



ALLEGATO A:

ESTRATTO SINTETICO RIASSUNTIVO



Esecuzione Immobiliare n. **182/2024** rge



FABIO SENTIMENTI

Geometra

via G. Capilupi 21 - Modena

tel. 059 362201

e-mail. geometrasentimenti@gmail.com

pec. fabio.sentimenti@geopec.it



TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 182/2024 rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

LOTTO UNICO: Complesso edilizio a destinazione allevamento suinicolo e abitazione di servizio, con annessi terreni agricoli per circa 48mila mq, posto a Spilamberto in strada S. Liberata 1595.

DESCRIZIONE CATASTALE:

Le unità immobiliari in oggetto, correttamente richiamate nell'Atto di Pignoramento, sono censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

- 1) Catasto Fabbricati, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 111, sub. 3, via S. Liberata n. 1595, cat. A/2, vani 3,5, r.c. 253,06;
- 2) Catasto Fabbricati, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 111, sub. 4, via S. Liberata n. 1595, cat. A/2, vani 5,5, r.c. 397,67;
- 3) Catasto Fabbricati, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 111, sub. 5, via S. Liberata n. 1595, cat. D/10, r.c. 8.388,00;
- 4) Catasto Terreni, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 17, are 63, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, reddito dominicale 60,84 euro, reddito agrario 73,21 euro;
- 5) Catasto Terreni, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 27, are 4, centiare 84, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, reddito dominicale 4,82 euro, reddito agrario 5,62 euro;
- 6) Catasto Terreni, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 110, ettari 4, are 19, centiare 28, qualità SEMINATIVO IRRIGUO, classe 1, reddito dominicale 404,93 euro, reddito agrario 487,22 euro;

Intestati a:

XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXX.

Come da ultimo elaborato planimetrico prot. M00265731 del 09/10/2007, sono presenti BCNC comuni ai soli immobili pignorati (che di norma seguono i beni oggetto di esecuzione qualora si proceda con la vendita forzata):

- 1) foglio 28, particella 111, sub. 1 - via s. liberata 1595, P.T. - BENE COMUNE NON CENSIBILE, CORTE COMUNE AI SUB.3-4-5.
- 2) foglio 28, particella 111, sub. 2 - via s. liberata 1595, P.T. 1. - BENE COMUNE NON CENSIBILE, PORTICO E SCALA COMUNE AI SUB.3-4.

Nei confini:

La consistenza descritta confina a nord con particelle 6, 137, ragioni altra proprietà; a est con particelle 89, 88, ragioni altra proprietà; a ovest con particelle 16, 100, ragioni altra proprietà; a sud con particella 100, ragioni altra proprietà; salvo altri.

PROVENIENZA:

Quella indicata nella relazione notarile allegata agli atti.

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è un complesso industriale per l'allevamento intensivo di suini, ad oggi inattivo, è ubicato nel comune di Spilamberto (MO) in via S. Liberata 1595, posto nella zona agricola a ovest del capoluogo comunale e distante da esso circa 1 km. La proprietà è accessibile mediante strada interpoderale.

Il compendio immobiliare risulta così composto:

Corpo A:

Primo fabbricato, originariamente adibito a allevamento pollame, poi convertito a porcilaia (dimensioni 12.40x22.10 ml. e altezza media di circa 3.00 ml.), risalente all'epoca ante anni 60, realizzato con murature esterne in laterizio, copertura in struttura metallica leggera e pannelli in lamiera grecata coibentata, pavimento in cemento (destinazione box scrofe, box verri e gestazione).

Secondo fabbricato, originariamente adibito a allevamento pollame, poi convertito a porcilaia in adiacenza al precedente (dimensioni 14.50x8.40 ml. e altezza media di circa 3.00 ml.) e (dimensioni 10,80x5.50 ml. e altezza media di circa 3.00 ml.), risalente all'epoca ante anni 60, realizzato con murature esterne in laterizio, copertura in struttura metallica leggera e pannelli in lamiera grecata coibentata, pavimento in cemento (destinazione sale parto in gabbie e box, e box svezzamento).

