

TRIBUNALE DI MODENA

MODENA, 20/05/2025
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2024

Giudice Delegato alle Esecuzioni, Dott. Umberto Ausiello

Esecutato : ...
...
...

Procedente : DoValue S.p.A con sede in Verona
quale mandataria Unicredit S.p.a. con sede in Milano
Avv. Maria Gualdi (MO)

Oggetto : **Lotto Unico**
Proprietà esclusiva su terreni e fabbricati agricoli con edifici
adibiti ad allevamento di bovini, alloggio e servizi, denominato
podere agricolo "Plessa", posti in Via Santa Liberata n. 2597
Spilamberto (MO)

C.T.U. : Maurizio Geom. Bignardi
C.F. BGNMRZ61P08F257L - P.I. 01660580364
con studio in Modena, V.le A. Gramsci n. 387 - Cap. 41122
Tel. 059/6233584 - cell. 335/8365438
e-mail: maurizio@studiodelcantone.it -PEC: maurizio.bignardi@geopec.it

Pag. 1 a 12

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Geom. Maurizio Bignardi, con provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato alla E.I. n. 50/2024, veniva incaricato in data 19/02/2025 di identificare, descrivere gl'immobili terreni agricoli e fabbricati con relative aree di pertinenze esclusive, adibiti ad allevamento di bovini ed un alloggio, denominato podere agricolo "Plessa", posti in provincia di Modena, Comune di Spilamberto, in Via Santa Liberata n. 2597 e verificare la conformità edilizia e catastale, con termine massimo per il deposito della CTU 23/05/2025. **Prossima udienza il 24/06/2025.**

A seguito del giuramento in data 26/02/2025, alle verifiche svolte negli uffici competenti in data 20/03/2025 e del primo sopralluogo congiunto con l'IVG eseguito in data 11/04/2025 e il secondo sopralluogo in data 13/05/2025, il perito espone quanto segue.

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Formano oggetto della presente stima i beni così identificati all'Ufficio Provinciale di Modena,

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: *Spilamberto (MO)*

ditta: *...*

proprietà per 1/1

unità identificate: al foglio 33, m.le 404,

. sub. -- (Fabbricato connesso all'attività agricola - Stalla), Via Santa Liberata n. snc, z.c. --, PT, cat. D/10, cl.--, cons. --, Sup. Cat. --, r.c. € 2.275,00;

unità identificate: al foglio 33, m.le 473,

. sub. 1 (Abitazione), Via Santa Liberata n. 2597, z.c. --, PT, 1° e 2°, cat. A/3, cl.3, cons. 14,5 vani, Sup. Cat. 405 mq, r.c. € 823,75;

. sub. 2 (Autorimessa), Via Santa Liberata n. 2597, z.c. --, PT, cat. C/6, cl.4, cons. 24 mq, Sup. Cat. 30 mq, r.c. € 64,45;

. sub. 3 (Fabbricato connesso all'attività agricola – Stalla e ricovero attrezzi), Via Santa Liberata n. snc, z.c. --, PT, -1° cat. D/10, cl.--, cons. --, Sup. Cat. --, r.c. € 4.010,08;

Formano oggetto della presente stima i beni così identificati all'Ufficio Provinciale di Modena,

Catasto dei Terreni:

