

TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Nella Causa Civile R.G. n. 2758/2019

[REDACTED]

data 13 Novembre 2025

Promossa da

- [REDACTED]
[REDACTED]

Contro

- [REDACTED], parte convenuta con [REDACTED]
[REDACTED]

| [REDACTED] parte ulteriormente convenuta con [REDACTED]

| [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] parte
ulteriormente convenuta con [REDACTED];

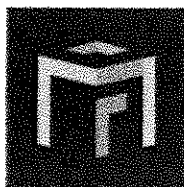
- [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] per intervenuta con [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] (ora
intervenuta per ricorso ex art. 111 cpc nell'interesse di [REDACTED]
[REDACTED]);

- [REDACTED] parte intervenuta con [REDACTED]
[REDACTED]

Giudice della procedura: Dott. Umberto Ausiello.

.....





MAURIZIO geom. FLORINI
STUDIO TECNICO

Nella Causa Civile R.G. n. 2758/2019 promossa da [REDACTED]

[REDACTED] - contro [REDACTED]

[REDACTED] – Convenuti, l'Ill.ma Giudice Dott.re Ausiello Umberto nominava, con Proprio provvedimento in data 28 Agosto 2025 il sottoscritto Geom. Maurizio Florini ponendo i seguenti quesiti:

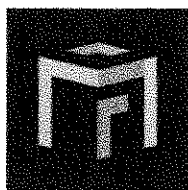
"Al CTU viene affidato l'incarico di rispondere con relazione scritta al seguente quesito:

1) "ASSEGNA al CTU Geom. FLORINI il deposito di integrazione alla relazione di stima, relativa ai lotti D) ed E), con esaustiva risposta ai quesiti formulati, con particolare riferimento: al valore di stima dei lotti, all'esatta consistenza catastale, alle complete generalità degli intestatari dei beni di cui ai menzionati lotti, ai titoli edilizi rilasciati, agli eventuali manufatti abusivi, alle condizioni e ai costi di sanatoria e/o ripristino"

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Compiuti ed eseguiti tutti i necessari accertamenti e rilievi, completati anche con approfondite indagini presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Serramazzoni (MO), e Marano sul Panaro (MO) e i competenti Uffici Catastali, eseguite le opportune operazioni peritali ed effettuate le relative visure atte anche alla determinazione delle proprietà e dei beni **(allegati 1 e 4)** lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente relazione.





2. DOCUMENTAZIONE PRODOTTA E REPERITA PRESSO LA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Tutta la documentazione catastale, planimetrie, visure ed estratti di mappa sono stati acquisiti dal CTU mediante accesso atti e mediante procedura telematica e condivisi con il CTP e legali presenti durante le operazioni peritali, tale documentazione consiste in:

- Estratti di mappa Comune di Serramazzoni **[allegato 2]**;
- Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Serramazzoni **[Allegato 3]**;
- Estratti di mappa Comune di Marano Sul Panaro **[Allegato 5]**;
- Certificato di Destinazione Urbanistica Comune di Marano sul Panaro **[Allegato 6]**.

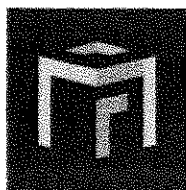
3. RISPOSTA AL QUESITO

QUESITO 1 – "ASSEGNA al CTU Geom. FLORINI il deposito di integrazione alla relazione di stima, relativa ai lotti D) ed E), con esaustiva risposta ai quesiti formulati, con particolare riferimento: al valore di stima dei lotti, all'esatta consistenza catastale, alle complete generalità degli intestatari dei beni di cui ai menzionati lotti, ai titoli edilizi rilasciati, agli eventuali manufatti abusivi, alle condizioni e ai costi di sanatoria e/o ripristino"

RISPOSTA

Dopo aver effettuato i necessari sopralluoghi di tutti i compendi e le opportune indagini, di seguito viene descritto quanto richiesto.