Impianti: 2 pozzi neri di 138,00 mc. e 67,50 mc. oltre a collegamenti fognari alla vasca di raccolta. Impianto elettrico. Impianto distribuzione acqua e alimenti.

Capacità di 2 capi verri da 200 kg./capo.

Capacità di 111 capi in gestazione da 180 kg./capo.

Capacità di 21 capi in parto da 180 kg./capo.

Capacità di 112 capi in svezzamento da 15 kg./capo.

Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Corpo B:

1 Fabbricato ex-stalla, adibito a porcilaia a due piani (piano terra dimensioni 12.40x18.05 ml. e altezza media 2.35 ml.), (piano primo dimensioni 12.40x18.05 ml. e altezza media 3.40 ml.) risalente all'epoca ante anni 60, realizzato con una struttura mista laterizio e calcestruzzo, tamponamento in laterizio, solaio in laterocemento, copertura in struttura metallica leggera e pannelli in lamiera grecata coibentata, scala metallica esterna, pavimento interno parzialmente grigliato e 2 corsie esterne di defecazione con pavimento grigliato e sottostante fossa di raccolta. (destinazione allevamento lattonzoli al piano primo



e grassi al piano terra).

Impianti: 1 pozzo nero di 54,00 mc. oltre a collegamenti fognari alla vasca di raccolta.

Impianto elettrico. Impianto distribuzione acqua e alimenti.

Capacità di 157 capi grassi da 120 kg./capo.

Capacità di 620 capi lattonzoli da 15 kg./capo.

Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Corpo D-E:

2 Capannoni a struttura rettangolare (dimensioni 36.80x9.30 ml. e altezza media 3.10 ml.), costruiti nei primi anni 2000, realizzati con murature esterne in blocchi di laterizio poroton, tetto a 1 falda con travetti prefabbricati in cemento e tavelle in laterizio con copertura in lamiera grecata coibentata, con pavimento interno parzialmente grigliato e corsia esterna di defecazione. (destinazione allevamento magroncelli/magroni).

Impianti: collegamenti fognari alla vasca di raccolta. Impianto elettrico. Impianto distribuzione acqua e alimenti.

Capacità di 691 capi magroncelli da 35 kg./capo.

Capacità di 425 capi magroni da 70 kg./capo.

Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Corpo F:

1 Capannone a struttura rettangolare (dimensioni 50.40x9.30 ml. e altezza media 3.10 ml.), costruito nei primi anni 2000, realizzato con murature esterne in blocchi di laterizio poroton, tetto a 1 falda con travetti prefabbricati in cemento e tavelle in laterizio con copertura in lamiera grecata coibentata, con pavimento interno parzialmente grigliato e corsia esterna di defecazione. (destinazione allevamento grassi).

Impianti: Vasca di raccolta da 640 mc. e collegamenti fognari alla vasca stessa. Impianto elettrico. Impianto distribuzione acqua e alimenti.

Capacità di 376 capi grassi da 120 kg./capo.

Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Corpo G:

1 Fabbricato (dimensioni 6.00x8.00 ml. e altezza media 5.15 ml.), costruito nei primi anni 2000, realizzato con murature esterne in blocchi di laterizio poroton, tetto a due falde con travetti prefabbricati in cemento e tavelle in laterizio con copertura in lamiera grecata coibentata. (destinazione deposito farine con annessa cucina).

Impianti: Impianto elettrico/idrico. Impianto distribuzione acqua e alimenti.

Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Corpo H:

1 Fabbricato ad uso quarantena (dimensioni 5.00x4.00 ml. e altezza 3.00 ml.), costruito nei primi anni 2000, realizzato con murature esterne in cls e blocchi di laterizio poroton, tetto a 1 falda con travetti prefabbricati in cemento e tavelle in laterizio con copertura in lamiera grecata coibentata, pavimento in cemento. composto da n.2 box e corridoio di accesso.

