

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA		N. 241/2024 R. G. ESEC. Udienza 16/04/2026
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIULIA LUCCHI		

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE		
Promosso da:		
PROCEDENTE:		
contro		
ESECUTATO:		
Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 04/04/2025 nominava		
lo scrivente geom. Luca Gianfreda, con studio in Modena alla Via Agnini n.		
180/1, Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere ai		
seguenti quesiti, previa accettazione dell'incarico effettuata dallo scrivente		
C.T.U. in data 06/04/2025.		
<u>CONTROLLO PRELIMINARE</u>		
Lo scrivente CTU, esaminati gli atti del procedimento e rilevato che il credito-		
re procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, ha		
verificato quanto segue:		
- la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2,		
c.p.c.;		
- la certificazione risale ad un atto di acquisto derivativo/originario che è stato		
trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignora-		
mento;		
- la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta		
identità tra i beni come descritti nella certificazione notarile sostitutiva;		
- il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile		
geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816 luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it		

Firmato Da: LUCA GIANFREDA E Messo Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c5f187c9f72bc130e4a2ab161f857e

Firmato Da: LUCA GIANFREDA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7c5f187c9f72bc130e4af2ab161f857e



dell'esecutato.

Sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione:

- visure catastali aggiornate all'attualità;
- elenco ispezione iscrizioni/trascrizioni all'attualità.

QUESITI

Riepilogo beni oggetto del pignoramento.

La procedura esecutiva promossa da "AURELIA SPV S.R.L." contro Campagnoli Daniele (stato civile libero per divorzio a partire dal 07/02/2002) ha per oggetto il pignoramento dei seguenti immobili:

a) Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili siti in Comune di San Possidonio (MO), così censiti al Catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricati - Foglio 16:

Mapp. 275 sub 1 - Via Matteotti 230 - piano T-1 - Cat. A/7 - vani 9;

Mapp. 275 sub 2 - Via Matteotti 230 - piano T - Cat. C/6 - mq 21;

Mapp. 276 sub 1 - Via Matteotti - piano T-1-2 - Cat. F/2;

Mapp. 276 sub 2 - Via Matteotti - piano T-1 - Cat. F/2;

Catasto Terreni - Foglio 16:

Mapp. 109 - vigneto - ha 00.14.55;

Mapp. 117 - frutteto - ha 00.05.16;

Mapp. 260 - seminativo - ha 00.25.89;

Mapp. 262 - seminativo - ha 00.17.14;

Mapp. 111 - seminativo - ha 00.17.60;

Mapp. 200 - semin. arbor. - ha 00.03.73;

Mapp. 261 - seminativo - ha 00.11.98;



Mapp. 263 - seminativo - ha 00.14.29.

b) Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di immobili siti in Comune di San Possidonio (MO), così censiti al Catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricati - Foglio 9:

Mapp. 457 sub 11 - Via Morandi - piano T - Cat. C/6 - mq 15;

Mapp. 457 sub 32 - Via Morandi - piano 3 - Cat. A/2 - vani 4,5.

c) Piena proprietà per la quota di 1/5 pro indiviso di immobili siti in Comune di San Cesario sul Panaro (MO), così censiti al Catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricati - Foglio 3:

Mapp. 90 sub 2 - Via Sant'Anna 628 - piano T-1 - Cat. A/3 - vani 10;

Mapp. 91 sub 1 - Via Sant'Anna - piano T-1 - Cat. A/2 - vani 8;

Mapp. 90 sub 3 - Via Sant'Anna 628 - piano T-1 - Cat. C/2 - mq 207;

Mapp. 91 sub 2 - Via Sant'Anna - piano T - Cat. C/6 - mq 23.

Descrizione dei beni componenti ciascun lotto

A seguito della verifica e consistenza dei predetti immobili, si procederà alla redazione di n. 5 lotti così indentificati:

Lotto n. 1

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili siti in Comune di San Possidonio (MO), così censiti al Catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricati - Foglio 16:

Mapp. 275 sub 1 - Via Matteotti 230 - piano T-1 - Cat. A/7 - vani 9;

Mapp. 275 sub 2 - Via Matteotti 230 - piano T - Cat. C/6 - mq 21

Mapp. 200 - semin. arbor. - ha 00.03.73



Lotto n. 2

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili siti in Comune di San Possidonio (MO), così censiti al Catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricati - Foglio 16:

Mapp. 276 sub 1 - Via Matteotti - piano T-1-2 - Cat. F/2;

Mapp. 276 sub 2 - Via Matteotti - piano T-1 - Cat. F/2

Lotto n. 3

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili siti in Comune di San Possidonio (MO), così censiti al Catasto di detto Comune:

Catasto Terreni - Foglio 16:

Mapp. 109 - vigneto - ha 00.14.55;

Mapp. 117 - frutteto - ha 00.05.16;

Mapp. 260 - seminativo - ha 00.25.89;

Mapp. 262 - seminativo - ha 00.17.14;

Mapp. 111 - seminativo - ha 00.17.60;

Mapp. 261 - seminativo - ha 00.11.98;

Mapp. 263 - seminativo - ha 00.14.29.