ELENCO BENI IMMOBILI OGGETTO DEL PRESENTE ELABORATO

Per miglior identificazione dei beni viene indicato nell'elenco anche il titolo in lettera indicante il lotto di appartenenza

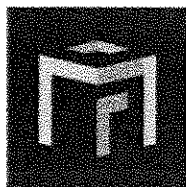
LOTTO	Comune	Terreno	FGL.	MAPP.
D	Serramazzoni	Terreno	75	101
D	Serramazzoni	Terreno	75	102
D	Serramazzoni	Terreno	75	103
D	Serramazzoni	Terreno	75	104
D	Serramazzoni	Terreno	75	105
D	Serramazzoni	Terreno	75	108
E	Marano S/P	Terreno	43	77
E	Marano S/P	Terreno	43	78
E	Marano S/P	Terreno	43	79
E	Marano S/P	Terreno	43	82
E	Marano S/P	Terreno	43	91
E	Marano S/P	Terreno	43	92
E	Marano S/P	Terreno	43	93
E	Marano S/P	Terreno	43	94
E	Marano S/P	Terreno	43	95
E	Marano S/P	Terreno	43	96 (AA)





E	Marano S/P	Terreno	43	96 (AB)
E	Marano S/P	Terreno	43	141
E	Marano S/P	Terreno	43	142
E	Marano S/P	Terreno	43	143
E	Marano S/P	Terreno	43	144
E	Marano S/P	Terreno	43	145
E	Marano S/P	Terreno	43	146
E	Marano S/P	Terreno	43	147
E	Marano S/P	Terreno	43	148
E	Marano S/P	Terreno	43	149
E	Marano S/P	Terreno	43	156
E	Marano S/P	Terreno	43	162 (AA)
E	Marano S/P	Terreno	43	162 (AB)
E	Marano S/P	Terreno	43	163
E	Marano S/P	Terreno	43	165
E	Marano S/P	Terreno	43	170
E	Marano S/P	Terreno	43	171
E	Marano S/P	Terreno	43	189
E	Marano S/P	Terreno	43	191
E	Marano S/P	Terreno	43	223





4. FORMALITA' URBANISTICHE

4.1 COMUNE DI SERRAMAZZONI

Non sono state individuate formalità urbanistiche in quanto riguardanti terreni agricoli privi di fabbricati sovrastanti, pertanto non si ravvedono irregolarità urbanistiche.

4.2 COMUNE DI MARANO SUL PANARO

Non sono state individuate formalità urbanistiche in quanto trattasi di terreni agricoli privi di edifici sovrastanti, pertanto non si ravvedono irregolarità urbanistiche.

5. DESCRIZIONE SOMMARIA BENI IMMOBILIARI

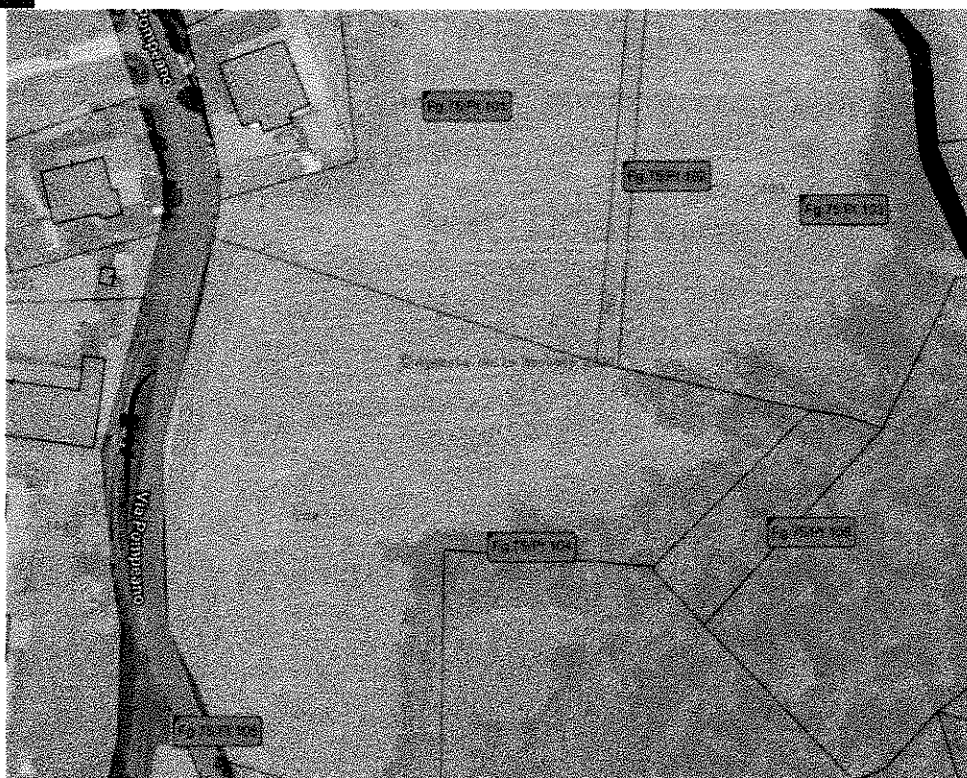
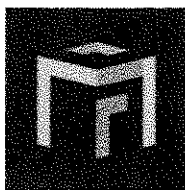
5.1 COMUNE DI SERRAMAZZONI – LOTTO D