Impianti: Impianto elettrico. 1 pozzo nero di 9,00 mc. oltre a collegamenti fognari alla vasca di raccolta.

Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

PESA:

Impianto di pesa con locale di servizio in blocchi in cemento e copertura in tegole (dimensioni 3.00x2.20 ml. e altezza 2.50 ml.), con adiacente tettoia (dimensioni 2.50x2.50 ml. e altezza 2.50 ml.), costruito nei primi anni 2000, realizzata in tubi metallici e giunti avente copertura in lastre in fibrocemento con possibile presenza di amianto.

Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

MAGAZZINI DI SERVIZIO:

In adiacenza al fabbricato A e all'abitazione colonica sono presenti 3 magazzini/rimesse agricoli utilizzati come deposito, costruite in epoche diverse, presumibilmente negli anni 60/70, realizzati in muratura portante, solaio in latero-cemento e copertura in tegole, pavimenti in cemento grezzo e serramenti in ferro.



I tre locali hanno le seguenti dimensioni interne:

magazzino: 3.95x10.15 ml. e altezza media di 2.70 ml.,

magazzino: 7.00x10.15 ml. e altezza media di 5.10 ml.,

rimessa: 4.55x6.20 ml. e altezza media di 2.35 ml.,

Il tutto si presenta in mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Per tutti corpi di fabbrica sinora descritti non sono presenti i certificati di dichiarazione degli impianti installati.

FABBRICATO AD USO ABITATIVO:

Trattasi di abitazione colonica, risalente presumibilmente agli anni 60 e oggetto nel 1989 di ristrutturazione e ampliamento, disposta oggi su due piani con 2 unità abitative, realizzato in muratura portante, solai in latero-cemento, copertura in travetti in cemento di tipo Varese e tavelle in laterizio, con manto in tegole, lattonerie in alluminio, pareti esterne intonacate e scuri in legno.

L'abitazione a piano terra è composta da ingresso, soggiorno/cucina, camera da letto, wc, cantina e lavanderia; l'altezza è di 2,50 ml;

L'abitazione al piano primo è accessibile mediante scala esterna chiusa, è composta da soggiorno, cucina, 2 disimpegni, ripostiglio, due camere da letto, bagno, balcone; l'altezza è complessivamente di 2,70 ml. mentre 1 camera da letto e la cucina hanno una altezza media di 3,20 ml;

Le finiture del fabbricato risalgono all'epoca dell'ultima manutenzione straordinaria avvenuta nel 1989, nel complesso il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Internamente si notano:

- Pareti intonacate;
- Soffitti intonacati;
- Pavimenti e rivestimenti in bicottura ceramica;
- Porte interne del tipo tamburato tinto noce;



- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia privo di dichiarazione di conformità;
- Impianto autonomo per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas e radiatori in ghisa privo di dichiarazione di conformità;
- Scala di accesso al primo piano rivestita in marmo e parapetto in legno;
- Infissi in legno mordenzati color noce con vetrocamera termoisolante;
- Scuri esterni in legno verniciato;

CORTE DI PERTINENZA:

È presente la corte comune ai fabbricati (particella 111 sub.no 1), che consiste in piazzale di manovra in cemento, aree incolte o a verde per una superficie pari a circa 9.500 mq. il tutto in scarso stato di manutenzione.

TERRENI AGRICOLI:

- Particella 17 a destinazione seminativo irriguo, avente superficie nominale di 6.300 mq.
- Particella 27 a destinazione seminativo irriguo, avente superficie nominale di 484 mq., (questa particella costituisce il 50% della strada di accesso da via Santa Liberata, il restante 50% è costituito dalla particella 88 intestata ad altra proprietà non oggetto di pignoramento).
- Particella 110 a destinazione seminativo irriguo, avente superficie nominale di 41.928 mq.

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Corpo A: superficie comm.le = 455,24 mq.

Corpo B: superficie comm.le = 447,64 mq.

Corpo D: superficie comm.le = 342,24 mq.

Corpo E: superficie comm.le = 342,24 mq.

