

MANUELA BOLITI – geometra

Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia
Telefono – fax 0522.432611 - cell. 338.4932255
e.mail bolitim Manuela@gmail.com - pec manuela.boliti@geopec.it



**SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA
CASALE SCARTAZZA 92**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
N.131/2023 MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**



FABBRICATO EX COLONICO E TERRENI AGRICOLI

**RELAZIONE TECNICO-ESTIMATIVA
"CASALE SCARTAZZA 92"**

IN STRADA SCARTAZZA N.92 MODENA

REGGIO EMILIA 31 OTTOBRE 2023

VI

90

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO	3
2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI	3
3 - DESCRIZIONE DEI BENI	4
3.1-UBICAZIONE	4
3.2-INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI	5
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE.....	7
3.4-DESCRIZIONE DEI BENI	9
3.5-DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA	21
3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI.....	25
3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI	25
4 - VALUTAZIONI ESTIMATIVE E COMMERCIALIZZABILITA'	27
4.1-CRITERI ESTIMATIVI	27
4.2-ANALISI DEI DATI ESTIMATIVI	28
4.3-STIMA DEL BENE - VALORE DI MERCATO	30
4.4-STIMA DEL BENE - VALORE DI LIQUIDAZIONE	31
4.5-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE	31
5- NOTE ALLA PERIZIA	32
6- ALLEGATI	33

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930, con studio a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal Rag. Loretto Grasselli nominato Commissario Liquidatore nella Liquidazione Coatto Amministrativa della società cooperativa "SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA CASALE SCARTAZZA 92" con sede in Modena (MO) codice fiscale 03642080364, decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n.131/2023 del 12.05.2023.

Il sottoscritto esperto estimatore ha affrontato l'incarico elaborando la presente relazione di stima che contiene le informazioni e le risultanze previste dall'art.173-bis disp. Att. C.P.C. e i contenuti previsti nei rapporti di *Due Diligence Immobiliare*.

La stima del compendio immobiliare è stata affrontata per la **determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti e di un secondo valore di liquidazione** utile alla vendita di pronto realizzo dei beni.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ho provveduto ad eseguire i necessari sopralluoghi ed accertamenti tecnici sull'attuale condizione dei beni e all'esame della documentazione acquisita presso i pubblici uffici, al fine di verificare la situazione amministrativa dei beni e la conseguente commerciabilità.

2-TIPOLOGIA E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

I beni immobili di proprietà della società cooperativa sono il **fabbricato ex colonico denominato "Casale Scartazza 92"** con terreni agricoli annessi in unico corpo, posti in via Scartazza n.92 Comune di Modena (MO).

Si tratta di un complesso ex agricolo oggetto di recente recupero di riqualificazione e ricomposizione tipologia a fini abitativi con opere non ultimate.

I suddetti beni sono stati oggetto di sopralluogo in data 30 giugno 2023.

Le descrizioni e valutazioni sono da riferirsi a tale periodo, allo stato verificato in loco e ai documenti reperiti presso le amministrazioni pubbliche.

3 - DESCRIZIONE DEI BENI

3.1-UBICAZIONE

Il compendio immobiliare è ubicato nella zona agricola posta a sud-est del territorio nel Comune di Modena in via Scartazza n.92.

Il fabbricato è raggiungibile da carraia agricola e il terreno attiguo confina con il Torrente Tiepido.

Di seguito l'ubicazione sul territorio con le vie di comunicazione e le vie di accesso:

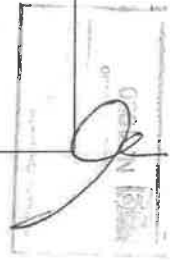


VISTA AEREA COLLOCAZIONE SUL TERRITORIO





VISTA AEREA D'UBICAZIONE



3.2-INDIVIDUAZIONE CATASTALE DEI BENI

Il complesso è identificato in mappa catastale al foglio 239 e comprende la particella 29 che identifica lo stato attuale della costruzione principale con area di corte, la particella 30 ex basso servizio attualmente demolito, la particella 274 area urbana della corte e le particelle 272-273 comprendenti i terreni agricoli annessi, per un'estensione di mq **17.455** comprensiva del sedime degli edifici.

ESTRATTO DI MAPPA FOGLIO 239



BENI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI (C.F.)