La porzione del compendio posta in Comune di Serramazzone è così composta:

Località Pompeano

- Porzioni di terreno a vocazione agricola (Fgl. 75 - Mapp.li 101, 102, 103, 108, 104 e 105 residuo stradale non contiguo con altre porzioni).
- Dal sopralluogo effettuato tali terreni risultano utilizzati a prato governato;





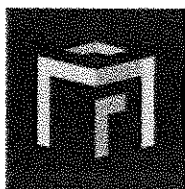
I terreni di cui ai mappali 101 e 102, secondo gli elaborati prodotti dal Comune, sono soggetti a Piano Particolareggiato (Art.13.9 N.d.A. – Vol. 5.1), ma, secondo gli effetti della legge urbanistica regionale L.R. n°24 del 21 Dicembre 2017, il Piano Particolareggiato (P.P.) risulta decaduto, e quindi non più attuizzabile.

Il tutto meglio specificato anche nel CDU datato 07 Novembre 2025 e rilasciato in data 08 Novembre 2025 in allegato, ove si riporta che:

"EFFETTI DALLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE L.R. 21 dicembre 2017 n.24

Si evidenzia che le previsioni urbanistiche citate all'art. 4 comma 7 (PUA e gli altri strumenti urbanistici attuativi, comunque denominati) che non sono state approvate in data antecedente all'entrata in vigore della L.R. 21 dicembre 2017 n.24 [termine prorogato a sei anni, entro il 31.12.2023] perdono di efficacia e per tale effetto normativo non sono più attuabili"





Di quanto sopra esposto, lo scrivente ne ha tenuto conto della determinazione del valore attuale, considerando i terreni, a far data dal 31.12.2023, esclusivamente a vocazione agricola.

5.1.D GENERALITA' DEGLI INTESTATARI

Tali terreni (Fgl. 75 - Mapp.li 101, 102, 103, 108, 104 e 105) risultano così di seguito intestati:

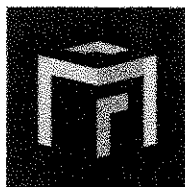
- 1) [REDACTED], Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni;
- 2) [REDACTED], Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni;
- 3) [REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni;
- 4) [REDACTED] Proprieta' 1/4 in regime di comunione dei beni;

5.2 COMUNE DI MARANO SUL PANARO – LOTTO E

Porzioni di terreni rurali (come da CDU allegato) prevalentemente utilizzati a prato governato.

Sui mappali 79 ed 82 insiste un laghetto d'irrigazione; il mappale 171 (in stato di abbandono) non risulta contiguo al fondo, anche se nelle immediate vicinanze, ed accessibile tramite strada pubblica.



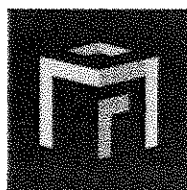


Tali terreni (Fgl. 43 - Mapp.li 78, 79, 82, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 156, 162, 163, 165, 170, 171, 189, 191 e 223) risultano così di seguito intestati:

5.2.E GENERALITA' DEGLI INTESATARI

- 1) [REDACTED], Proprieta' 4/16;
- 2) [REDACTED], Proprieta' 4/16;
- 3) [REDACTED], Proprieta' 8/16;