Comune di: *Spilamberto (MO)*

ditta: *...*

proprietà per 1/1

unità identificate: al foglio 33

. **m.le.46**, suddiviso in, **porz. A**, qual. semin. irrig., cl. 2, sup. 0,7280 Ha, deduz. --, r.d. € 67,68, r.a. € 77,08, e **porz. B**, qual. frutt. irrig., cl. 1, sup. 0,6336 Ha, deduz. --, r.d. € 199,61, r.a. € 75,26;
 . **m.le.48**, suddiviso in, **porz. AA**, qual. frutteto, cl. U, sup. 0,0074 Ha, deduz. --, r.d. € 2,25, r.a. € 0,84, e **porz. AB**, qual. bosco ceduo, cl. U, sup. 0,0316 Ha, deduz. --, r.d. € 0,49, r.a. € 0,10;
 . **m.le.49**, qual. bosco ceduo, cl. U, sup. 0,0256 Ha, deduz. --, r.d. € 0,40, r.a. € 0,08;
 . **m.le.255**, suddiviso in, **porz. A**, qual. frutt. irrig., cl. 2, sup. 0,1204 Ha, deduz. --, r.d. € 35,44, r.a. € 13,06, e **porz. B**, qual. semin. irrig., cl. 2, sup. 1,1662 Ha, deduz. --, r.d. € 108,41, r.a. € 123,47;
 . **m.le.257**, suddiviso in, **porz. A**, qual. frutt. irrig., cl. 2, sup. 0,2454 Ha, deduz. --, r.d. € 72,24, r.a. € 26,62, e **porz. B**, qual. semin. irrig., cl. 2, sup. 0,1027 Ha, deduz. --, r.d. € 9,55, r.a. € 10,87;
 . **m.le.258**, suddiviso in, **porz. A**, qual. semin. irrig., cl. 2, sup. 0,7587 Ha, deduz. --, r.d. € 70,53, r.a. € 80,33, e **porz. B**, qual. frutt. irrig., cl. 2, sup. 0,1115 Ha, deduz. --, r.d. € 32,82, r.a. € 12,09;
 . **m.le.260**, suddiviso in, **porz. A**, qual. frutt. irrig., cl. 2, sup. 0,4424 Ha, deduz. --, r.d. € 139,37, r.a. € 52,55, e **porz. B**, qual. semin. irrig., cl. 2, sup. 0,0867 Ha, deduz. --, r.d. € 8,06, r.a. € 9,18;
 . **m.le.398**, qual. frutt. irrig., cl. 1, sup. 2,7179 Ha, deduz. --, r.d. € 856,24, r.a. € 322,85.

e così per un totale di 7,1781 Ha, r.d. € 1.603,09, r.a. € 804,38.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che:

- . nel m.le 404, non risulta indicata la concimaia ed un serbatoio farine;
- . nel m.le 473 sub. 1, non è stato rappresentato la spalla dei contatori, la rappresentazione grafica della canna fumaria e muretto in cucina, e il pilastro al piano primo nella camera e al secondo nel locale sovrastante ad uso soffitta; inoltre non è indicato il lucernario nel sottotetto;
- . nel m.le 473 sub. 3, nel fabbricato "C" non è indicata una gabbia, nel fabbricato "B" risulta un wc nel magazzino, nel fabbricato "A" un piccolo localino stalla è stato rimosso, anche il suo solaio (fienile), inoltre non sono indicati tre serbatoi delle farine.

In riferimento all'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n.78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia, le unità m.li 404 e 473 non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti.

Inoltre, si segnalano che in data

- . 14/05/2025 è stato depositato il mod. 26 di variazione colturale dei soli mappali 258, suddiviso in AA di ha 0,2701 qualità frutteto e AB ha 0,6001 qualità seminativo irriguo, e 260 di ha 0,5291 con la qualità seminativo irriguo, NON ancora in atti catastali;
- . 15/05/2025 è stata presentata domanda n. 5948977 di Piano Colturale AGREa sulla scorta di

Pag. 3 a 12

foto aeree, pertanto, l'interpretazione non corrisponde esattamente con le superfici catastali. Le colture indicate sono pere William e Abate Fetel, albicocco, vite da vino (Trebbiano, Pignoletto, Lambrusco Graspa Rossa DOC), erba medica, prato pascolo in avvicendamento con leguminose, e ortaggi quali cipolla, pomodoro e patata. Le colture dei terreni ai fini fiscali e della valutazione, anche se in parte cambiate restano all'interno delle qualità in atti, pertanto, non se ne terrà conto nella stima, ma dovranno comunque essere aggiornate in Catasto con relativa denuncia da parte del proprietario/conducente del fondo all'AGEA. Si precisa che non è richiesta la valutazione aziendale ma solo la stima immobiliare.

B. CONFINI

Parte degli appezzamenti di terreno e fabbricati con relative aree di pertinenze esclusive, adibiti ad allevamento di bovini ed alloggio, identificati al Fg. 33 M.li 46, 48, 49, 255, 257, 258, 260, 398, 404 e 473 confinano con: Via Santa Liberata su un lato; ragioni ... (Fg. 33 M.le 259 e 261), ragioni ... (Fg. 33 M.le 303); canale "Rio Secco"; salvo altri.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero diritto di proprietà per la quota di 1/1, è avvenuta con atto di compravendita, notaio dott. Tomaso Vezzi in Modena (MO) il 05/11/2018, rep. n. 72.069/18.553, registrato a Modena il 21/11/2018 al n. 18.296 – serie 1T e trascritto a Modena il 22/11/2018 al n. 32.951 R.G. - n. 22.261 R.P..