Corpo F: superficie comm.le = 468,72 mq.

Corpo G: superficie comm.le = 48,00 mq.



Corpo H: superficie comm.le = 20,00 mq.

Pesa: locale di servizio = 6,60 mq + tettoia = 6,25 mq.

Magazzino 1: superficie comm.le = 76,52 mq.

Magazzino 2: superficie comm.le = 43,78 mq.

Rimessa: superficie comm.le = 32,17 mq.

Abitazione Piano Terra: TOTALE s. comm.le = 92,61 mq.

locali principali s. comm.le = $72,80 \times 100\% = 72,80$ mq.

cantina/lavand. s. comm.le = $44,70 \times 35\% = 15,65$ mq.

portico s. comm.le = $11,90 \times 35\% = 4,17$ mq.

Abitazione Piano Primo: TOTALE s. comm.le = 133,80 mq.

locali principali s. comm.le = $119,35 \times 100\% = 119,35$ mq.

balcone s. comm.le = $5,00 \times 25\% = 1,25$ mq.

scala esterna s. comm.le = $13,20 \times 100\% = 13,20$ mq.

Area cortiliva pertinenziale: TOTALE superficie 9.500 mq.

Terreni Agricoli: superficie = 48.228 mq.

Terreno Agricolo (strada di accesso): superficie = 484 mq.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO:

In seguito alla richiesta di accesso agli atti negli uffici preposti del Comune di Spilamberto (MO), è stata svolta una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferisce solamente per elementi indiziali.

È stata consegnata allo scrivente la seguente documentazione:

- 1) Concessione edilizia n.12/1958 del 12/02/1958, sistemazione di stalla e tettoia.
- 2) Condono edilizio n.10149/1986 del 20/03/1986, sanatoria per la costruzione di pollaio e ricovero attrezzi, cambio d'uso abitazione, costruzione garage, ampliamento porcilaia, tettoia, recinzioni, box, corsia alimentazione, ampliamento abitazione.

3) Concessione edilizia n.113/1987 del 04/06/1987, manutenzione straordinaria tetto abitazione e stalla.

4) Concessione edilizia n.46/1989 del 22/03/1989, ristrutturazione interna e ampliamento fabbr. abitativo.

5) Concessione edilizia n.162/1989 del 30/09/1989, variante alla ristrutturazione interna e ampliamento fabbr. abitativo.

6) Concessione edilizia n.44/1991 del 13/02/1991, cambio d'uso di locale a piano terra e sistemazione dell'area cortiliva.

7) Concessione edilizia n.24/2000 del 09/03/2000, rilasciata il 16/03/2001, ristrutturazione e adeguamento igienico sanitario di porcilaie in allevamento suinicolo esistente.

8) Parere preventivo n.25/2000 del 14/03/2000, parere preventivo per ampliamento porcilaie a completamento dell'esistente - (RICHIESTO L'ANNULLAMENTO E L'ARCHIVIAZIONE IN DATA 08/08/2001).

9) Concessione edilizia in sanatoria n.5015/2001 del 03/08/2000, rilasciata il 15/03/2001, accertamento di conformità per modifiche esterne ai fabbricati di allevamento suinicolo esistente, correzione errori materiali del condono 10149/1986.

Per le particelle terreni è stato chiesto in data 28/07/2025 il C.D.U. che è stato rilasciato dal comune di Spilamberto in data 22/08/2025 prot. n. 2025/0017219 (in allegato).

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA:

Dalle verifiche eseguite gli immobili pignorati non sono ad oggi dotati di attestato di prestazione energetica in corso di validità (APE).

DIFFORMITA' CATASTALI:

Si è verificato che sussistono irregolarità nelle planimetrie catastali in quanto la

rappresentazione dei beni non corrisponde allo stato di fatto: sono presenti modifiche alla posizione di alcuni corpi di fabbrica, differenze nella consistenza di fabbricati, errata indicazione delle altezze.

Tutto ciò elencato rende necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

In fase di stima saranno detratti i relativi costi.