Lotto n. 4

Proprietà superficiaria per la quota di 1/1 di immobili siti in Comune di San Possidonio (MO), così censiti al Catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricati - Foglio 9:

Mapp. 457 sub 11 - Via Morandi - piano T - Cat. C/6 - mq 15;

Mapp. 457 sub 32 - Via Morandi - piano 3 - Cat. A/2 - vani 4,5.

Lotto n. 5

Piena proprietà per la quota di 1/5 pro indiviso di immobili siti in Comune di

San Cesario sul Panaro (MO), così censiti al Catasto di detto Comune:

Catasto Fabbricati - Foglio 3:

Mapp. 90 sub 2 - Via Sant'Anna 628 - piano T-1 - Cat. A/3 - vani 10;

Mapp. 91 sub 1 - Via Sant'Anna - piano T-1 - Cat. A/2 - vani 8;

Mapp. 90 sub 3 - Via Sant'Anna 628 - piano T-1 - Cat. C/2 - mq 207;

Mapp. 91 sub 2 - Via Sant'Anna - piano T - Cat. C/6 - mq 23

DESCRIZIONE LOTTI

Lotto n. 1

“Piena proprietà di abitazione con annesso terreno pertinenziale, composta da piano terra e piano primo oltre sottotetto e vano autorimessa, ubicata nel Comune di San Possidonio alla via Matteotti n. 230, composta al piano terra da ingresso-disimpegno, soggiorno, sala pranzo con cucina, bagno, cantina oltre autorimessa, mentre al piano primo, cui si accede da scala interna, sono presenti sala pranzo con cucina, n. 3 camere da letto, bagno e balcone.

È presente inoltre sottotetto cui si accede da botola/vano scala interno.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 222,60 circa, l'autorimessa mq. 20,60, balcone di mq. 10,00 circa al primo piano, sottotetto di mq. 120 circa e terreno circostante di mq. 1.373 circa.

Il compendio immobiliare confina ad ovest con altra proprietà dell'esecutato, a nord ed est con altra proprietà, a sud con via Matteotti.

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di San Possidonio al foglio 16



particella 275, sub. 1, categoria A/7, vani 9, piano T-1, R.C. € 743,70, mentre il garage è censito al foglio 16 particella 275, sub. 2, categoria C/6, mq. 21, piano T, R.C. € 46,64

Una parte del giardino è censita nel Catasto terreno foglio 16 particella 200, mq. 373, mentre la restante superficie è pertinenza del mappale 275.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Matteotti.

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato".

OPZIONE IVA

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di San Possidonio, presso l'Ente Pubblico sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 11/1972 del 16/06/1972

- licenza edilizia n. 32/1972 del 01/12/1972

- abitabilità del 13/01/1979

- concessione edilizia in sanatoria (e conseguente abitabilità) prot. 1894/86 del 03/03/1995.

Lo stato dei luoghi è conforme alla rappresentazione catastale presentata nel 2012 (fatta eccezione per la non rappresentazione della soffitta, il cui onere sarà tenuto in considerazione della determinazione del valore), mentre si è in attesa di un riscontro ulteriore con il Comune di San Possidonio in quanto non sono pervenuti allo scrivente CTU elaborati progettuali e tecnici riferiti



all'ultima sanatoria che presumibilmente confermeranno lo stato di fatto rilevato.

Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Gli immobili sono nella disponibilità dell'esecutato.

Non si è in presenza di un contesto condominiale.

Le spese fisse di gestione (utenze elettrica, riscaldamento, acqua) ammontano a circa € 3.000,00/anno.

Determinazione del Valore di mercato dei beni

Calcolo della superficie commerciale

A seguito delle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo, nonché verificando quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di San Possidonio e del Catasto, si è riscontrata la seguente superficie commerciale:

Lotto n. 1

- abitazione	mq. 222,60 x 100%	mq. 220,60
- balcone	mq. 10,00 x 30%	mq. 3,00
- sottotetto	mq. 120 x 10%	mq. 12,00
- autorimessa	mq. 20,60 x 50%	mq. 103,00

Totale superficie commerciale Lotto n. 1 **mq. 338,60**

- terreno mq. 1.373

Criterio di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata per confronto diretto.