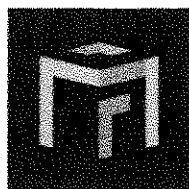




6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

LOTTO	Comune	Terreno	FGL.	MAPP.	CL.	R.D. €	R.A. €	Destinazione
D	Serramazzoni	Terreno	75	101	2	15,57	15,79	Seminativo Arbor
D	Serramazzoni	Terreno	75	102	3	0,68	0,69	Seminativo
D	Serramazzoni	Terreno	75	103	3	10,50	10,72	Seminativo
D	Serramazzoni	Terreno	75	104	3	16,75	17,09	Seminativo
D	Serramazzoni	Terreno	75	105	3	0,02	0,02	Seminativo
D	Serramazzoni	Terreno	75	108	1	0,69	0,14	Bosco Ceduo
E	Marano S/P	Terreno	43	77	4	12,01	16,28	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	78	4	17,04	23,10	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	79	4	12,35	16,75	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	82	4	222,48	301,67	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	91	5	55,28	97,55	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	92	4	19,87	26,94	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	93	4	5,02	6,80	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	94	4	4,51	6,12	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	95	4	7,50	10,17	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	96 (AA)	4	8,23	11,16	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	96 (AB)	1	8,97	4,49	Incolt. Prod.

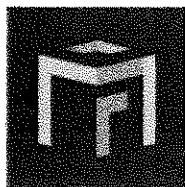




E	Marano S/P	Terreno	43	141	5	15,19	26,81	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	142	4	7,22	9,78	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	143	4	6,33	8,59	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	144	4	34,34	46,57	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	145	5	17,47	30,84	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	146	4	16,49	22,36	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	147	4	1,11	1,51	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	148	5	30,38	53,61	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	149	4	92,94	126,02	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	156	5	12,45	21,96	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	162 (AA)	4	16,15	21,90	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	162 (AB)	U	5,21	3,90	Bosco Alto
E	Marano S/P	Terreno	43	163	4	3,41	4,63	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	165	4	142,78	193,61	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	170	2	4,08	1,36	Incolt. Prod.
E	Marano S/P	Terreno	43	171	2	0,19	0,06	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	189	2	1,04	0,35	Incolt. Prod.
E	Marano S/P	Terreno	43	191	5	6,67	11,78	Seminativo
E	Marano S/P	Terreno	43	223	4	8,69	11,78	Seminativo

Attualmente tutti i terreni sono utilizzati a prato, su cui sono state eseguite opere di sfalcio per la raccolta delle colture.





7. VALUTAZIONE DEL COMPENDIO

Di seguito, per una migliore identificazione dei valori delle singole proprietà, si riportano di seguito le seguenti tabelle.

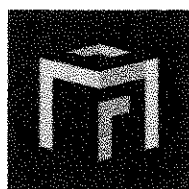
7.1 LOTTO D – COMUNE DI SERRAMAZZONI

Valutazione eseguita previo opportune indagini di mercato afferenti beni con caratteristiche simili.

LOTTO	Comune	FGL.	MAPP.	Destinazione	Mq Visure	€/mq	Valore €.
D	Serramazzone	75	101	Seminativo Arbor	4.368,00	1,00 €	4.368,00 €
D	Serramazzone	75	102	Seminativo	267,00	1,00 €	267,00 €
D	Serramazzone	75	103	Seminativo	4.150,00	1,00 €	4.150,00 €
D	Serramazzone	75	104	Seminativo	6.617,00	1,00 €	6.617,00 €
D	Serramazzone	75	105	Seminativo	8,00	1,00 €	8,00 €
D	Serramazzone	75	108	Bosco Ceduo	556,00	1,00 €	556,00 €
				superficie complessiva	15.966,00	Valore complessivo	15.966,00 €

Si valuta il **lotto D** complessivamente **Euro 15.966,00** (diconsi **Euro Quindicimilanovecentosessantasei/00**).