DIFFORMITA' EDILIZIE:

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo, ha riscontrato la sostanziale corrispondenza tra lo stato di fatto e la documentazione edilizia/comunale delle due unità abitative.

Sono emerse invece difformità ai fabbricati produttivi, che riguardano sommariamente:

Presenza di box prefabbricato esterno in adiacenza al vano scala del fabbricato abitativo; presenza sul retro del corpo B di cella frigo prefabbricata; presenza di box prefabbricato esterno ad uso spogliatoio in adiacenza al corpo D; il corpo F è stato realizzato più corto di circa 2 ml; il corpo G è stato traslato rispetto alla posizione legittimata, e collocato in adiacenza a fabbricato E; diversa posizione della scala metallica per accesso al primo piano del corpo B; diversa diminuzione interna del primo piano del corpo B.

Non si può inoltre escludere l'eventuale presenza di variazioni dimensionali o anche di rappresentazione dei prospetti, nonché di variazioni interne riscontrabili rispetto agli elaborati grafici che, stante il regime di utilizzo degli immobili e la presenza di ingombri e materiali presenti all'atto del rilievo, non sia stato possibile rilevare.

Qualora l'immobile sia oggetto di vendita giudiziarie, sarà a cura e spese dell'aggiudicatario provvedere ad ogni incombenza per la verifica puntuale delle unità immobiliari ed alla regolarizzazione mediante pratica di sanatoria, nel rispetto dei vincoli a cui il fabbricato è soggetto, ovvero al ripristino dello stato licenziato, sino al conseguimento del certificato di conformità edilizia e agibilità.

In fase di stima saranno detratti i costi di regolarizzazione di quanto rilevato.

STATO DI POSSESSO E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI:

Le unità immobiliari in oggetto risultano attualmente nella disponibilità del debitore; l'unità abitativa di cui la particella 111, sub 4 è stata adibita ad abitazione principale.

Inoltre è stato fornito il seguente contratto di locazione:

1) Contratto di affitto del XXXXXXXX, registrato in data XXXXXXXX al n. XXXXXXXX, codice

identificativo XXXXXXXX: con il quale il concedente (XXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX), affitta alla parte affittuaria (XXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX) le seguenti unità immobiliari:

- Catasto Fabbricati, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 111, sub. 5, via S. Liberata n. 1595, cat. D/10;
- Catasto Terreni, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 17, are 63;
- Catasto Terreni, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 27, are 4, centiare 84;
- Catasto Terreni, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 110, ettari 4, are 19, centiare 28;

Il contratto ha inizio il 15/10/2022 e scadenza il 10/11/2028, alla scadenza si intende tacitamente rinnovato per altri 6 anni. Il canone di affitto annuo è stabilito in euro 24.000. Con scrittura privata, non registrata, sottoscritta dalle parti il 01/09/2024, il canone di affitto annuo è stato modificato in euro 1.000.

Il contratto di locazione sopra descritto è stato stipulato in data antecedente al pignoramento pertanto risulta opponibile alla procedura esecutiva.

REGIME PATRIMONIALE:

Il debitore esecutato risulta essere pieno proprietario delle unità in oggetto, come riportato nella relazione notarile agli atti.

Come da successiva documentazione depositata il debitore risulta coniugata in regime di comunione dei beni.

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE
RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

Dalle verifiche urbanistiche effettuate presso l'UTE del Comune di Spilamberto, come rilevabile dallo strumento urbanistico vigente e come riportato dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto:

- I beni pignorati sono ricompresi nella zona omogenea E.2 (zone agricole di tutela generalizzata) (art.45-50);
- Le particelle 27 parte e 111 parte sono interessate dalla presenza di un allevamento suinicolo "esistente";
- Le particelle 27 parte e 110 parte, sono interessate dal passaggio di linea elettrica Media Tensione (MT) e/o da Fascia di rispetto dagli Elettrodotti (Corridoio di Fattibilità) (art.12 bis).
- La particella 27 parte è interessata da limite di rispetto alle infrastrutture viarie (art.10).

**ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI E ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE
SARANNO CANCELLATI (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI):**

Così come descritti nel Certificato Notarile in Atti, e di seguito sommariamente riepilogate:

Ipoteca volontaria: iscritta a Modena in data XXXXXXXX, R.G. XXXXXXXX, R.P. XXXXXXXX, per il complessivo importo di Euro XXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX, con sede in Verona, codice fiscale 03689960239 elettivamente domiciliata in XXXXXXXX, concessa a garanzia di atto di mutuo fondiario stipulato dal Notaio XXXXXXXX di XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX racc. XXXXXXXX), contro XXXXXXXX, sopra generalizzato, gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Spilamberto (MO) censiti al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 111 subalterni 1 - 2 - 3 - 4 - 5 ed al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 110 - 17 - 27;



Ipoteca giudiziale: iscritta a Modena in data XXXXXXXX, R.G. XXXXXXXX, R.P. XXXXXXXX, per il complessivo importo di Euro XXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, sopra generalizzato, gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Spilamberto (MO) censiti al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 111 subalterni 3 - 4 - 5 ed al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 17 - 27 - 110;

Pignoramento immobiliare: trascritto a Modena il XXXXXXXX, R.G. XXXXXXXX, R.P. XXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, sopra generalizzato, gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Spilamberto (MO) censiti al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 111 subalterni 3 - 4 - 5 ed al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 17 - 27 - 110;

Pignoramento immobiliare: trascritto a Modena il XXXXXXXX, R.G. XXXXXXXX, R.P. XXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX, con sede in XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, sopra generalizzato, gravante la piena proprietà degli immobili in Comune di Spilamberto (MO) censiti al Catasto Fabbricati al foglio 28 particella 111 subalterni 3 - 4 - 5 ed al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 17 - 27 - 110.

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

Le unità immobiliari non fanno parte di un fabbricato condominiale, pertanto non è a conoscenza di spese fisse di gestione eccezione fatta per le consuete spese di ordinaria manutenzione che l'immobile necessita.

STIMA DELLA CONSISTENZA IN OGGETTO:

FABBRICATI PRODUTTIVI:

A giudizio dello scrivente si ritiene che, in linea di principio, la valutazione al costo di ricostruzione sia un metodo sufficientemente idoneo per esprimere un corretto giudizio di stima, la valutazione sarà effettuata senza considerare il valore delle scorte e delle attrezzature ma solo dei beni immobili (capannoni, vasche, locali tecnologici, ecc..).

Gli immobili vengono stimati in base al loro costo di ricostruzione rispetto alla superficie commerciale, a cui viene applicato un coefficiente di vetustà dato dal rapporto tra l'età dei fabbricati, la loro vita utile complessiva e lo stato di manutenzione dei medesimi.

I costi di costruzione utilizzati sono quelli rilasciati dal Centro Ricerche Produzioni Animali (C.R.P.A.) di Reggio Emilia.

A giudizio dello scrivente si ritiene che, in linea di principio, la valutazione al costo di ricostruzione sia un metodo sufficientemente idoneo per esprimere un corretto giudizio di stima, la valutazione sarà effettuata senza considerare il valore delle scorte e delle attrezzature ma solo dei beni immobili (capannoni, vasche, locali tecnologici, ecc..).

Gli immobili vengono stimati in base al loro costo di ricostruzione rispetto alla superficie commerciale, a cui viene applicato un coefficiente di vetustà dato dal rapporto tra l'età dei fabbricati, la loro vita utile complessiva e lo stato di manutenzione dei medesimi.

I costi di costruzione utilizzati sono quelli rilasciati dal Centro Ricerche Produzioni Animali (C.R.P.A.) di Reggio Emilia.