Tale stima si può effettuare col verificarsi di tre concomitanti condizioni:



✓ esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) agli immobili oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico;

✓ conoscenza di recenti valori dei beni simili presi a confronto;

✓ esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in m²), tra i beni simili considerati e gli immobili oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, nonché tenendo conto delle tipologie di immobili (abitazione e autorimessa oltre terreno pertinenziale), dell'ubicazione, dello stato di conservazione e gestione, dell'aggiornamento catastale (il cui costo è quantificabile in € 1.500,00 ed il cui onere si tenuto conto nella determinazione del prezzo) e considerando che la valutazione è da effettuarsi **a corpo e non a misura** (e pertanto variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni) determina come segue il valore di mercato dell'immobile:

- Superficie commerciale fabbricati	mq. 338,60
	(oltre terreno mq. 1.373)

- Valore di mercato fabbricati/mq	€ 500,00/mq
-----------------------------------	-------------

(Valori OMI min. € 470,00/mq max. € 700,00/mq)

- Valore fabbricati	€ 169.300,00
----------------------------	---------------------

- Valore terreni (a forfait)	€ 1.000,00
-------------------------------------	-------------------

TOTALE VALORE LOTTO N. 1	€ 170.300,00
---------------------------------	---------------------

Adeguamenti e correzioni della stima



Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), si reputa opportuno applicare al valore stimato una riduzione pari al 10% circa del valore di mercato del bene, ovvero **€ 153.270,00**.

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 10%, in arrotondamento, ammonta ad **€ 153.270,00**.

- Valore di mercato "arrotondato": € 153.270,00

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 1

Abitazione, con circostante terreno pertinenziale, sviluppata da piano terra e piano primo ubicata nel Comune di San Possidonio alla via Matteotti n. 230, è composta al piano terra, avente un'altezza interna di mt 2,77, da ingresso-disimpegno, soggiorno, sala pranzo con cucina, bagno, cantina oltre autorimessa, mentre al piano primo, avente un'altezza interna di mt 2,83, cui si accede da scala interna, sono presenti sala pranzo con cucina, n. 3 camere da letto, bagno e balcone.

È presente inoltre sottotetto cui si accede da botola/vano scala interno.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 338,60 circa, autorimessa mq. 20,60, balcone di mq. 10,00 circa al primo piano, sottotetto di mq. 120,00 circa e terreno circostante di mq. 1.373,00 circa.

L'abitazione, in muratura portante, è in discrete condizioni manutentive e presenta pavimenti in ceramica; murature intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti in ceramica nella cucina e nei bagni; impianto elettrico, impianto termo-sanitario con caldaia autonoma, infissi in legno.



Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti (all. A1).

LOTTO N. 1

“Piena proprietà di abitazione con annesso terreno pertinenziale, composta da piano terra e piano primo oltre sottotetto e vano autorimessa, ubicata nel Comune di San Possidonio alla via Matteotti n. 230, composta al piano terra da ingresso-disimpegno, soggiorno, sala pranzo con cucina, bagno, cantina oltre autorimessa, mentre al piano primo, cui si accede da scala interna, sono presenti sala pranzo con cucina, n. 3 camere da letto, bagno e balcone.

È presente inoltre sottotetto cui si accede da botola/vano scala interno.

L’abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 222,60 circa, l’autorimessa mq. 20,60, balcone di mq. 10,00 circa al primo piano, sottotetto di mq. 120 circa e terreno circostante di mq. 1.373 circa.

Il compendio immobiliare confina ad ovest con altra proprietà dell’esecutato, a nord ed est con altra proprietà, a sud con via Matteotti.

L’abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di San Possidonio al foglio 16 particella 275, sub. 1, categoria A/7, vani 9, piano T-1, R.C. € 743,70, mentre il garage è censito al foglio 16 particella 275, sub. 2, categoria C/6, mq. 21, piano T, R.C. € 46,64

Una parte del giardino è censita nel Catasto terreno foglio 16 particella 200, mq. 373, mentre la restante superficie è pertinenza del mappale 275.

L’accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Matteotti..

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale anche se si



renderà necessario un aggiornamento per la rappresentazione grafica della soffitta, il cui costo si è tenuto conto della determinazione del prezzo base; gli immobili, realizzati a seguito di titoli abilitativi rilasciati dal Comune di San Possidonio, sono nella maggior consistenza coerenti allo stato dei luoghi fermo restando gli approfondimenti ulteriori con l'Ente Pubblico necessari per l'accertamento di corrispondenza definitiva e puntuale della documentazione riferita allo stato legittimato".

- Valore di mercato: € 153.270,00

Lotto n. 2

"Piena proprietà di due fabbricati, l'uno ridotto a macerie e l'altro destinato a deposito ed in precarie condizioni, con annesso terreno pertinenziale, ubicati nel Comune di San Possidonio alla via Matteotti.