INTESTATI: SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA CASALE SCARTAZZA cf.03642080364 – proprietà 1/1

Tipologia del bene	Ubicazione	Dati catastali						
		Sez. Urbana	Fg.	Zona cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria ¹ e classe	Rendita
AREA URBANA	Comune MODENA Via SCARTAZZA p. T	/	239	/	274	66 mq	F/1	Euro /
COMPLESSO AGRICOLO – deposito e uffici	Comune MODENA Via SCARTAZZA 92 p. T-1-2	/	239	/	29 SUB.4 30	/	D/10	Euro 1.814,00

Superficie catastale: particella 29 mq 1600 – particella 30 mq 21 – particella 274 mq 66

Pertinenze comuni: dall'Elaborato Planimetrico presente agli prot. n.MO0107585 del 13/09/2016 non risultano beni comuni, nella planimetria agli atti prot. n.MO0107585 del 13/09/2016 il basso servizio al mappale 30 risulta graffato al mappale 29.

BENI CENSITI AL CATASTO TERRENI (C.T.)

INTESTATI: SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA CASALE SCARTAZZA cf.03642080364 – proprietà 1/1

Ubicazione	Tipologia del bene	Dati catastali						
		Fg.	Particella	sub	Por	Qualità/Classe	Superficie	Rendita
Comune MODENA	terreno	239	272	/	/	SEMIN ARBOR 1	15356 mq	RD 170,51 RA 190,34 euro
Comune MODENA	terreno	239	273	/	/	SEMIN ARBOR 1	412 mq	RD 4,57 RA 5,11 euro

Totale superficie terreni: mq.15.768

Confini in unico corpo intero complesso come sopra identificato: nord mappali 181-183 del fg. 227, est e sud mappale 271 del fg.239 e carraia d'accesso, ovest mappale 27 del fg.239 (argine Torrente Tiepido).

¹ Definizioni del DPR 23/03/1998 n. 138

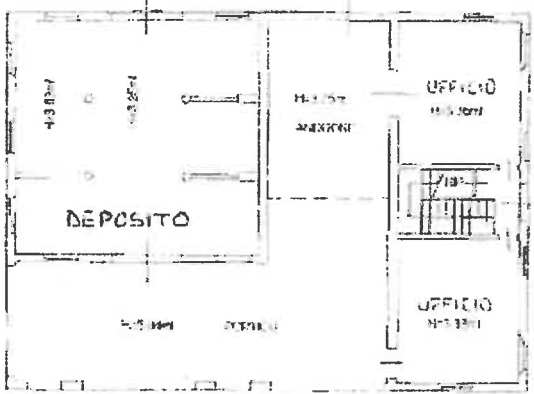
3.3-COMMENTI ALLA SITUAZIONE CATASTALE

- I dati catastali riportati negli schemi sono quelli desunti dalla situazione catastale attuale agli atti dell'Agenzia Entrate Ufficio Provinciale del Territorio di Modena Servizi catastali.
- La proprietà risulta censita e rappresentata in mappa e la variazione che ha originato i beni come attualmente rappresentati risulta il Frazionamento del 27/07/2007 pratica n. MO0208704.
- La planimetria catastale risultante agli atti deriva da variazione prot. n.MO0107585 del 13/09/2016.
- Si segnalano le **seguenti problematiche catastali**:
 - la mappa catastale raffigura correttamente l'edificio principale mappale 29 ed è raffigurato anche il basso servizio mappale 30 che allo stato attuale delle opere risulta demolito;
 - riguardanti l'edificio in corso di ristrutturazione:
 - la planimetria catastale rappresenta l'intera consistenza immobiliare riferita all'immobile principale mappale 29 nello stato ante ristrutturazione con diversa destinazione e divisioni interne e la rappresentazione del basso servizio mappale 30 attualmente demolito;
 - la planimetria catastale non rappresenta l'area di pertinenza del fabbricato;
 - i dati di censimento catastale (D/10) non corrispondono per categoria e per rendita alla situazione dello stato dei luoghi in corso di ristrutturazione.

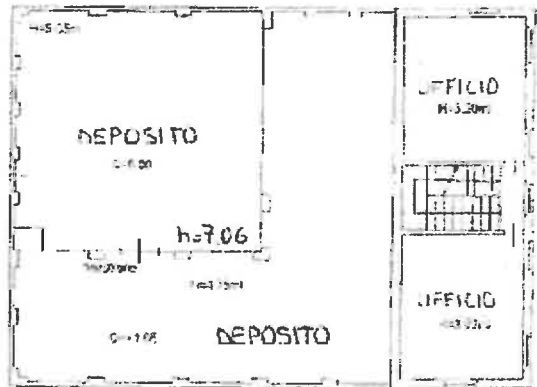
Non risulta attestabile la conformità catastale di cui al D.L. 78/2010 art.19 c. 14.

