13 ALLEGATI LOTTO N. 3

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Visure Catasto Terreni
- 4 CDU Foglio 75 particelle 4-5-13-14
- 5 Documentazione fotografica.

LOTTO N. 4

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

- Catasto Terreni del Comune di San Posidonio (MO) al foglio 15 particella 151, seminativo irriguo di classe U, Superficie 5.050 mq, Redditi Dominicale € 57,21 Agrario € 61,29.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena del 10/06/2024 Repertorio n. 4532, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Modena in data 18/07/2024 al numero generale 21751 al numero particolare 16332 particolare a favore della Procedente, è stata sottoposta a esecuzione forzata sui beni immobili di seguito descritti, di piena proprietà di [REDACTED]

1. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.66/A, P.T., Catasto fabbricati Foglio 60, particella 160 sub. 3, natura D/10;
2. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED],
sita a Pavullo nel Frignano (MO), via Castagneto n.66/A P. 1°, Catasto fabbricati, Foglio 60 particella 160 sub. 4 cat. D/10;
3. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.66/A, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 60 particella 160 sub. 5 cat. D/1;
4. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 60, particella 86, natura T, Consistenza 15 are e 80 centiare;
5. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 60, particella 87, natura T, Consistenza 3 are e 72 centiare.
6. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 10 cat. D/1;
7. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.1, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 11 cat. D/10;
8. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED],

- sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.1, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 12 cat. D/1;
9. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T., Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 5 natura C6, consistenza 62 metri quadri;
10. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.T-1, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 6 natura A3, consistenza 6 Vani ;
11. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO) via Castagneto n.55, P.2, Catasto fabbricati, Foglio 59 particella 221 sub. 7 natura A3, consistenza 6 Vani ;
12. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 4, natura T, Consistenza 42 are;
13. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 5, natura T, Consistenza 3 ettari 21 are 94 centiare;
14. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 13, natura T, Consistenza 2 ettari 20 are 54 centiare;
15. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), Catasto Terreni, foglio 75, particella 14, natura T, Consistenza 1 ettari 61 are 10 centiare;
16. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a San Possidonio (MO), Catasto Terreni, foglio 15, particella 151, natura T, Consistenza 50 ettari 50 ;
17. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 2 (bene comune non censibile);
18. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED] [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 3 (bene comune non censibile);
19. Unità immobiliare di piena proprietà di [REDACTED]
sita a Pavullo nel Frignano (MO), foglio 59, particella 221, subalterno 4 (bene comune non censibile).

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

È oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 1/1 dell'esecutata dei terreni, censiti al Catasto Terreni del Comune di San Possidonio (MO), al foglio 15 particella 151, seminativo irriguo.

Il terreno è ubicato nel Comune di San Possidonio (MO), in posizione periferica ma prossima al centro abitato a circa 2 km dal centro di San Possidonio, lungo la Strada Provinciale Via Concordia, in prossimità dell'intersezione con Via Moro e Via Sperini.

Nella zona, oltre ad aree agricole, si estende anche il tessuto produttivo/artigianale del paese, con capannoni industriali, attività artigiane e commerciali.

La viabilità è favorevole, garantita dalla strada provinciale che collega San Possidonio ai paesi limitrofi ed alla rete viaria principale.

L'accesso al terreno (mappale 151) avviene da via Concordia con accesso diretto dalla pubblica via asfaltata; pertanto, risulta agevolmente raggiungibile dai mezzi agricoli.

Il terreno si presenta pianeggiante, in stato di abbandono colturale, con erba alta ed arbusti spontanei, ma privo di particolari fenomeni di degrado.

Il terreno presenta esclusivamente porzioni di recinzioni delle proprietà limitrofe, pertanto i confini non risultano materializzati sul posto, potendo essere individuati unicamente tramite la documentazione catastale.

Quindi rimane a carico dell'aggiudicatario una verifica dei confini.

Non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

La qualità/ coltura agricola, indicate in visura catastale, è la seguente: seminativo irriguo di classe U di Superficie 5.050 mq.

Ai sensi del CDU allegato, e secondo la disciplina urbanistica vigente (PRG del Comune di San Possidonio), il mappale ricade per intero in Zone agricole di rispetto ai centri abitati nel paesaggio dei terreni fertili (art. 51 NTA), in parte con specificazione della disciplina urbanistica della zona omogenea E scheda normativa Ambito n. 4 (art. 56 ter).

Per ulteriori prescrizioni ed approfondimenti si rinvia al CDU allegato.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo effettuato in data 04 agosto 2025 non sono stati riscontrati occupanti nelle Unità Immobiliari oggetto della perizia.

Su tali Unità Immobiliari grava un contratto di affitto agrario del 13 febbraio 2024 repertorio n. 14805/8802, trascritto a Modena il 16 febbraio 2024 al R.G. 4559 R.P. 3384.

I beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 per atto di compravendita del 23/07/2003 repertorio n. 215707/17049 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 01/08/2003 al numero di registro generale 22411 ed al numero di registro particolare 14454.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Considerate le caratteristiche costruttive, edilizie ed urbanistiche, non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Si rimanda al CDU allegato.