Il lotto di terreno sviluppa complessivamente mq. 910 circa, comprensiva della superficie coperta dei due corpi di fabbrica (rispettivamente di mq. 137 e mq. 80 circa).

Il compendio immobiliare confina a nord e ad est con altra proprietà dell'esecutato, a sud con stradello d'accesso e altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

Le due unità immobiliari sono censite nel N.C.E.U. Comune di San Possidonio al foglio 16 particella 276, sub. 1 e sub. 2, categoria F/2

L'accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Matteotti.

L'area è nella disponibilità dell'esecutato".

OPZIONE IVA



La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di San Possidonio, sono in corso ulteriori approfondimenti atti ad individuare eventuale documentazione che possa essere riconducibile alla situazione pregressa e/o successiva allo stato di inutilizzabilità certificato catastalmente in data 04/12/2012 con la costituzione delle categorie F/2 per entrambi gli immobili (*"...la categoria catastale F/2 identifica le "unità collabenti", ovvero fabbricati fatiscenti, ruderi, o unità parzialmente crollate, caratterizzati da un elevato degrado strutturale che li rende inutilizzabili e inidonei a produrre reddito. Non sono abitabili né agibili, spesso privi di tetto, e richiedono importanti ristrutturazioni..."*).

Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

L'area è nella disponibilità dell'esecutato.

Non si è in presenza di un contesto condominiale.

Determinazione del Valore di mercato dei beni

Calcolo della superficie commerciale

Visto lo stato dei luoghi, ai fini della individuazione del valore si individuano le seguenti superfici da analizzare:

Lotto n. 2

Terreno edificabile mq. 910 (aree dei due corpi di fabbrica superficie coperta complessiva mq. 217 circa)



Totale superficie commerciale Lotto n. 2 **mq. 910,00**

Criterio di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata in base al valore di costo deprezzato, che consiste nel valutare l'area edificabile su cui sorgono i due ruderi da cui detrarre sostanzialmente i costi da sostenere per la demolizione e smaltimento delle macerie.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, ritiene congruo valutare il terreno ad € 90,00/mq, avendo già detratto gli oneri di demolizione e smaltimento delle macerie degli attuali fabbricati.

- Superficie terreno mq. 910,00

- Valore di mercato terreno edificabile/mq € 90,00/mq

TOTALE VALORE LOTTO N. 2 € 81.900,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), si reputa opportuno applicare al valore stimato una riduzione pari al 10% circa del valore di mercato del bene, ovvero **€ 73.710,00.**

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 10%, in arrotondamento, ammonta ad **€ 73.710,00.**

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 2

Lotto di terreno con sovrastanti due fabbricati, l'uno ridotto a macerie e l'altro destinato a deposito ed in precarie condizioni, ubicati nel Comune di San Possidonio alla via Matteotti.



Il lotto di terreno sviluppa complessivamente mq. 910 circa, comprensiva della superficie coperta delle due aree urbane (rispettivamente di mq. 137 e mq. 80 circa).

Il compendio immobiliare confina a nord e ad est con altra proprietà dell'esecutato, a sud con stradello d'accesso e altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti (all. A1).

LOTTO N. 2

“Piena proprietà di due fabbricati, l'uno ridotto a macerie e l'altro destinato a deposito ed in precarie condizioni, con annesso terreno pertinenziale, ubicati nel Comune di San Possidonio alla via Matteotti.

Il lotto di terreno sviluppa complessivamente mq. 910 circa, comprensiva della superficie coperta dei due corpi di fabbrica (rispettivamente di mq. 137 e mq. 80 circa).

Il compendio immobiliare confina a nord e ad est con altra proprietà dell'esecutato, a sud con stradello d'accesso e altra proprietà, ad ovest con altra proprietà.

Le due unità immobiliari sono censite nel N.C.E.U. Comune di San Possidonio al foglio 16 particella 276, sub. 1 e sub. 2, categoria F/2

L'accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Matteotti.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; sono in corso approfondimenti con il Comune di San Possidonio atti ad individuare eventuale documentazione che possa essere riconducibile alla situazione pregressa e/o successiva allo stato di inutilizzabilità certificato catastalmente in



data 04/12/2012 con la costituzione delle categorie F/2”

- Valore di mercato: € 73.710,00

Lotto n. 3

“Piena proprietà del lotto di terreno destinato principalmente a seminativo ed incolto, ubicato nel Comune di San Possidonio, con accesso dalla via Matteotti; su parte di esso insistono n. 2 impianti fotovoltaici e n. 2 strutture hangar destinate a ricovero attrezzi e colture.

