

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 182/2024 rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

ASTE
GIUDIZIARIE®

promossa da:

XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro:

XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FABIO SENTIMENTI
Geometra

Via G. Capilupi 21 - Modena
tel. 059 362201
e-mail. geometrasentimenti@gmail.com
pec. fabio.sentimenti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Esecuzione Immobiliare n. 182/2024 rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

XXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®RELAZIONE DI STIMAASTE
GIUDIZIARIE®INCARICO:

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 17/06/2025, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione sempre in data 17/06/2025, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Fabio Sentimenti, con studio in Modena (MO), Via G. Capilupi n.21, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità*



IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

2.1) l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omesso inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorquando la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

2.3) la verifica, in ipotesi di immobili che abbiano beneficiato o siano beneficiari dei contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012, dell'entità degli importi erogati e dell'andamento delle lavorazioni mediante apertura di apposito ticket dinanzi alle competenti autorità in conformità alle istruzioni impartite da questo Ufficio con Circolare dell'11 marzo 2025;

3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di affitto o locazione registrati in data antecedente al pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc.

In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione;

4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello

stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sulla base di quanto accertato

DETERMINI il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili

nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Con la precisazione che:

- nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;
- nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione;
- nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1, 2, 3 etc.; ovvero A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutari). Nessuna eccezione a tale regola è consentita. L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

Con riguardo alle pertinenze ed in linea di principio, l'esperto non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili" (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).

La descrizione sommaria deve essere poi compendiata per ciascun lotto nell'All. A) alla relazione di stima secondo lo schema sintetico sotto indicato (v. infra).

L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, plafoni, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico) precisando per ciascuno elemento l'attuale stato di manutenzione

e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO): – piena ed intera (oppure quota di 1/2, di 1/3, ecc.) proprietà (o altro diritto reale) di appartamento (o terreno) ubicato in _____ alla via _____ n. _____, piano _____ int. _____; è composto da _____, confina con _____ a sud, con _____ a nord, con _____ ad ovest, con _____ ad est; è riportato nel C.F. (o C.T.) del Comune di _____ al foglio _____, p.lla _____ (ex p.lla _____ o già scheda _____), sub _____; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale (oppure, non corrisponde in ordine a _____); vi è concessione edilizia (o in sanatoria) n. _____ del _____, cui è conforme lo stato dei luoghi (oppure, non è conforme in ordine a _____); oppure, lo stato dei luoghi è conforme (o difforme _____) rispetto alla istanza di condono n. _____ presentata il _____, oppure, l'immobile è abusivo e a parere dell'esperto stimatore può (o non può) ottenersi sanatoria ex artt. _____ (per il fabbricato); risulta (oppure non risulta) ordine di demolizione del bene; ricade in zona _____ (per il terreno); i costi per la sanatoria o remissione in pristino, pari ad € _____, sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima

PREZZO BASE euro _____;

LOTTO n. 2 : ecc.

Nella predisposizione del prospetto, l'esperto deve fornire le informazioni sopra indicate in via di estrema sintesi e secondo i criteri della pubblicità commerciale, atteso che il prospetto è destinato ad essere richiamato dall'ordinanza di autorizzazione alla vendita ed a costituire lo schema per la pubblicazione dell'avviso di vendita. L'esperto deve quindi evitare descrizioni di carattere discorsivo od eccessivamente lunghe.

NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a pignoramento pro quota, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti:

- verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata (solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia 'comodamente' divisibile, mediante attribuzione di singoli beni o porzioni divisibili in misura equivalente alle quote di spettanza dei comproprietari, senza conguaglio o con conguaglio minimo e sempreché non conseguano oneri significativi -per opere divisorie, pratiche amministrative di frazionamento, eventuali servitù- da indicare ai fini della valutazione sul punto); procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione – previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale;

- proceda, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.

VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI:

Dalla disamina della documentazione agli atti si è preso visione della certificazione notarile sostitutiva:

Essa riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;

Risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Inoltre è stato depositato dal creditore l'atto di matrimonio dell'esecutato che risulta coniugato in regime di comunione dei beni.

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spilamberto e presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio Territorio di Modena, lo scrivente, in data 29/07/2025, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di procedere con gli accertamenti e le misurazioni di rito.

In risposta ai quesiti dell'III.mo Giudice:

QUESITO N. 1 - IDENTIFICAZIONE DEL BENE:

Date le caratteristiche dei beni in oggetto, la loro posizione rispetto agli accessi pubblici, la loro commerciabilità, si predispone un unico lotto.

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.

VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA:

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

QUESITO N. 2 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

INTERA PROPRIETÀ riguardante un allevamento suinicolo intensivo, ad oggi inattivo e privo di bestiame, avente capacità nominale di circa 2.500 capi e composto da: 1 fabbricato porcilaia (destinazione box scrofe, box verri e gestazione), 1 fabbricato porcilaia in adiacenza al precedente (destinazione sale parto in gabbie e box, e box svezzamento), 1 fabbricato porcilaia a due piani ((destinazione allevamento lattonzoli al piano primo e grassi al piano terra), 2 capannoni a struttura rettangolare (destinazione allevamento magroncelli/magroni), 1 capannone a struttura rettangolare (destinazione allevamento grassi), 1 fabbricato di servizio (destinazione deposito farine con annessa cucina), 1 fabbricato di servizio ad uso quarantena, oltre a dotazioni impiantistiche, vasche di raccolta, collegamenti fognari e aree cortilive. Completano la proprietà 1 fabbricato residenziale composto da 2 unità abitative con 3 magazzini annessi, e 3 terreni agricoli di superficie complessiva pari a circa 4,8 ettari.

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:

Le porzioni immobiliari in oggetto, all'epoca dell'acquisto censite al Catasto Terreni del Comune di Spilamberto (MO) al foglio 28 particelle 17 - 20 - 24 e 27, risultano appartenere per la piena proprietà al signor XXXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXXX, per successione legittima in morte del proprio padre signor XXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX, apertasi il XXXXXXXXX (denuncia di successione registrata a XXXXXXXXX al n. XXXXXXXXX vol. XXXXXXXXX ed

ivi trascritta il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX di R.P.), a seguito della rinuncia del coniuge XXXXXXXX, con atto della Pretura di XXXXXXXX in data XXXXXXXX registrato a Modena il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX.

In data XXXXXXXX al n. XXXXXXXX di R.P. risulta trascritta accettazione tacita di eredità per atto del Notaio XXXXXXXX di XXXXXXXX in data XXXXXXXX Rep. n. XXXXXXXX, a favore di XXXXXXXX, contro XXXXXXXX, sopra generalizzati.

Al signor XXXXXXXX, sopra generalizzato, la piena proprietà delle porzioni immobiliari in oggetto è pervenuta nel modo seguente:

- 1) per successione in morte del signor XXXXXXXX, deceduto il XXXXXXXX denuncia n. XXXXXXXX registrata a XXXXXXXX il XXXXXXXX ed ivi trascritta il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX., la piena proprietà degli immobili in Comune di Spilamberto all'epoca censiti al Catasto Terreni foglio 25 mappali 1528 - 1529 - 2480 - 2595 di ha 8.70.29, è stata devoluta agli eredi legittimi XXXXXXXX per la quota di XXXXXXXX ed a XXXXXXXX, usufruttuaria parziale, deceduta il XXXXXXXX.
- 2) con atto di cessione quota a ministero Notaio dott. XXXXXXXX in data XXXXXXXX rep. XXXXXXXX, trascritto a XXXXXXXX il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX di R.P., la signora XXXXXXXX ha ceduto la propria quota di XXXXXXXX degli immobili in Comune di Spilamberto già censiti al foglio 25 mappali 1528 di ha 4.78.20 - 1529 di are 16.40 - 2480 di are 9.69 e 2595 di ha 3.66.00 ai signori XXXXXXXX, che hanno acquistato per la quota di XXXXXXXX.
- 3) con atto di divisione a stralcio a ministero Notaio XXXXXXXX di XXXXXXXX in data XXXXXXXX Rep. n. XXXXXXXX, trascritto a XXXXXXXX il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX di R.P., al signor XXXXXXXX, sopra generalizzato, è stata assegnata la quota di XXXXXXXX degli immobili in Comune di Spilamberto (MO) già censiti al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 17 - 20 - 24 e 27.

4) con atto di divisione a ministero Notaio XXXXXXXX di XXXXXXXX in data XXXXXXXX Rep. n. XXXXXXXX, trascritto a XXXXXXXX il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX di R.P., al signor XXXXXXXX, sopra generalizzato, è stata assegnata la piena proprietà degli immobili in Comune di Spilamberto (MO) già censiti al Catasto Terreni al foglio 28 particelle 17 - 20 - 24 e 27.

Con atto a ministero Notaio XXXXXXXX di XXXXXXXX in data XXXXXXXX Rep. n. XXXXXXXX, trascritto a XXXXXXXX il XXXXXXXX al n. XXXXXXXX di R.P. le parti hanno convenuto che lo stradello di accesso e svuoto alla Via Santa Liberata a servizio delle consistenze immobiliari assegnate ai signori XXXXXXXX e ricadente nell'originario mappale 27 del foglio 28 assegnato parte al signor XXXXXXXX e parte al signor XXXXXXXX, dovrà rimanere in perpetuo e, per l'intera sua larghezza, al servizio di entrambe le consistenze sopra citate.