X

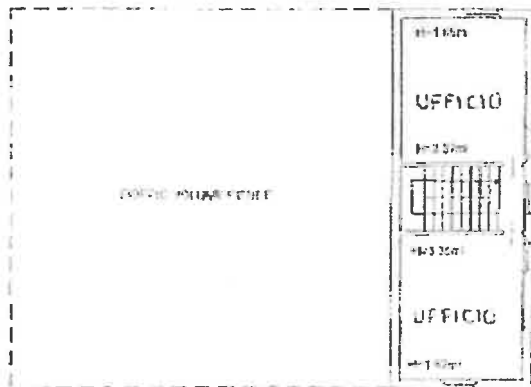
ESTRATTO PLANIMETRIA CATASTALE FOGLIO 239 MAPPALE 29 SUB.4 E MAPPALE 30



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



MANUELA BOLITI
 GEOMETRA
 C.A.P. 41012 - 0521/430011

in allegati - documentazione catastale

3.4-DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono il complesso rurale posto in zona agricola isolata, composto dal fabbricato ex agricolo e gli attigui terreni agricoli.

Il fabbricato risulta oggetto di recente recupero a fini abitativi con opere non ultimate, si tratta di vecchia edificazione rurale a corpi uniti che ospitava una porzione abitativa e una porzione a stalla e fienile con distaccato piccolo basso servizio a pollaio, tipologia riconosciuta di valore storico testimoniale nelle schede di censimento comunale degli strumenti urbanistici passati e attuali.

Dal 2009 al 2013 l'edificio è stato oggetto di lavori di riqualificazione e ricomposizione tipologica in previsione ed effettiva realizzazione di completo recupero dei volumi principali con tre unità abitative indipendenti oltre a due bassi servizi cortilivi ad uso autorimesse (non realizzati). Nel 2016, a opere già eseguite e legittimate come da progetti precedenti, è stato presentato un ulteriore progetto al fine di renderlo idoneo alla funzione agrituristica, opere non realizzate.

Il progetto ha previsto la riqualificazione sia strutturale che energetica dell'edificio. L'opera è stata per la gran parte realizzata con numerose varianti e sanatorie edilizie autorizzative e di legittimazione delle attuali condizioni rilevate seppure non ultimate nelle finiture ed impianti. I bassi servizi in previsione non sono stati realizzati come tutte le opere cortilive e di accesso e privatizzazione della corte.

Si tratta di un edificio a pianta rettangolare disposto su tre piani con dimensioni perimetrali di circa ml 12,40 e ml 17,00, in pianta di circa mq 210 per piano abitabile.

La ristrutturazione ha completamente risanato le struttura verticali in muratura, i solai a volte della stalla, le facciate esterne in muratura a facciavista e sostituiti i solai interpiano e la copertura in legno con pacchetto d'isolamento. Negli interni sono stati inseriti tre vani scala con accesso autonomo dall'esterno, frazionando di fatto l'edificio in tre porzioni abitative disposte in verticale sui tre piani. I lavori sono risultati in avanzato stato di completamento, ad esclusione della realizzazione dei bassi servizi ad uso autorimessa e delle finiture interne dei locali che mancano di pavimenti, rivestimenti, apparecchiature sanitarie, porte interne, tinteggiature di finitura, parti di rifinitura degli impianti tecnologici compreso opere fognarie e pluviali esterni. Inoltre non risultano realizzate le opere cortilivi di finitura e privatizzazione della corte.