Il compendio immobiliare, della superficie complessiva di mq. catastali 10.661 confina a nord con altra proprietà, ad est con proprietà esecutato e via Matteotti, a sud e ad ovest con altra proprietà

Il lotto è censito nel Catasto Terreni del Comune di San Possidonio foglio 16 particella 109 - vigneto - ha 00.14.55, particella 117 - frutteto - ha 00.05.16, particella 260 - seminativo - ha 00.25.89, particella 262 - seminativo - ha 00.17.14, particella 111 - seminativo - ha 00.17.60, particella 261 - seminativo - ha 00.11.98, particella 263 - seminativo - ha 00.14.29.

L’accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Matteotti.

Gli immobili sono nella disponibilità dell’esecutato”.

OPZIONE IVA

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste l’esercizio dell’opzione per l’imponibilità IVA.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

È stato richiesto ed ottenuto dal Comune di San Possidonio certificato di destinazione urbanistica (allegato alla perizia); il lotto di terreno ha nella mag-



giore consistenza come destinazione “*in parte Zone agricole di rispetto ai centri abitati nel paesaggio dei terreni fertili in parte Zone agricole nel paesaggio dei terreni fertili*”.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di San Possidonio, presso l’Ente Pubblico sono state riscontrate le seguenti pratiche inerenti i due impianti fotovoltaici :

- D.I.A. nn. 75 (Gemelli Maria Teresa) e 76 (Fin.a.co.) del 2008.

I predetti impianti, della potenzialità ciascuno di 19,89 Kwp, attualmente non sono funzionanti ma eventualmente ripristinabili.

Si renderà necessario comunque un ulteriore approfondimento con il Comune di San Possidonio al fine di ritenere utilizzabili e ripristinabili i predetti impianti, oltre alla titolarità degli stessi e del rapporto con il gestore della rete nazionale (ENEL) nonché per la collocazione ed il mantenimento in funzione dei due hangar, realizzati a seguito degli eventi sismici del 2012 e data l’inutilizzabilità di ulteriori fabbricati dell’allora richiedente azienda agricola proprietaria del lotto.

Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

I terreni sono nella disponibilità dell’esecutato.

Sia per gli hangar che per gli impianti, sono in corso approfondimenti in merito alla titolarità degli stessi ed al rapporto in essere con l’esecutato, con riferimento alla disponibilità ed all’eventuale rapporto di affittanza e riutilizzo dell’energia.

Non si è in presenza di un contesto condominiale.



Determinazione del Valore di mercato dei beni

Calcolo della superficie commerciale

Premesso quanto sopra esposto in merito agli hangar ed agli impianti fotovoltaici e visto lo stato dei luoghi, ai fini della valutazione si considererà prudenzialmente la sola superficie del terreno pari a mq. 10.661, prevedendo la rimozione delle strutture predette fino all'ottenimento di elementi tali da valutare diversamente le strutture sopra citate.

Criterio di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata per confronto diretto.

Tale stima si può effettuare col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- ✓ esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) agli immobili oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico;
- ✓ conoscenza di recenti valori dei beni simili presi a confronto;
- ✓ esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in m²), tra i beni simili considerati e gli immobili oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, nonché tenendo conto delle tipologie di immobili (terreno), della eventuale rimozione dei n. 2 impianti fotovoltaici e n. 2 hangar-deposito, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e gestione, e considerando che la valutazione è da effettuarsi **a corpo e non a misura** (e pertanto variazioni nel calcolo delle superfici non



modificano la valutazione dei beni) determina come segue il valore di mercato dell'immobile:

- Superficie commerciale terreno	mq. 10.661
- Valore di mercato	€ 5,00/mq
- Rimozione impianti fotovoltaici	- € 20.000,00
- Rimozione hangar	- € 10.000,00

TOTALE VALORE LOTTO N. 3

Terreno	€ 5,00 x mq. 10.661 =	€ 53.305,00
Rimozione impianti fotovoltaici		- € 20.000,00
Rimozione hangar		- € 10.000,00
TOTALE VALORE LOTTO N. 3		€ 23.305,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), si reputa opportuno applicare al valore stimato una riduzione pari al 10% circa del valore di mercato del bene, ovvero **€ 21.000,00**.

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 10%, in arrotondamento, ammonta ad **€ 21.000,00**.

- Valore di mercato "arrotondato": € 21.000,00

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 3

Lotto di terreno destinato principalmente a seminativo ed incolto, ubicato nel Comune di San Possidonio, con accesso dalla via Matteotti; su parte di esso insistono n. 2 impianti fotovoltaici e n. 2 strutture hangar (della superficie di circa mq. 250/ciascuno) destinate a ricovero attrezzi e colture.



Il compendio immobiliare, della superficie complessiva di mq. catastali 10.661 confina a nord con altra proprietà, ad est con proprietà esecutato e via Matteotti, a sud e ad ovest con altra proprietà

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti (all. A1).