Per quanto riguarda le formalità a carico, non si evidenziano particolari pregiudizievoli; pertanto, si faccia riferimento alla Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dell'Avv. Dr.ssa Giulia Barbagallo.

D. CONFORMITA' ALLA L.47/85 FINO AL T.U. DPR 380/2001 E S.M.I.

La costruzione degli edifici, ex rurali, risale a data antecedente al 01/09/1967.

Lo scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi e agibilità, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Spilamberto (MO):

- . Licenza Edilizia pratica n. 149/1976, rilasciato il 03/12/1976, per la costruzione di una stalla da n.40 capi bovini, Via Santa Liberata, intestata a ...;
- . Concessione Edilizia pratica n.154/1982, rilasciato il 02/11/1982, per l'ampliamento di un fabbricato agricolo da adibire a deposito e magazzino attrezzi e macchine agricole, Via Santa Liberata, intestata a ...;
- . Concessione Edilizia in Sanatoria (Condono Edilizio) pratica n.449/1986, rilasciato il 13/03/1990, per la variante ai prospetti con la costruzione di n.2 tettoie in attacco al fabbricato esistente, Via Santa Liberata, intestata a ...;

. Autorizzazione Edilizia pratica n.5045/1991, rilasciato il 09/09/1991, per la sopraelevazione di muretto concimaia e relativa comunicazione di inizio lavori in data 11/09/1991, Via Santa Liberata, intestata a ...;

. Autorizzazione Edilizia accelerata pratica n.5038/2000, rilasciato il 03/05/2000, per la manutenzione straordinaria alla copertura al fabbricato ad uso stalla e fienile, con relativa comunicazione di inizio lavori in data 29/05/2000 e comunicazione di fine lavori in data 01/07/2000, Via Santa Liberata, intestata a ...;

. Denuncia Inizio Attività pratica n.193/2008 del 08/10/2008, per la realizzazione di recinzione con pali in legno e rete metallica plastificata di colore verde con comunicazione di fine lavori in data 22/06/2009, Via Santa Liberata, intestata a ...;

. Autorizzazione allo Scarico delle acque reflue domestiche in acque superficiali (D.Lgs. 152/2006 – Del. G.R. E.R. 1053/2003) n.6/2019, prot. 23231, rilasciato il 03/12/2019, per lo scarico in acque superficiali di fabbricato residenziale in zona agricola non servita da fognatura pubblica che recapita in corpo idrico ricettore superficiale, Via Santa Liberata, intestata a

Dal sopralluogo effettuato si rilevano le seguenti incongruenze e difformità tra le planimetrie catastali, i progetti edilizi agli atti e lo stato attuale.

. Nel m.le 404, è stato scambiato l'anti con il wc, inoltre è posizionato un piccolo serbatoio farine e una piccola pensilina a copertura di un impianto che saranno da rimuovere.

. L'unità individuata al m.le 473 sub.1 (Abitazione), si rilevano imprecisioni grafiche come l'individuazione dell'area contatori (piccola spalla in muratura di "coltello") nella zona pranzo al P. Terra, la canna fumaria (stufa) in cucina e relativo muretto (piano di lavoro), pilastro in una camera da letto e nella sovrastante soffitta, il lucernario di copertura in sottotetto, alcune differenze nelle quote e nelle altezze rilevate. Al momento del sopralluogo si individuano più cucine, andranno ripristinate le funzionalità secondo l'accatastamento di primo impianto del 23/11/2012 (DL 201/2011 – DMEF 26 Luglio 2012).

. L'unità individuata al m.le 473 sub.3 (Ricovero Attrezzi e Stalla), si rilevano imprecisioni grafiche e alcune differenze nelle quote e nelle altezze in tutti i corpi di fabbrica. Nel fabbricato "C" non è indicata una gabbia e non è stato rappresentato il piano primo, perché rimosso; nel fabbricato "B" risulta un wc nel magazzino e una tettoia da rimuovere con ondulina in vetroresina (parzialmente rotta); nel corpo "fabbricato A", alcuni portici sono in realtà tettoie (portico nel catastale, tettoia nel condono edilizio), e risulta ampliata la tettoia precedentemente condonata, non è indicato un piccolo box esterno, prefabbricato, dove sono conservati anticrittogamici, da rimuovere e ripristinare lo stato legittimo (tettoia e box), e un piccolo localino stalla è stato rimosso, anche il suo solaio (fienile), inoltre non sono indicati tre serbatoi delle farine. Si rilevano silos. Occorre inoltre rimuovere una copertura in amianto sul locale ricovero attrezzi.