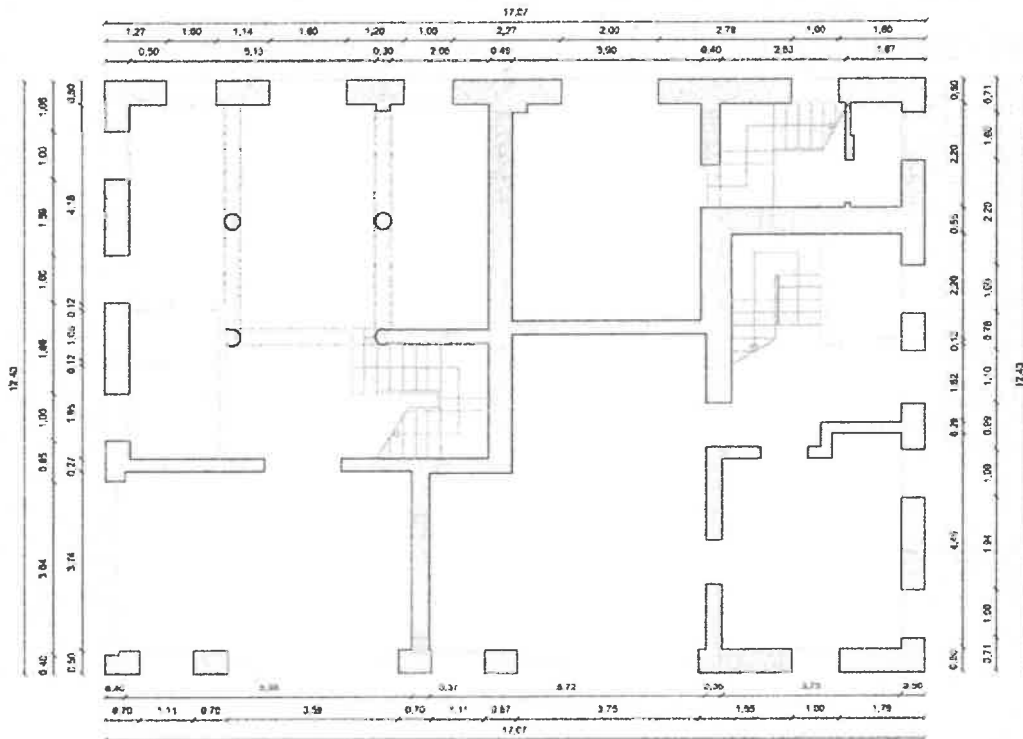
chi

L'intervento risulta eseguito con i normali canoni costruttivi per l'epoca di progettazione, con buone caratteristiche di risparmio energetico dell'involucro, dei serramenti e del sistema di riscaldamento radiante a pavimento e predisposizione condizionamento sottotraccia, buone finiture e alta dotazione impiantistica.

Occorre riferire che alla data del sopralluogo la condizione di prolungato abbandono del cantiere ha generato uno stato di degrado dovuto principalmente ad atti vandalici compiuti sia all'esterno che all'interno dei locali, risultano divelti numerosi infissi interni e vetrate soprattutto a piano terra.

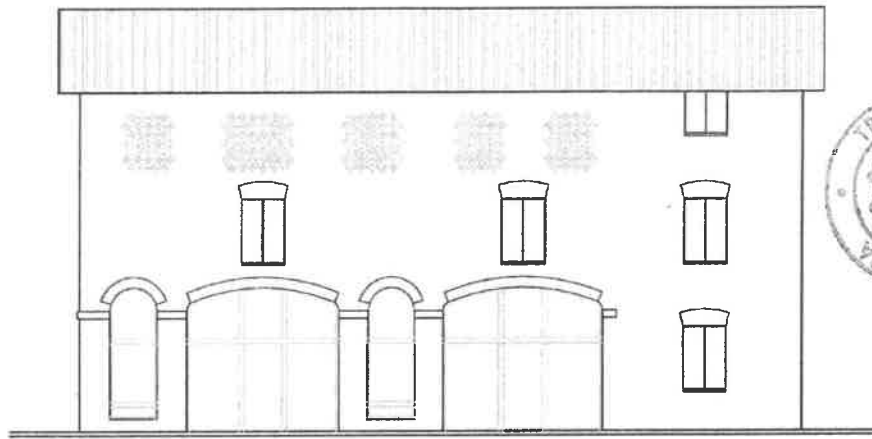
Il terreno agricolo annesso si sviluppa verso ovest, ha accesso dalla medesima carraia d'ingresso alla corte, risulta di forma regolare e giacitura piana, coltivato a seminativo irriguo e di circa 5 biolche d'estensione.