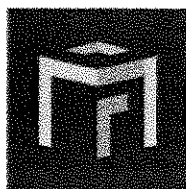




7.2 LOTTO E – COMUNE DI MARANO SUL PANARO

LOTTO	Comune	FGL.	MAPP.	Destinazione	Mq Visure	€/mq	Valore €.
E	Marano S/P	43	77	Seminativo	3.941,00	0,90 €	3.546,90 €
E	Marano S/P	43	78	Seminativo	5.591,00	0,90 €	5.031,90 €
E	Marano S/P	43	79	Seminativo	4.054,00	0,90 €	3.648,60 €
E	Marano S/P	43	82	Seminativo	73.015,00	0,90 €	65.713,50 €
E	Marano S/P	43	91	Seminativo	31.480,00	0,90 €	28.332,00 €
E	Marano S/P	43	92	Seminativo	6.520,00	0,90 €	5.868,00 €
E	Marano S/P	43	93	Seminativo	1.647,00	0,90 €	1.482,30 €
E	Marano S/P	43	94	Seminativo	1.481,00	0,90 €	1.332,90 €
E	Marano S/P	43	95	Seminativo	2.462,00	0,90 €	2.215,80 €
E	Marano S/P	43	96 (AA)	Seminativo	2.700,00	0,90 €	2.430,00 €
E	Marano S/P	43	96 (AB)	Incolt. Prod.	43.440,00	0,90 €	39.096,00 €
E	Marano S/P	43	141	Seminativo	8.653,00	0,90 €	7.787,70 €
E	Marano S/P	43	142	Seminativo	2.368,00	0,90 €	2.131,20 €
E	Marano S/P	43	143	Seminativo	2.078,00	0,90 €	1.870,20 €
E	Marano S/P	43	144	Seminativo	11.271,00	0,90 €	10.143,90 €
E	Marano S/P	43	145	Seminativo	9.951,00	0,90 €	8.955,90 €
E	Marano S/P	43	146	Seminativo	5.413,00	0,90 €	4.871,70 €
E	Marano S/P	43	147	Seminativo	365,00	0,90 €	328,50 €





E	Marano S/P	43	148	Seminativo	17.300,00	0,90 €	15.570,00 €
E	Marano S/P	43	149	Seminativo	30.500,00	0,90 €	27.450,00 €
E	Marano S/P	43	156	Seminativo	7.088,00	0,90 €	6.379,20 €
E	Marano S/P	43	162 (AA)	Seminativo	5.300,00	0,90 €	4.770,00 €
E	Marano S/P	43	162 (AB)	Bosco Alto	8.400,00	0,90 €	7.560,00 €
E	Marano S/P	43	163	Seminativo	1.120,00	0,90 €	1.008,00 €
E	Marano S/P	43	165	Seminativo	46.859,00	0,90 €	42.173,10 €
E	Marano S/P	43	170	Incolt. Prod.	26.306,00	0,90 €	23.675,40 €
E	Marano S/P	43	171	Seminativo	1.256,00	0,90 €	1.130,40 €
E	Marano S/P	43	189	Incolt. Prod.	6.709,00	0,90 €	6.038,10 €
E	Marano S/P	43	191	Seminativo	3.800,00	0,90 €	3.420,00 €
E	Marano S/P	43	223	Seminativo	2.851,00	0,90 €	2.565,90 €
				Superficie complessiva	373.919,00	Valore complessivo	336.527,10 €

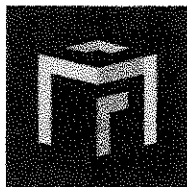
Si valuta il **lotto E** complessivamente **Euro 336.527,10 (diconsi Euro trecentotrentaseicinquencentoventisette/10).**

8. VALUTAZIONE INTERO COMPENDIO

Per adempiere all'incarico lo scrivente si è avvalso di:

- Dati e documenti in atti e documenti ricevuti dalla Pubblica Amministrazione;
- Parametri urbanistici, Progetti, Certificati Destinazione Urbanistica ricevuti dalla Pubblica Amministrazione;



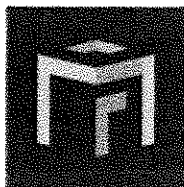


- Per una migliore e più esaustiva identificazione dei beni, gli stessi vengono di seguito suddivisi in lotti uniformi per caratteristiche, tipologie e zona.
- Analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbano-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti; richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto.