Le opere sopradette, secondo l'art. 17 e 17 bis L.R. 23/2004 e DPR 380/2001, ad esclusione delle parti indicate come porzioni da rimuovere e/o da ripristinare secondo lo stato legittimo, Licenza Edilizia pratica n. 149/1976, per la costruzione di una stalla da n.40 capi bovini, e i catastali di primo impianto per il resto, possono essere sanate. Tutto ciò premesso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6 della L. 47/85 e avrà 120 giorni di tempo dall'atto di trasferimento per condonare le difformità edilizie, o inoltrare una richiesta di sanatoria.

Per la sanatoria delle difformità edilizie sanabili, occorre presentare una SCIA in SANATORIA con relativa Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria e nella stessa pratica saranno opportunamente indicate tutte le misure in tolleranza metrica secondo l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Si stimano i seguenti costi.

- Sanzione prevista, secondo la Legge Regionale n. 23 del 21/10/2004, minimo di 1.000,00 € e può variare in base al conteggio di verifica dell'Ufficio Abusi del Comune, la stessa SCIA in SANATORIA prevede il pagamento di diritti di segreteria pari in questo momento a 102,54 € e l'Autorizzazione Paesaggistica in Sanatoria prevede il pagamento di diritti di segreteria pari attualmente a 75,70 €, salvo aggiornamento delle tariffe del Comune, Ufficio Edilizia Privata.

- Onorario professionale previsto per le pratiche necessarie, sanatoria edilizia a forfait, pari a 5.000,00 euro, oltre oneri accessori di legge e aggiornamento Catastale con Docfa per n.2 unità in Cat. D/10 (immobile strumentale agricolo composto da n.2 depositi agricoli, stalla e ricovero attrezzi m.li 404 (stalla recente 1976) e 473 sub. 3 (corpi di fabbrica vecchi, impianto di fine 1800), e l'abitazione di categoria ordinaria, oltre l'aggiornamento dell'elaborato planimetrico, come già specificato nel paragrafo identificazione catastale, 2.000,00 euro e 270,00 € per i diritti catastali, salvo aggiornamento degli oneri catastali da parte dell'Agenzia delle Entrate.

E. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Gli appezzamenti di terra e gli immobili risultano collocati in territorio rurale, in zona agricola extra urbana nel Comune di Spilamberto (MO), complesso denominato podere "Plessa". Le unità oggetto di esecuzione, fabbricati e terreni, secondo il piano urbanistico generale (PUG) vigente del Comune, sono individuati nella tav.PN02/SP/D del in Territorio Rurale - TR, Classificazione degli Ambiti del Territorio Rurale – Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola. L'edificio ad uso abitazione con accessori pertinenziali e ricovero attrezzi (m.le 473) è individuato come fabbricato di interesse storico culturale – A2. Insediamenti di interesse storico testimoniale e/o ambientale isolati e relative pertinenze, individuato con intervento di Ristrutturazione Edilizia (RE.is) individuata nella tav. PN04/SP/D. Viene inoltre specificato che porzione di terreni e fabbricati sono comprese nel limite di rispetto alle infrastrutture viari (m.le 48, 257, 255, 260, 398 e 473); nel limite di rispetto ai corsi d'acqua (m.le 48, 49, 398, 404 e 473); limite interessata dal passaggio di linea

Pag. 6 a 12

elettrica di Media Tensione (MT) e/o fascia di rispetto dagli Elettrodotti, corridoio di fattibilità (m.li 255, 257, 398 e 473); infine i m.li 48, 49, 255, 257, 258, 398, 404 e 473 sono tutti mappali interessati dalla fascia di rispetto del canale "Rio Secco" di cui al D.Lgs. 42/2004.