LOTTO N. 3

“Piena proprietà del lotto di terreno destinato principalmente a seminativo ed incolto, ubicato nel Comune di San Possidonio, con accesso dalla via Matteotti; su parte di esso insistono n. 2 impianti fotovoltaici e n. 2 strutture hangar destinate a ricovero attrezzi e colture.

Il compendio immobiliare, della superficie complessiva di mq. catastali 10.661 confina a nord con altra proprietà, ad est con proprietà esecutato e via Matteotti, a sud e ad ovest con altra proprietà

Il lotto è censito nel Catasto Terreni del Comune di San Possidonio foglio 16 particella 109 - vigneto - ha 00.14.55, particella 117 - frutteto - ha 00.05.16, particella 260 - seminativo - ha 00.25.89, particella 262 - seminativo - ha 00.17.14, particella 111 - seminativo - ha 00.17.60, particella 261 - seminativo - ha 00.11.98, particella 263 - seminativo - ha 00.14.29.

L’accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Matteotti. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; sono in corso approfondimenti con il Comune di San Possidonio al fine di ritenere utilizzabili e ripristinabili i predetti impianti nonché per la collocazione ed il mantenimento in funzione dei due hangar, realizzati a seguito degli eventi sismici del 2012 ed a tal proposito non sono state considerate nella presente stima”.



- Valore di mercato:

€ 21.000,00

Lotto n. 4

“Proprietà superficiaria di appartamento al piano terzo oltre autorimessa al piano terra in un edificio condominiale ubicato nel Comune di San Possidonio alla via Morandi n. 2/A, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio oltre balcone. Al piano terra è presente autorimessa di pertinenza.

L’abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 85,00 circa, l’autorimessa mq. 15,00, balcone di mq. 6,00 circa.

Il compendio immobiliare confina ad ovest con vano scala, a nord con altra proprietà, ad est e sud con area cortiliva.

L’abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di San Possidonio al foglio 9 particella 457, sub. 32, categoria A/2, vani 4,5, piano 3, R.C. € 325,37, mentre il garage è censito al foglio 9 particella 457, sub. 11, categoria C/6, mq. 15, piano T, R.C. € 33,31.

L’accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Morandi.

Gli immobili sono nella disponibilità dell’esecutato”.

OPZIONE IVA

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste l’esercizio dell’opzione per l’imponibilità IVA.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di San Possidonio, presso l’Ente Pubblico sono state riscontrate le seguenti pratiche edili-



zie:

- concessione edilizia n. 30/1982 del 31/07/1982

- concessione edilizia n. 41/1987 del 26/05/1987

- concessione edilizia n. 109/1987 del 11/11/1987

- concessione edilizia n. 110/1987 del 11/11/1987

- concessione edilizia n. 134/1988 del 24/12/1988

- agibilità del 10/02/1989

Lo stato dei luoghi è conforme a quanto riscontrato in Comune.

Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Gli immobili, disabitati e privi di utenze attive, sono nella disponibilità dell'esecutato.

Per quanto riguarda la parte condominiale, è pervenuta la seguente nota da parte dello Studio Cattabriga, amministratore dello stabile:

“Le spese ordinarie annuali effettive anno 2025 sono state di circa € 900,00.

Le spese ordinarie annuali previste anno 2026 sono di circa € 800,00.

Nel bilancio preventivo 2026 è stata inserita la spesa straordinaria già approvata per riparazione di un'infiltrazione in copertura, per totali € 3.465,00 di cui la quota dell'appartamento di proprietà _____ è pari ad € 252,64.

Nel verbale si evince anche l'approvazione dei lavori di sostituzione impianto citofonico per circa € 2.860,00, i quali verranno pagati utilizzando il Fondo di riserva esistente ed attualmente consistente in € 3.600,00.

Le spese condominiali non pagate maturate nell'anno 2025 ammontano ad €



1.497,50”.

Determinazione del Valore di mercato dei beni

Calcolo della superficie commerciale

A seguito delle misurazioni svolte nel corso del sopralluogo, nonché verificando quanto depositato presso l’ufficio tecnico del Comune di San Possidonio e del Catasto, si è riscontrata la seguente superficie commerciale:

Lotto n. 4

- abitazione	mq. 85,00 x 100%	mq. 85,00
- balcone	mq. 6,00 x 30%	mq. 1,80
- autorimessa	mq. 15 x 50%	mq. 7,50

Totale superficie commerciale Lotto n. 4 **mq. 94,30**

Criterio di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata per confronto diretto.

