

	TRIBUNALE CIVILE DI MODENA	
	GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. GIULIA LUCCHI	N. 241/2024
	***	R. G. ESEC.
	PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE	Udienza
	Promosso da:	25/06/2026
	PROCEDENTE: '	
	contro	
	ESECUTATO:	
	Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, a seguito dell'udienza del 16/04/2026,	
	<i>"...osservato, quanto all'immobile di cui al lotto 4, che gli alloggi P.E.E.P.</i>	
	<i>hanno un loro regime di commerciabilità e un prezzo di cessione convenzio-</i>	
	<i>nato, determinato sulla base di criteri di calcolo predeterminati e imposti da</i>	
	<i>apposita convenzione...INVITA l'esperto stimatore ad acquisire copia della</i>	
	<i>convenzione edilizia interessante l'immobile di cui al lotto n. 4 al fine di ope-</i>	
	<i>rare le dovute verifiche con riguardo al prezzo di cessione alla luce di quanto</i>	
	<i>sopra rappresentato e procedere alle dovute correzioni con riguardo al valo-</i>	
	<i>re di stima indicato nell'elaborato depositato, con onere, del medesimo, di</i>	
	<i>procedere, altresì, alle dovute integrazioni con riguardo ai restanti lotti pi-</i>	
	<i>gnorati in ragione delle informazioni, da questi, successivamente, apprese e</i>	
	<i>illustrate all'udienza odierna nonché ad espungere, dalla relazione, ogni rife-</i>	
	<i>rimento alla quota pignorata costituente il lotto n. 5 in quanto oggetto di as-</i>	
	<i>segnazione..."</i>	
	A seguito degli approfondimenti effettuati presso il Comune di San Possido-	
	nio di seguito si riporta perizia di stima aggiornata e suddivisa nei lotti prece-	
	geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816 luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it	

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



dentemente individuati, con la rimozione del Lotto n. 5 già oggetto di assegnazione:

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.

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;

- Cila in sanatoria n. 06/2021 presentata in data 03/05/2021.

Lo stato dei luoghi è conforme all'ultima pratica di sanatoria presentata non-



chè 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).

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 documentale (il cui costo è quantificabile in € 3.000,00 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, im-



pianto 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 l'aggiornamento documentale in merito alla rappresentazione della predetta soffitta".

- 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

Presso il Comune di San Possidonio è stata riscontrata la seguente documentazione:

- ordinanza di demolizione n. 1527 del 19/10/2012 (notificata a Gemelli Maria Teresa in data 24/11/2012, catastalmente particella 276);

- ordinanza di demolizione n. 1779 del 20/04/2013 (notificata a Gemelli Maria Teresa in data 26/04/2013, catastalmente particelle 116 e 121, divenute successivamente particella 276). Il fabbricato destinato a deposito pertanto dovrà essere oggetto di demolizione così come prescritto nell'ordinanza.

Si conferma pertanto lo stato di inutilizzabilità così come 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..."*).

I predetti immobili contraddistinti catastalmente dai subb. 1 e 2 della particella 276 sono stati oggetto di Permesso di Costruire n. 03/2025 rilasciato in data 09/10/2015 inerente la *"...DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE CON DELOCALIZZAZIONE DI FABBRICATI AD USO RESIDENZIALE E DEPOSITI AGRICOLI DANNEGGIATI DAGLI EVENTI SISMICI DI MAGGIO 2012..."*: il Permesso è decaduto in quanto non attuato e nello specifico degli immobili oggetto di esecuzione, avrebbe comportato la demoli-



zione completa con la possibilità di delocalizzare in altra zona la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale e depositi agricoli.

A tale procedura si unisce anche il contributo per gli eventi sismici concesso dal Comune di San Possidonio in data 20/04/2016 Ordinanza n. 2287, successivamente revocata con Ordinanza n. 2770 del 20/03/2021 in quanto i lavori avrebbero dovuto iniziare in data 20/04/2016 con termine entro 20/04/2020, condizione non avveratasi (importo da recuperare di € 19.860,95 oltre interessi legali pari ad € 179,86).