Gli edifici, escluso il m.le 404 che è stato costruito nel 1976, sono stati edificati in data antecedente al 1° settembre 1967, il podere "Plessa" risulta dall'impianto catastale del 1887, precisando che tutti i m.li 404 e 473 risultano edifici di servizio alla produzione agricola stalla/fienile. I cespiti oggetto della presente sono costituiti da fabbricati tipicamente agricoli destinati in parte ad una sola abitazione ed in parte a depositi, si trovano in Via Santa Liberata n. 2597, Spilamberto (MO), hanno una struttura portante in muratura come le tamponature, ad esclusione del m.le 404 realizzato con strutture prefabbricate, i prospetti sono prevalentemente intonacati e tinteggiati in condizione di degrado, solai con travi e travetti in legno e tavelle, e alcuni solai a "volta"; le coperture a falde con orditura principale e secondaria in legno e manto in coppi, mentre il corpo stalla e ricovero attrezzi è in muratura al grezzo senza il paramento di finitura (senza intonaco).

. m.le 473 sub.1, è adibito esclusivamente ad abitazione è così composta: al Piano Terra con accesso esterno, ingresso al vano scala, a sinistra il locale pranzo, soggiorno con angolo cottura, attualmente utilizzati per l'attività; al Piano Primo ballatoio, cucina, un disimpegno giorno, due bagni, un soggiorno, due disimpegni notte e quattro camere da letto; al Piano Secondo in sottotetto la scala in muratura di accesso al locale dove è posizionato il boiler, e cinque locali ad uso soffitta.

Le pavimentazioni sono in alcuni vani in cotto e in altri piastrelle in gres, sia al piano terra che al piano primo, mentre in soffitta si trovano tavelle al grezzo; i rivestimenti sono in ceramica nel bagno e l'angolo cottura; le porte interne in legno; la porta d'ingresso in legno con ferramente di sicurezza al piano terra; le finestre sono in legno con vetro semplice, scuri esterni in legno e inferriate al piano terra. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento con termo integrato da stufa a pellet. L'abitazione si trova in normali condizioni d'uso, ma alcuni vani originari necessitano di manutenzione e rinnovamento delle finiture come gli infissi, sia al piano terra che al piano primo. L'impianto elettrico è stato rifatto nel 1999 ma non si dispone di certificazione; l'appartamento ha riscaldamento a legna con serbatoio per l'acqua sanitaria e dispone di un impianto solare con serbatoio da 250 lt.

. m.le 473 sub. 2, adibito ad autorimessa, posta al piano terra, ha una pavimentazione in battuto di cemento e la porta d'ingresso e porte interne in legno; la finestra è in legno con vetro semplice, scuro esterno in legno e inferriate al piano terra.

. m.le 473 sub. 3, suddiviso in tre fabbricati, adibito a deposito (ricovero attrezzi, magazzino, stalla e fienile), Il fabbricato "A" su due livelli, piano terra, adibito a stalla, ricovero attrezzi e porticati, ha una pavimentazione in battuto di cemento e le porte d'ingresso in legno; le finestre sono senza infisso con la sola inferriata, mentre il piano primo, adibito a fienile; Il fabbricato "B" su un solo livello, piano terra, adibito a ricovero attrezzi e magazzino, ha una pavimentazione in battuto di cemento e le porte d'ingresso in legno; le finestre in legno con vetro semplice, scuro esterno in legno e inferriate; Il fabbricato "C" su un solo livello, piano terra, adibito a locali di deposito, ricovero attrezzi e legnaia, ha una pavimentazione in battuto di cemento e le porte d'ingresso in legno; le finestre sono senza infisso con la sola inferriata; il fabbricato "Pozzo", su un solo livello, piano terra, ha una pavimentazione in terra vegetale, non dispone di finestre e porte d'ingresso.

. m.le 404, adibito a stalla con sala latte e un wc con anti, tutto ad un sol piano. La pavimentazione è in battuto di cemento, le porte e portoni d'ingresso sono in metallo, le finestre dispongono d'infisso interno in metallo e vetro, mentre la sala latte come l'anti e il wc hanno una pavimentazione e rivestimenti in ceramica.

Gli appezzamenti di terreno agricolo di varia dimensione e qualità si riscontrano così distinti:

- . Superficie di 2,8423 Ha complessivi di terreno a Seminato Irriguo (Fg. 33 m.li 46,255,257, 258 e 260 porz. A e B);
- . Superficie di 4,2712 Ha complessivi di terreno a Frutteto Irriguo (Fg. 33 m.li 46, 255, 257, 258 e 260 porz. A e B);
- . Superficie di 0,0074 Ha complessivi di terreno a Frutteto (Fg. 33 m.le 48 porz. AA);
- . Superficie di 0,0572 Ha complessivi di terreno a Bosco Ceduo (Fg. 33 m.le 48 porz. AB e 49).