Tale stima si può effettuare col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- ✓ esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) agli immobili oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico;
- ✓ conoscenza di recenti valori dei beni simili presi a confronto;
- ✓ esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es. la superficie espressa in m²), tra i beni simili considerati e gli immobili oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, nonché tenendo conto



delle tipologie di immobili (abitazione e autorimessa), dell'ubicazione, dello stato di conservazione e gestione, del diritto di superficie (durata della convenzione in essere con il Comune di San Possidonio pari a 99 anni a partire dal 1982 e rinnovabili di pari durata che determina un decremento del valore di mercato pari al 10%) nonché delle pendenze condominiali e considerando che la valutazione è da effettuarsi **a corpo e non a misura** (e pertanto variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni) determina come segue il valore di mercato dell'immobile:

- Superficie commerciale immobili	mq. 94,30
- Valore di mercato fabbricati/mq	€ 750,00/mq
- Riduzione 10% per diritto superficie	€ 675,00/mq
(Valori OMI min. € 650,00/mq max. € 950,00/mq)	
- Valore immobili	€ 63.652,50
TOTALE VALORE LOTTO N. 4	€ 63.652,50

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), si reputa opportuno applicare al valore stimato una riduzione pari al 10% circa del valore di mercato del bene, ovvero **€ 57.290,00**.

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 10%, in arrotondamento, ammonta ad **€ 57.290,00**.

- Valore di mercato "arrotondato": € 57.290,00

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 4



Appartamento al piano terzo oltre autorimessa al piano terra in un edificio condominiale ubicato nel Comune di San Possidonio alla via Morandi n. 2/A, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio oltre balcone. Al piano terra è presente autorimessa di pertinenza.

L'abitazione, avente altezza interna di 2,70 metri, sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 85,00 circa, l'autorimessa (avente altezza intera di 2,50 metri) mq. 15,00, balcone di mq. 6,00 circa.

Il compendio immobiliare confina ad ovest con vano scala, a nord con altra proprietà, ad est e sud con area cortiliva

L'abitazione, facente di un fabbricato con struttura in c.a., è in discrete condizioni manutentive (così come l'autorimessa) e presenta pavimenti in ceramica; murature intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti in ceramica nella cucina e nel bagno; impianto elettrico, impianto termo-sanitario con caldaia autonoma, infissi in legno.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti (all. A1).

LOTTO N. 4

“Proprietà superficiaria di appartamento al piano terzo oltre autorimessa al piano terra in un edificio condominiale ubicato nel Comune di San Possidonio alla via Morandi n. 2/A, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, n. 2 camere, bagno, ripostiglio oltre balcone. Al piano terra è presente autorimessa di pertinenza.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 85,00 circa, l'autorimessa mq. 15,00, balcone di mq. 6,00 circa.



Il compendio immobiliare confina ad ovest con vano scala, a nord con altra proprietà, ad est e sud con area cortiliva.

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di San Possidonio al foglio 9 particella 457, sub. 32, categoria A/2, vani 4,5, piano 3, R.C. € 325,37, mentre il garage è censito al foglio 9 particella 457, sub. 11, categoria C/6, mq. 15, piano T, R.C. € 33,31.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Morandi.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; gli immobili, realizzati a seguito di titoli abilitativi rilasciati dal Comune di San Possidonio, sono coerenti allo stato dei luoghi”.

- Valore di mercato: € 57.290,00

Lotto n. 5

“Piena proprietà per la quota di 1/5 pro indiviso di due fabbricati fatiscenti ed inaccessibili, con annesso terreno pertinenziale, ubicati nel Comune di San Cesario sul Panaro alla via Sant’Anna n. 628.

Il lotto di terreno sviluppa complessivamente mq. 2.136 circa, comprensiva della superficie coperta dei due corpi di fabbrica (rispettivamente di mq. 285 e mq. 81 circa).

Il compendio immobiliare confina a nord con altra proprietà, ad est con stradello d’accesso e altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad ovest con Via Borghetto.

I corpi di fabbricati sono censiti nel N.C.E.U. Comune di San Cesario sul Panaro al foglio 3:



particella 90 sub 2 - Via Sant'Anna 628 - piano T-1 - Cat. A/3 - vani 10;

particella 90 sub 3 - Via Sant'Anna 628 - piano T-1 - Cat. C/2 - mq 207;

particella 91 sub 1 - Via Sant'Anna - piano T-1 - Cat. A/2 - vani 8;

particella 91 sub 2 - Via Sant'Anna - piano T - Cat. C/6 - mq 23

L'accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Sant'Anna. L'area è in stato di abbandono, non recintata completamente ed i fabbricati non sono accessibili".

OPZIONE IVA

La vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di San Cesario sul Panaro sono state riscontrate le seguenti pratiche edilizie:

- licenza edilizia n. 54/1957 del 20/09/1958
- abitabilità del 18/12/1958
- licenza edilizia n. 42/1963 del 24/07/1963
- concessione edilizia n. 52/1988 del 19/11/1988
- autorizzazione del 07/12/1988

Vista la condizione degli immobili (fatiscenti e non accessibili), non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con la documentazione rilasciata a seguito dell'accesso agli atti.