Il pozzo irriguo insistente sul mappale 89 del foglio 28, assegnato a signor XXXXXXXX, resta comune anche alla consistenza assegnata con questo atto al signor XXXXXXXX, unitamente alle relative tubature interrate.

Sono state pertanto costituite le relative servitù.

Con frazionamento del 08/10/2007 n. 264371.1 dalla soppressione della particella 24 di ettari 4.85.37 hanno avuto origine le particelle 110 di ettari 4.19.28 e 111 di are 66.09.

Con tipo mappale del 08/10/2007 n. 264371.2 la particella 111 di are 66.09 ha compreso la particella 20 di are 53.03 assumendo la consistenza di ettari 1.19.12.

Con costituzione del 09/10/2007 n. 3929.1 hanno avuto origine, al Catasto Fabbricati, le porzioni immobiliari in oggetto.

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.,

rimesa: 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.

QUESITO N.2.1. - 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

ASTE GIUDIZIARIE

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.

ASTE GIUDIZIARIE

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).

CONTRIBUTI PER RICOSTRUZIONE EVENTI SISMICI:

Dalle informazioni in possesso e dalle verifiche presso il comune di Spilamberto, gli immobili in oggetto non hanno beneficiato e non sono ad oggi beneficiari di contributi pubblici in relazione agli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

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).

QUESITO N.2.2. - 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.

QUESITO N.2.2. - 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 giudiziaria, 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.

QUESITO N. 3.1 – 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.

QUESITO N. 3.2 - 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).

QUESITO N. 3.3 - 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.

QUESITO N. 3.4 – 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:

Lo scrivente propone un **unico lotto** così come summenzionato:

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.

Nel caso in esame i metodi di stima saranno i seguenti:

- Per i fabbricati produttivi, non essendo reperibile con sufficiente attendibilità, un valore di mercato relativo a complessi immobiliari simili adibiti ad allevamento, si procederà ad una valutazione prendendo in esame il metodo del Costo di Ricostruzione;
- Per il fabbricato colonico abitativo, magazzini e rimessa, verrà utilizzato il metodo per Comparazione Diretta confrontando il bene con immobili simili;
- Per i terreni agricoli si utilizzeranno i Valori Agricoli Medi (VAM) per la Provincia di Modena anno 2025.

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

Secondo la formula:

$$VM \text{ fabbricato} = VM \text{ area} + Kt (1 - D)$$

n.	Tipologia manufatto	Sup. mq.	Epoca di costruzione	Costo di ricostruzione unitario euro/mq.	VM area	Indice di deprezzamento	Costo di ricostruzione corretto euro/mq.	Valore deprezzato
A1	Porcilaia per fecondazione	274,04	1960	500,00	822,12	0,83	86,33	23.658,79
A2	Porcilaia per gestazione	121,80	1960	450,00	365,40	0,83	78,00	9.500,40
A3	Porcilaia per parto e svezzamento	59,40	1960	550,00	178,20	0,83	94,67	5.623,20
B1	Porcilaia per grassi (piano terra)	223,82	1960	450,00	671,46	0,83	78,00	17.457,96
B2	Porcilaia per lattinzoli (piano primo)	223,82	1960	400,00	/	0,83	66,67	14.921,33
D	Porcilaia per magroncelli	342,24	2000	450,00	1.026,72	0,50	228,00	78.030,72
E	Porcilaia per magroni	342,24	2000	450,00	1.026,72	0,50	228,00	78.030,72
F	Porcilaia per grassi	468,72	2000	450,00	1.406,16	0,50	228,00	106.868,16
G	Cucina e deposito farine	48,00	2000	400,00	144,00	0,50	203,00	9.744,00
H	Box quarantena	20,00	2000	400,00	60,00	0,50	203,00	4.060,00
	Vasca liquami 1	640,00	2000	80,00	/	0,63	30,00	19.200,00
	Vasca liquami 2	138,00	2000	80,00	/	0,63	30,00	4.140,00
	Vasca liquami 3	67,50	2000	80,00	/	0,63	30,00	2.025,00
	Vasca liquami 4	54,00	2000	80,00	/	0,63	30,00	1.620,00

Pesa, locale di servizio	6,60	2000	A corpo	/	/	/	2.000,00
Pesa, tettoia	6,25	2000	A corpo	/	/	/	750,00
Corte pertinenziale	9.500	/	3,00	/	/	/	28.500,00
TOTALE							406.130,28

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.

Pertanto:

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 CINQUECENTOESSANTASEIMILA/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.

QUESITO N. 3.5 – 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.

Allegati:

- ALLEGATO A: estratto sintetico riassuntivo;
- ALLEGATO B: documentazione fotografica;
- ALLEGATO C: documentazione catastale e comunale.
- ALLEGATO D: documentazione comunale.