Per un totale di 7,1781 Ha, le cui rendite catastali sono in proporzione alle superfici nominali dei mappali e secondo le colture denunciate, rilevando che alcune colture sono in parte cambiate e non sono ancora in atti o non ancora denunciate le variazioni trasmesse all'AGREA: r.D. € 1.603,09, r.A. € 804,38.

F. STIME ED OSSERVAZIONI

Sulla scorta del prezzo corrente degli immobili simili, applicato alla superficie commerciale in base alle consuetudini locali, calcolata sulla documentazione in possesso, conoscendo i prezzi praticati in contrattazioni sul mercato locale per immobili di caratteristiche pressoché simili, principalmente edifici agricoli, tenuto conto anche del momento particolarmente difficile del mercato immobiliare, con i prezzi ancora in diminuzione per gli "usati" e di "antica" costruzione, il perito è in grado di formulare la seguente stima.

Si precisa che nel quadro d'insieme dei valori agricoli medi, Regione Agraria n.6 - Pianura di Modena, Comuni di: Castelfranco Emilia, Castelnuovo Rangone, Formigine, Modena, San Cesario Sul Panaro e Spilamberto, non è presente la qualità di bosco ceduo, utilizzata solo a comparazione, probabilmente attribuito dall'Agenzia del Territorio in quanto in loco è piantumato con alberature. Il valore del Bosco ceduo lo si assimila al tipo "Degradato" della Regione Agraria n.3, più vicina, Colline Modenesi, Comuni di: Castelvetro di Modena, Fiorano Modenese, Guglia, Maranello, Marano sul Panaro, Serramazzoni, Prignano sulla Secchia, Sassuolo, Savignano sul Panaro e Vignola è attribuito al Bosco misto Degradato in €/Ha 2.900,00, mentre per le qualità di seminativo irriguo è attribuito un valore di €/Ha 37.000,00 e per il frutteto irriguo di pomacee bassa-media densità €/46.000,00 e frutteto irriguo di drupacee media- bassa densità €/Ha 48.000,00, assunto come valore medio 47.000,00 €/ettaro.

Infine, per il calcolo della superficie commerciale dell'unità abitativa, vengono utilizzate le seguenti percentuali di ragguaglio delle superfici accessorie. Per le soffitte viene utilizzato il 30% anziché il 25% in quanto hanno altezze superiori ad H 1,80 mt, mentre per i depositi che hanno accesso carrabile viene utilizzato il 50% per analogia con autorimesse e/o locali carrabili; l'area scoperta è conteggiata nella misura del 10% nella superficie fino alla concorrenza dell'area coperta e al 2% la restante.

Valore e consistenza immobiliare Terreni Agricoli:

. Terreni a Sem. Irriguo (VAM 2025)	48.500,00 €/Ha x 2,8423 Ha =	137.851,55 €
. Terreni a Frutteto Irriguo (VAM 2025)	37.000,00 €/ha x 4,2712 Ha =	158.034,40 €
. Terreni a Frutteto (VAM 2025)	47.000,00 €/ha x 0,0074 Ha =	347,80 €
. Terreni a Bosco Ceduo (VAM 2025)	2.900,00 €/ha x 0,0572 Ha =	165,88 €

Totale valore terreni agricoli di 7,1781 Ha pari a 296.399,63 €

Valore medio ponderato 41.292,21 €/Ha

Valore fiscale dei Terreni Agricoli, calcolati sulla Reddito Domenicale:

. Terreno Fg. 33 M.le 46, porz. A con qualità di Seminativo Irriguo	€ 7.614,00
. Terreno Fg. 33 M.le 46, porz. B con qualità di Frutteto Irriguo	€ 22.456,13
. Terreno Fg. 33 M.le 48, porz. AA con qualità di Frutteto	€ 253,13
. Terreno Fg. 33 M.le 48, porz. AB con qualità di Bosco Ceduo	€ 55,13
. Terreno Fg. 33 M.le 49, con qualità di Bosco Ceduo	€ 45,00
. Terreno Fg. 33 M.le 255, porz. A con qualità di Frutteto Irriguo	€ 3.987,00
. Terreno Fg. 33 M.le 255, porz. B con qualità di Seminativo Irriguo	€ 12.196,13
. Terreno Fg. 33 M.le 257, porz. A con qualità di Frutteto Irriguo	€ 8.127,00
. Terreno Fg. 33 M.le 257, porz. B con qualità di Seminativo Irriguo	€ 1.074,38
. Terreno Fg. 33 M.le 258, porz. A con qualità di Seminativo Irriguo	€ 7.934,63
. Terreno Fg. 33 M.le 258, porz. B con qualità di Frutteto Irriguo	€ 3.692,25
. Terreno Fg. 33 M.le 260, porz. A con qualità di Frutteto Irriguo	€ 15.679,13