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, da demolire a seguito di Ordinanza comunale, 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, da demolire a seguito di Ordinanza comunale, 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 presenti delle ordinanze di demolizione, l’una attuata e l’altra da attuarsi inerente il fabbricato destinato a deposito in precarie condizioni.”

- 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 Mat-



teotti; 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 maggiore 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).

Per quanto riguarda le strutture temporanee (hangar) sono state riscontrate le seguenti pratiche:

- Installazione di struttura temporanea ad uso ricovero attrezzi n. 1442 del 03/04/2013 (a nome Azienda Agricola Gemelli Maria Teresa), successivamente variata per ubicazione con richiesta n. 3234 del 27/06/2014);

- Installazione di struttura temporanea ad uso ricovero attrezzi n. 1445 del 03/04/2013 (a nome Fin.a.co.), successivamente variata per ubicazione con richiesta n. 3233 del 27/06/2014).

Le predette strutture sono state realizzate a seguito degli eventi sismici del 2012 e data l'inutilizzabilità di ulteriori fabbricati dell'allora richiedente azienda agricola proprietaria del lotto nonché della società Fin.a.co (Carnaghi Daniele).

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

I terreni sono nella disponibilità dell'esecutato.

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



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

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

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**.

- Valore di mercato “arrotondato”: € 21.000,00

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**

Considerazioni sul diritto di superficie

Il diritto di superficie presente sul fabbricato è stato costituito a partire dal 03/05/1983 per la durata di 99 anni, in virtù di “*Convenzione per la concessione relativa agli interventi di edilizia abitativa ai sensi della legge n. 10/1977*” (atto Notaio Francesco Borellini – Rep. n. 100585/22567).

Premesso che:

- tale Convenzione stabilisce dei criteri per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, in funzione del prezzo iniziale/mq cui applicare dei correttivi dovuti all’Istat ed al deprezzamento per vetustà, oltrechè per eventuali incrementi dovuti ad interventi migliorativi;
- gli immobili oggetto di esecuzione (abitazione ed autorimessa) sono pervenuti all’esecutato a seguito di Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Fiori Aldo, Notaio in Carpi, del 09/01/2002 rep. 168403, trascritto



presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena
il 22/01/2002 al n. 1325 di formalità da Allocca Giuseppina e De Rosa Save-
rio Carmine, nel quale si allegava certificazione emessa dal Comune di San
Possidonio che esprimeva come prezzo di cessione Lire 81.000.000 (pari ad €
41.833,00);

- a seguito di approfondimenti con l'Ufficio tecnico del Comune di San Pos-
sidonio, unitamente al confronto con analoghe cessioni intercorse negli anni
nel medesimo stabile e tenendo in considerazione i criteri espressi dalla Con-
venzione con gli adeguamenti del caso,

**lo scrivente CTU ritiene che il prezzo di cessione aggiornato all'attualità è
stimabile in € 67.000,00 (sessantasettemila/00).**

Si segnala inoltre che presso il Comune di San Possidonio è possibile “tra-
sformare il diritto di superficie in proprietà”, seguendo una specifica procedura
che consente, a costi contenuti, di poter rimuovere tale vincolo e determinan-
do di fatto la proprietà “piena” per il richiedente.

Criterio di stima e valutazione

Fermo restando quanto su riportato in merito al prezzo di cessione cui attener-
si, 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 prestabili-
to 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) 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	€ 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

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

- Lotto n. 4 - Convenzione del 03/05/1983;

- Lotto n. 4 - Atto di Compravendita del 09/01/2002;

- Lotto n. 4 – Regolamento e relazione tecnica per eliminazione vincoli PEEP

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, 17/06/2026

geom. Luca Gianfreda