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

• • Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria del 02/09/2011 repertorio n. 263570/36969 e trascritta il 06/09/2011 al n. generale 25232 ed al n. particolare 4977.
- ipoteca giudiziaria del 08/12/2016 repertorio 5227/2016, trascritta in data 18/01/2017 al numero generale 1241 e al numero particolare 161;
- verbale di pignoramento immobili del 10/06/2024 repertorio n. 4532, trascritto in data 18/07/2024 al numero generale 21751 e al numero particolare 16332.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

• •

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Non è stato costituito un condominio.

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Nella documentazione ipocatastale e nel CDU non sono state evidenziate servitù esistenti.

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Si rimanda al CDU allegato.

Non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

6.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Come indicato precedentemente, non sono state eseguite dallo scrivente CTU:

- verifiche sui confini, che nello stato di fatto non risultano materializzati;
- indagini geologiche o relative al sottosuolo.

Le verifiche sull'eventuale occupazione del terreno sono state effettuate esclusivamente a vista.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano 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, per cui l'aggiudicatario potrà 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.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda a quanto indicato nel precedente paragrafo 6.

8 PROPRIETA' DEI BENI

I beni sono pervenuti all'esecutata per la quota 1/1 per Atto di compravendita del 23/07/2003 repertorio n. 215707/17049 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 01/08/2003 al numero di registro generale 22411 ed al numero di registro particolare 14454.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

9 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

9.1 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

Ai fini della presente stima la valutazione dei terreni sarà effettuata, considerando le superfici riportate nelle visure catastali che sono state assunte come superfici effettive di calcolo per la determinazione del valore estimativo.

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Terreno seminativo irriguo (particella 151)				
T	5.050	100%	5.050	Totale Terreno

12 STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà delle UU.II., ubicate nel Comune di San Possidonio (MO) e destinate a:

- al Catasto Terreni del Comune di San Possidonio (MO) foglio 15:
 - **Appezzamento di terreno (particella 151)**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

” Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della” Stima Per Confronto Diretto Comparativa“.

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a

1. Valore Agricolo Medio della Provincia di Modena, Annualità 2023, indicato dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria N° 4, Coltura Seminativo Irriguo, 26.500 Euro/Ha
2. Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Considerato lo stato effettivo dell'U.I. oggetto di perizia, l'ubicazione, lo stato di manutenzione, il contratto di locazione in essere, si è assunto il seguente valore di mercato unitario di riferimento:

- € 3 / mq per terreno coltura seminativo irriguo;

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le singole unità immobiliari

- **terreno seminativo irriguo**

$$VM = mq \ 5.050 \times € \ 3,00 /mq = € \ 15.150$$

STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA “

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati.

Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:

Foglio 15 particella 151, Seminativo Irriguo di classe U, Superficie: 5.050 mq, Redditi: Dominicale € 57,21 Agrario € 61,29

- **VF = € (15.150 x 0,95) = € 14.000,00 (arrotondato)**

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = € 14.000,00

(EUROQUATTORDICIMILA/00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 20/09/2025

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Antonio RUGGIERO

13 ALLEGATI LOTTO N. 4

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Visure Catasto Terreni
- 4 CDU
- 5 Documentazione fotografica.

SCHEMA DI SINTESI DEI LOTTI

Lotto	Comune	Fabbricati / Terreni	Identificativi catastali	Valore a base d'asta
Lotto n. 1	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Stalla agricola, foglio 60 particella 160 sub. 3	€ 93.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Locale tecnico, foglio 60 particella 160 parte sub. 4	€ 14.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Impianto fotovoltaico, foglio 60 particella. 160 sub. 4	€ 60.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	cabina elettrica, foglio 60 particella 160 sub. 5	€ 14.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Terreni	Seminativo, foglio 60 particella 86	€ 1.500,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Terreni	Seminativo, foglio 60 particella 87	€ 350, 00
VF Lotto n. 1				€ 183.000,00
Lotto n. 2	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Posto auto coperto foglio 59 particella 221 sub. 5	€ 9.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Appartamento con cantina foglio 59 particella 221 sub.6	€ 35.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Appartamento foglio 59 particella 221 sub.7	€ 34.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Uffici, foglio 59 particella 221 sub.10	€ 24.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Stalla agricola, foglio 59 particella 221 sub.10	€ 391.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Impianto fotovoltaico, foglio 59 particella 221 sub.11	€ 280.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Locali tecnici, foglio 59 particella 221 sub.11	€ 28.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Fabbricati	Cabina elettrica, foglio 59 particella 221 sub.12	€ 14.000,00
VF Lotto n. 2				€ 815.000,00

Lotto n. 3	Pavullo nel Frignano (MO)	Terreni	Seminativo foglio75 mappale 4	€ 3.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Terreni	Prato arborato foglio75 mappale 4	€ 550,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Terreni	Seminativo foglio75 mappale 5	€ 31.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Terreni	Seminativo foglio75 mappale 13	€ 21.000,00
	Pavullo nel Frignano (MO)	Terreni	Seminativo foglio75 mappale 14	€ 15.000,00
VF Lotto n. 3				€ 71.000,00
Lotto n. 4	San Possidonio (MO)	Terreni	Seminativo irriguo foglio 15 particella 151	€ 14.000,00
VF Lotto n. 4				€ 14.000,00
VF Lotti n. 1 – 2 – 3 – 4				€ 1.083.000,00