. Terreno Fg. 33 M.le 260, porz. B con qualità di Seminato Irriguo € 906,75

. Terreno Fg. 33 M.le 398, con qualità di Frutteto Irriguo € 96.327,00

Totale valore fiscale dei terreni agricoli di 7,1781 Ha pari a € 180.347,66

Valore fiscale dei fabbricati:

. M.le 404 (Stalla "recente") € 143.325,00

. M.le 473 sub.1 (Abitazione e accessori) € 103.792,50

. M.le 473 sub.2 (Autorimessa) € 8.120,70

. M.le 473 sub.3 (Stalla "vecchia" e Ricoveri attrezzi) € 252.635,04

Totale fiscale delle unità immobiliari pari a € 500.565,24

(diconsi cinquecentomilaecinequecentosessantacinque/24 euro)

Valore e consistenza immobiliare Fabbricati:

. m.le 404 (Stalla 420,65 mq.) = 420,65 mq

. m.le 473 sub. 1 (Appartamento 322,54 mq + Soffitta 218,02 mq x 30%) = 387,91 mq

. m.le 473 sub. 2 (Autorimessa 28.53 mq x 50%) = 14,26 mq

. m.le 473 sub. 3 (Fabbricato A = Stalla 340,69 mq + Fienile 246,37 mq x 50%
+ Portico 154,90 mq x 50% (Concimaia non considerata) = 541,34 mq

(Fabbricato B = Ricovero attrezzi e magazzino 164,10 mq) = 164,10 mq

(Fabbricato C = Ricovero attrezzi e depositi 89,48 mq) = 89,48 mq

(Fabbricato Pozzo = Pozzo 2,90 mq) = 2,90 mq

. superficie m.le 473 = 3.385 mq – area coperta di 863 mq = 2.522 mq

di area scoperta (corte); di cui 863 mq x 10% = 86,30 mq + la differenza

pari a 1.659 mq x 2% = 33,18 mq; superficie commerciale della corte = 119,48 mq

Totale superficie commerciali fabbricati aziendali 1.740,12 mq

L'immobile è stato acquistato con atto di compravendita nel 2018 e l'appartamento risulta da APE del 26/09/2018 in Classe "B" (*prestazione energetica che all'attualità mi permetto di dubitare*). La zona agricola è poco servita, adiacente al canale "Rio Secco" e alla Strada Provinciale Nuova Pedemontana, a 10 min dal centro di Spilamberto. Gli attuali prezzi di mercato della zona oscillano per gli appartamenti civili usati con accessori tra 700,00 € ed i 850,00 €/mq., mentre gli attuali valori OMI delle abitazioni con stato conservativo normale, non sono presenti abitazioni agricole (quotazione disponibile del secondo semestre 2024) oscillano invece tra 780,00 € e i 1.100,00 €/mq. Gli attuali prezzi di mercato per immobili ad uso agricolo, rustici da ristrutturare / casali, per superfici molto inferiori a quelle in oggetto, sono tra 630/700,00 €/mq, mentre i valori OMI (quotazione disponibile del primo semestre 2024 - per immobili con stato conservativo normale, in quanto non sono presenti quelli del secondo semestre) non sono presenti immobili agricoli, pertanto vengono qui considerati a comparazione i capannoni tipici o depositi che oscillano tra

Pag. 10 a 12

280,00 € e i 480,00 €/mq..