Si renderà necessario un approfondimento tecnico che accerti lo stato manutentivo e strutturale degli immobili, al fine di effettuare le considerazioni del caso (recupero e ristrutturazione dell'esistente, oppure demolizione ed even-



tuale ricostruzione).

Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

L'area è in stato di abbandono; gli immobili non sono accessibili visto le condizioni di precarietà.

Non si è in presenza di un contesto condominiale.

Determinazione del Valore di mercato dei beni

Calcolo della superficie commerciale

Visto lo stato dei luoghi, ai fini della individuazione del valore si individuano le seguenti superfici da analizzare:

Lotto n. 5

Terreno edificabile mq. 2.136 (Fabbricati non accessibili - sup. coperta complessiva mq. 366 circa)

Totale superficie commerciale Lotto n. 5 mq. 910,00

Criterio di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata in base al valore di costo deprezzato, che consiste nel valutare l'area edificabile su cui sorgono i due fabbricati da cui detrarre sostanzialmente i costi da sostenere per la demolizione e smaltimento delle macerie (laddove non fossero recuperabili a seguito di indagini tecniche).

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, ritiene congruo valutare il terreno ad € 130,00/mq, avendo già detratto gli oneri di demolizione e smaltimento delle macerie degli attuali fabbricati.



- Superficie terreno	mq. 2.136
- Valore di mercato terreno edificabile/mq	€ 130,00/mq
- Valore totale terreno	€ 277.680,00
TOTALE VALORE LOTTO N. 5 (1/5)	€ 55.536,00

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), si reputa opportuno applicare al valore stimato una riduzione pari al 10% circa del valore di mercato del bene, ovvero **€ 50.000,00**.

Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, con riduzione del 10%, in arrotondamento, ammonta ad **€ 50.000,00**.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 5

Lotto di terreno con sovrastanti due fabbricati fatiscenti ed inaccessibili, con annesso terreno pertinenziale, ubicati nel Comune di San Cesario sul Panaro alla via Sant'Anna n. 628.

Il lotto di terreno sviluppa complessivamente mq. 2.136 circa, comprensiva della superficie coperta dei due corpi di fabbrica (rispettivamente di mq. 285 e mq. 81 circa).

Il compendio immobiliare confina a nord con altra proprietà, ad est con stradello d'accesso e altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad ovest con Via Borghetto.

Predisposizione di schema sintetico-descrittivo dei lotti (all. A1).

LOTTO N. 5



“Piena proprietà per la quota di 1/5 pro indiviso di due fabbricati fatiscenti ed inaccessibili, con annesso terreno pertinenziale, ubicati nel Comune di San Cesario sul Panaro alla via Sant’Anna n. 628.

Il lotto di terreno sviluppa complessivamente mq. 2.136 circa, comprensiva della superficie coperta dei due corpi di fabbrica (rispettivamente di mq. 285 e mq. 81 circa).

Il compendio immobiliare confina a nord con altra proprietà, ad est con stradello d’accesso e altra proprietà, a sud con altra proprietà, ad ovest con Via Borghetto.

I corpi di fabbricati sono censiti nel N.C.E.U. Comune di San Cesario sul Panaro al foglio 3:

particella 90 sub 2 - Via Sant’Anna 628 - piano T-1 - Cat. A/3 - vani 10;

particella 90 sub 3 - Via Sant’Anna 628 - piano T-1 - Cat. C/2 - mq 207;

particella 91 sub 1 - Via Sant’Anna - piano T-1 - Cat. A/2 - vani 8;

particella 91 sub 2 - Via Sant’Anna - piano T - Cat. C/6 - mq 23

L’accesso al complesso immobiliare, avviene direttamente dalla via Sant’Anna. L’area è in stato di abbandono, non recintata completamente ed i fabbricati non sono accessibili”.

Vista la condizione degli immobili (fatiscenti e non accessibili), non è stato possibile confrontare lo stato dei luoghi con la documentazione catastale e comunale.

Si renderà necessario un approfondimento tecnico che accerti lo stato manutentivo e strutturale degli immobili, al fine di effettuare le considerazioni del caso (recupero e ristrutturazione dell’esistente, oppure demolizione ed even-



tuale ricostruzione).

- Valore di mercato (1/5 dell'intero):

€ 50.000,00

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- Visura catastale aggiornata all'attualità;

- Planimetrie catastali - Comune;

- Estratti di mappa catastale;

- Elenco ispezioni ipotecarie aggiornato all'attualità;

- Fotografie immobili;

- Istanza liquidazione compensi.

CONCLUSIONI

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

In fede.

Modena, 20/03/2026

geom. Luca Gianfreda