Nella stesura del rapporto valutativo sono stati assunti alcuni presupposti ed alcune limitazioni che qui di seguito elenco:

- Il compendio immobiliare è stato considerato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.
- Le superfici commerciali sono state calcolate sulla base della documentazione reperita e da sopralluoghi effettuati.
- Le aree, destinazioni d'uso, e quant'altro indicato in relazione sono state verificate in loco.
- Il grado di manutenzione e conservazione del terreno oggetto dell'analisi è stato verificato in loco;
- Il lavoro è stato svolto prescindendo dall'esito di eventuali contenziosi fiscali e/o cause legali in corso;
- Non sono state ricercate e verificate eventuali problematiche ambientali.





MAURIZIO geom. FLORINI
STUDIO TECNICO

IL METODO DI VALUTAZIONE ADOTTATO

Le attività estimative seguono gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra.

SVILUPPO MISURE

Lo sviluppo della superficie commerciale dei terreni è stato desunto dalle visure catastali reperite presso l'Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione dei beni adoperando il metodo di comparazione diretta, considerando le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della del terreno quali, lo stato di manutenzione, la tipologia di coltura, la classe, la pendenza, ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno dello studio tecnico, in comparazione con la valutazione di beni aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione, oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.

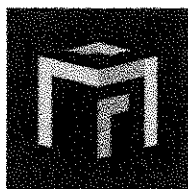
8. ESTRATTO CONCLUSIVO VALUTAZIONI

Di seguito breve estratto di quanto sopra indicato

8.1 LOTTO D – Comune di Serramazzoni

Il lotto D, composto da terreni a destinazione agricola, di mq. 15.966,00 per un valore complessivo di **Euro 15.966,00**





8.2 LOTTO E – Comune di Marano sul Panaro

Il lotto E, composto da terreni a destinazione agricola, di mq. 373.919,00 per un valore complessivo di **Euro 336.527,10**

9. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DEL DOTT. [REDACTED]

Di seguito vengono prese in esame le osservazioni pervenute [REDACTED]
[REDACTED], e che nei paragrafi sottostanti vengono riproposte, con le inerenti risposte dello scrivente.

OSSERVAZIONI PUNTO 1)

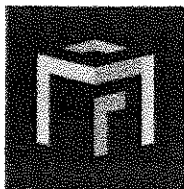
Gli intestatari dei terreni non sono quelli menzionati alle pagine 9 e 10, sub 5.2.E in quanto, a seguito dell'emissione del "decreto di divisione in natura di massime plurime mediante assegnazione di beni immobili ex art. 1114 c.c." redatto dal [REDACTED]

[REDACTED] non sono più comproprietari dei terreni suddetti, avendo ceduto, ciascuno, la propria quota pari a 2/16 (e quindi, complessivamente, la quota di 6/16) al fratello [REDACTED] che era già titolare della quota di 2/16.

Attualmente, pertanto, i terreni siti in Comune di Marano sul Panaro risultano intestati per quota indivisa di $\frac{1}{2}$ ai Sigg.ri [REDACTED] (per quote di 4/16 ciascuno e quindi, complessivamente, 8/16) e per la restante quota indivisa di $\frac{1}{2}$ (8/16) al Sig. [REDACTED]

RISPOSTA DEL CTU PUNTO 1)





L'osservazione [REDACTED] risulta essere pertinente in quanto, come da Decreto di Divisione le porzioni immobiliari risultano così assegnate e suddivise, il refuso nasce dalle visure catastali, che a far data 28 Agosto 2025 ancora indicavano le quote precedentemente riportate, invero, da visura catastale in data 13 Novembre 2025 gli intestatari risultano quelli, ad oggi, indicati nel presente elaborato.

Pertanto i proprietari dei terreni posti in Comune di Marano sul Panaro sono i Sigg.ri [REDACTED] per le rispettive quote; lo scrivente ha ritenuto opportuno apportare le inerenti modifiche, eliminando l'intestazione dei Sigg.ri [REDACTED], oltre ad aggiornare le rispettive quote dei proprietari attuali, il tutto meglio visibile al punto 5.2.E.

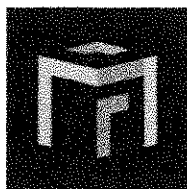
Si allegano le visure aggiornate alla data del 13 Novembre 2025 (sia di Marano s/P che di Serramazzone) individuate agli Allegati 14 e 15 che vanno a sostituire le superate visure datate 28 Agosto 2025 e identificate agli Allegati 1 e 4.