In relazione alle previsioni ancora negative in calo intorno al 1,0 % annuale per gli edifici vecchi da sistemare, ed in considerazione di un periodo medio - lungo necessario alla sua assegnazione, lo scrivente, considerato quanto sopra indicato che trattasi di immobili agricoli, assume il più probabile valore medio unitario pari a 480,00 €/mq per l'appartamento di notevole superficie commerciale, in stato conservativo normale con rifiniture e condizioni basse, con impianto termico a legna, un impianto solare per l'integrazione dell'acqua sanitaria e non si dispone di certificazioni impiantistiche, e 252,00 €/mq per i locali vecchia stalla, e depositi agricoli, e 280,00 €/mq per lo stallone più recente. Si precisa che l'azienda agricola omonima ha smesso l'allevamento del bestiame per dedicarsi solo alla coltivazione e raccolta della frutta e verdura; l'impianto di mungitura da informazioni dell'esecutato risulta non suo; gli impianti obsoleti.

. m.le 404 (Stalla) = 420,65 mq x 280,00 €/mq = 117.782,00
€

. m.le 473 sub. 1 (Appartamento e Soffitta) = 387,91 mq

. m.le 473 sub. 2 (Autorimessa) = 14,26 mq

402,17 mq x 480,00 €/mq = 193.041,60

€

. m.le 473 sub. 3 (Fabbricato A = Stalla + Fienile + Portico) = 541,34 mq

(Fab. B = Ricovero attrezzi e magazzino) = 164,10 mq

(Fab. C = Ricovero attrezzi e depositi) = 89,48 mq

(Fabbricato Pozzo) = 2,90 mq

797,32 mq

. m.le 473 corte (area aziendale scoperta di 2522 mq) = 119,48 mq

917,30 mq x 252,00 €/mq = 231.159,60

€

Per un **valore immobiliare fabbricati complessivo, sup. comm. 1.740,12 mq, di 541.983,20 €**

Al complessivo valore di 541.98,20 € vengono sottratte le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale, aggiornamenti catastali e sanatorie, onorari, oneri accessori, diritti e sanzione specificati a pag.6, pari in arrotondamento a circa 10.500,00 €, e la rimozione della copertura in amianto (rimozione e smaltimento di circa 180 mq) in arrotondamento a 5.000,00 € = 526.483,20 euro.

Le spese tecniche per la presentazione del Modello 26 alla sezione Catasto Terreni sono stimate in € 1.000,00, compreso oneri accessori di legge e diritti catastali da verificare al momento della presentazione.

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita in quanto beni oggetto di vendita forzata, è apportata una riduzione ai valori stimati, terreni € 296.399,63 meno 1.000,00 € per gli aggiornamenti colturali pari a 295.399,63 €, e ai fabbricati di € 526.483,20, ridotti del 10%, pari quindi rispettivamente a 265.859,67 € e 473.834,88 €.

G. CONCLUSIONI – LOTTO UNICO

Sulla scorta, pertanto, dei dati sopra esposti, tenuto conto dello stato in cui si trovano gli immobili, delle loro dimensioni e della loro ubicazione, tenuto conto delle considerazioni espresse nel paragrafo “F”, che il **complesso Fondo Agricolo “Plessa”** con terreni agricoli identificati al fg. 33 m.li 46, 48, 49, 255, 257, 258, 260 e 398, pari alla superficie nominale catastale di **7,1781 ettari destinati a seminativi, orto, pere e vigna**, per il **valore** in arrotondamento di **265.000,00 euro**; l'abitazione agricola identificato al fg. 33 m.le 473 sub.1 e l'autorimessa pertinenziale identificata al m.le 473 sub. 2, della consistenza complessiva di mq. 402,17; la stalla identificata al m.le 404 di mq 420,65; ed infine, stalla e depositi agricoli identificati al fg. 33 e 473 sub.3, nonché l'area cortiliva aziendale, per complessivi mq. 917,30; si stima il valore complessivo, dedotte le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale, in arrotondamento, **473.000,00 euro per 1.740,12 mq di superficie di fabbricati aziendali compreso corte, abitazione e servizi di pertinenza.**

In considerazione che gli immobili sono venduti in assenza della garanzia per vizi e che non si dispone delle certificazioni impiantistiche, il perito esprime, quale **valore per il complesso immobiliare Fondo “Plessa” in oggetto**, il seguente valore prudenziale arrotondato di **738.000,00 €** (diconsi settecentotrentottomila/00 euro).

H. ALLEGATI

Si allegano: estratti di mappa, planimetrie, visure catastali, foto e documenti urbanistici.

Modena, 20/05/2025

Il C.T.U. Maurizio Geom. Bignardi