TOTALE 406.130,28 euro

FABBRICATO ABITATIVO E SERVIZI:

A giudizio dello scrivente si ritiene opportuno procedere con la stima mediante ricerca del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, attraverso la consultazione di Borsino Immobiliare, e i valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili;

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), risultano nel comune di Spilamberto, in zona Agricola per abitazione economica, con stato conservativo di tipo normale, tra i 780,00 €/mq ed i 1.100,00 €/mq.

Si considera però nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione, di ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali e livello di finitura, i

collegamenti viari ed i servizi.

Magazzino 1: superficie comm.le = 76,52 mq x 250 euro/mq. = 19.130,00 euro

Magazzino 2: superficie comm.le = 43,78 mq x 250 euro/mq. = 10.945,00 euro

Rimessa: superficie comm.le = 32,17 mq x 200 euro/mq. = 6.434,00 euro

Abitazione P. Terra: TOTALE s. comm.le = 88,45 mq x 500 euro/mq. = 46.305,00 euro

Abitazione P. Primo: TOTALE s. comm.le = 120,60 mq x 500 euro/mq. = 66.900,00 euro

TOTALE 149.714,00 euro

TERRENI AGRICOLI:

Come suindicato, per i terreni agricoli viene utilizzata la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) per la Provincia di Modena anno 2025, Regione Agraria n.6:

Si rileva un valore di 37.000 euro a ettaro per il SEMINATIVO IRRIGUO, mentre il terreno adibito a strada di accesso viene considerato INCOLTO STERILE a 1.600 euro a ettaro.

Considerato però il legame di servizio dei terreni all'attività di allevamento, non si è in grado di determinarne la bontà e la sua potenzialità di coltura, per questo motivo si determina un deprezzamento prudenziale del 30%.

Sarà pertanto:

Terreni Agricoli: superficie = 48.228 mq x 3.70 euro/mq. - 30% = 124.910,52 euro

Strada di accesso: superficie = 484 mq x 0,16 euro/mq. = 77,44 euro

TOTALE 124.987,96

DEPREZZAMENTI:

- A detrarre un importo pari a 15.000 euro quali oneri e spese per i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale.

- A detrarre una riduzione pari al 15% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

VALORE DI STIMA COMPLESSIVA:

- Immobili produttivi: 406.130,28 euro

- Immobili abitativo e servizi:	149.714,00 euro
- Terreni agricoli:	124.987,96 euro
- A detrarre costi di sanatoria:	- 15.000,00 euro
TOTALE:	665.832,24 euro
- A detrarre riduzione pari al 15%:	665.832,24 euro - 15% = 565.957,40 euro

Arrotondato a € 566.000,00

(Euro CINQUECENTOESSANTASEMILA/00)

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Per l'unità immobiliare produttiva, magazzini, rimessa e terreni agricoli:

- 1) Catasto Fabbricati, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 111, sub. 5,
- 2) Catasto Terreni, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 17,
- 3) Catasto Terreni, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 27,
- 4) Catasto Terreni, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 110.

Il contratto di affitto in essere del 10/10/2022, prevedeva un canone di locazione annuale pari a euro 24.000, il contratto è stato modificato in data 01/09/2024 modificando in canone annuale in euro 1.000.

Si ritiene congruo l'importo di 24.000 euro previsto inizialmente.

Per le unità immobiliari abitative:

- 1) Catasto Fabbricati, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 111, sub. 3,
- 2) Catasto Fabbricati, Comune di Spilamberto (MO), foglio 28, particella 111, sub. 4.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) nel comune di Spilamberto, risultano in zona extraurbana/agricola per abitazioni di tipo economico, con stato conservativo di tipo normale, tra i 3,20 €/mq x mese e 4,60



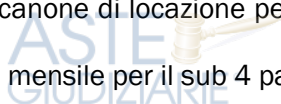


€/mq x mese.



In considerazione però del valore di mercato stimato, si indica un canone di 3,00 euro/mq
x mese.

Pertanto si stima il canone di locazione per il sub.no 3 pari a **265,00 euro/mese**, mentre il
canone di locazione mensile per il sub 4 pari a **360,00 euro/mese**.



Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 15 settembre 2025.



Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