OSSERVAZIONI PUNTO 2)

A pagina 14, sub 7.2, è stata indicata in modo errato l'estensione dei mappali 165 e 170.

Come si può rilevare dalla documentazione in atti, infatti, i suddetti mappali hanno, rispettivamente, un'estensione di mq 46.859 e di mq 26.306.





Nella relazione viene invece indicata un'estensione di mq 6.859 per il mappale 165 e di mq 6.306 per il mappale 170 (in entrambi i casi, sicuramente per mero refuso, non è stata riportata la prima cifra).

Pertanto, l'estensione complessiva dei terreni di cui al lotto E è pari a metri quadrati 373.919 e non a metri quadrati 313.919 (mq 60.000 in più).

Conseguentemente, muta anche la valutazione dei suddetti terreni che, applicando il coefficiente di € 0,90 al metro quadrato indicato dal Geom. Florini, porta ad una quantificazione di € 42.173,10 per il mappale 165 (in luogo di quella di € 6.173,10) e di € 23.675,40 per il mappale 170 (in luogo di quella di € 5.675,40).

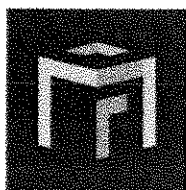
Pertanto, il valore complessivo dei beni di cui al lotto E è pari ad € 336.527,10 e non ad € 282.527,10 (€ 54.000,00 in più).

RISPOSTA DEL CTU PUNTO 2)

A seguito di un'attenta disamina delle superfici di tutti i terreni oggetto della presente Causa, individuate nelle visure dei terreni, scaricate presso l'Agenzia delle Entrate, lo scrivente condivide quanto detto nelle osservazioni relative all'estensione di superficie dei mappali 165 e 170 individuati nel lotto E, e tutto ciò che ne consegue.

Pertanto si è provveduto all'aggiornamento della superficie dei sopracitati mappali, oltre che del valore dei singoli e complessivo del lotto E di Marano sul Panaro.

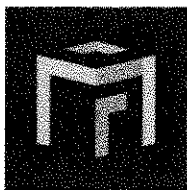




Alla presente perizia sono allegati i seguenti documenti:

- Allegato 1 – Visure Catastali Serramazzoni 28-08-25;
- Allegato 2 – Estratti Di Mappa Serramazzoni;
- Allegato 3 – CDU Comune Serramazzoni;
- Allegato 4 – Visure Catastali Marano sul Panaro 28-08-25;
- Allegato 5 – Estratto di Mappa Marano sul Panaro;
- Allegato 6 – CDU Comune di Marano sul Panaro;
- Allegato 7 – Documentazione Fotografica Comune di Serramazzoni;
- Allegato 8 – Documentazione Fotografica Comune di Marano sul Panaro;
- Allegato 9 – Ricevuta pagamento diritti di segreteria per Accesso Atti Comune di Serramazzoni;
- Allegato 10 – Ricevuta pagamento n°4 marche da bollo da 16,00€/Cad. per richiesta e rilascio di CDU nei Comune di Serramazzoni e Marano s/P;
- Allegato 11 – Ricevuta pagamento diritti di segreteria per richiesta CDU Comune di Serramazzoni;
- Allegato 12 – Ricevuta pagamento diritti di segreteria per richiesta CDU Marano Sul Panaro.
- Allegato 13 – Osservazioni [REDACTED]
- Allegato 14 Visura terreni Marano SP in data 13-11-25,
- Allegato 15 Visura terreni Serramazzoni 13-11-25
-





MAURIZIO geom. FLORINI
STUDIO TECNICO

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

Ad evasione dell'incarico ricevuto, certo di aver agito con coscienza, scienza ed esperienza ai sensi di Giustizia, con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità, ritenendo di avere esaurientemente risposto ai quesiti proposti e, pertanto rimanendo a Sua disposizione per qualsivoglia chiarimento in merito, e ringrazio per il privilegio, la stima e la fiducia accordatami, rassegna il mandato ricevuto.

Castelnuovo Rangone (MO), 14/11/2025

Il CTU

geom. Maurizio Florini