Di seguito si illustra l'edificio riportando gli stralci del **rilievo della consistenza attuale**:

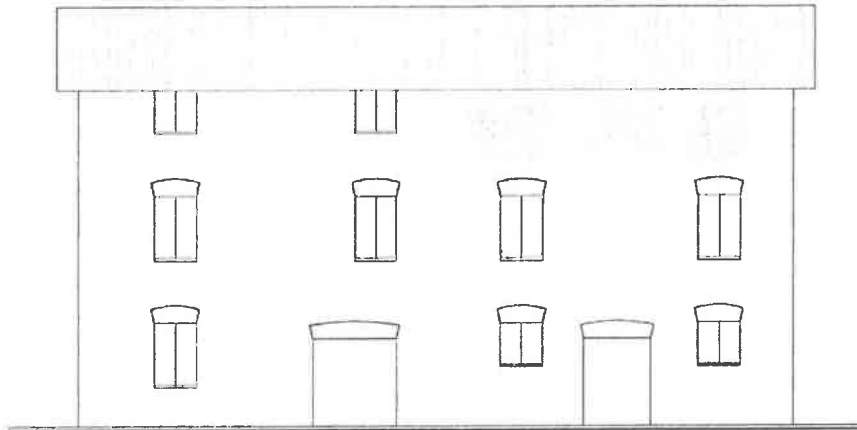


PIANO TERRA

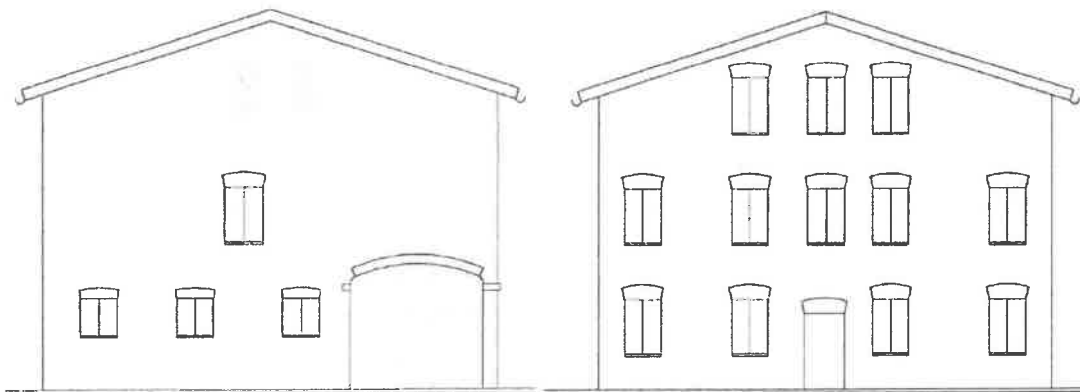
X



PROSPETTO SUD



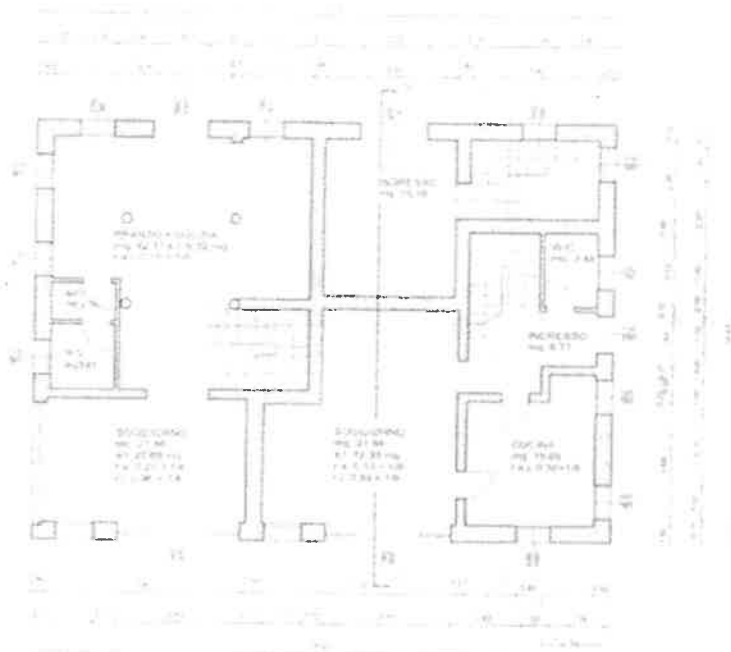
PROSPETTO NORD



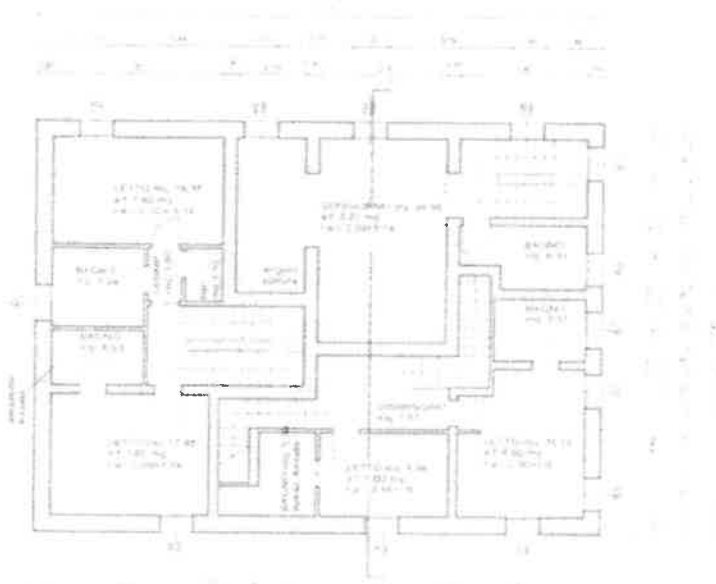
PROSPETTI OVEST E EST

Di seguito si riportano gli stralci del progetto legittimato come realizzato PdC in sanatoria n.1193/2013:

PIANTA PIANO TERRA

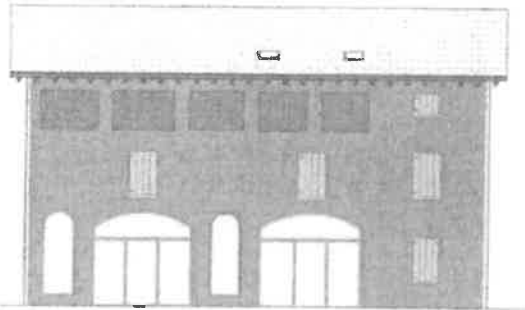
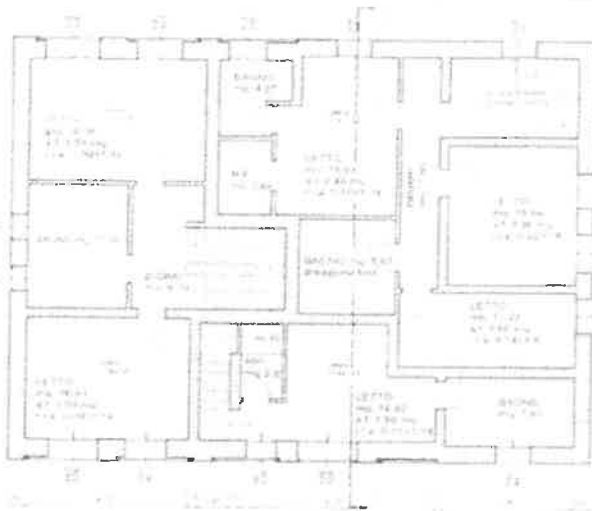


PIANTA PIANO PRIMO

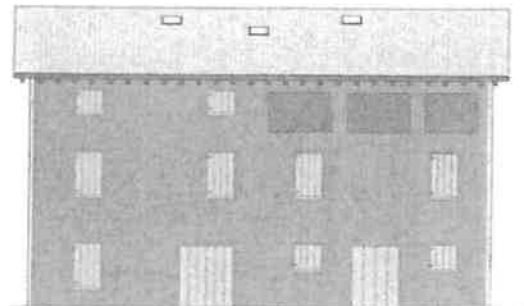


Manuela Boliti
Architetto
Piazzale S. Maria Maddalena, 10
00187 Roma, Italia
Tel. 06 49810100

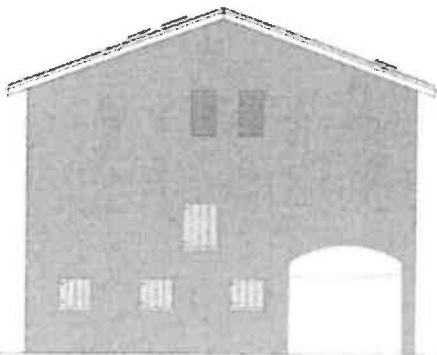
PIANTA PIANO SECONDO



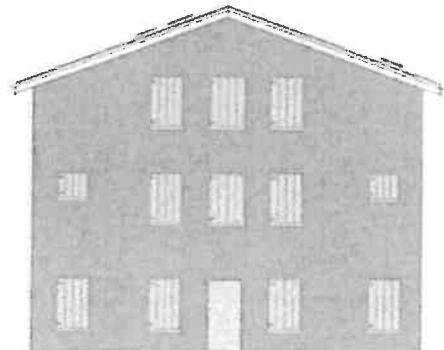
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

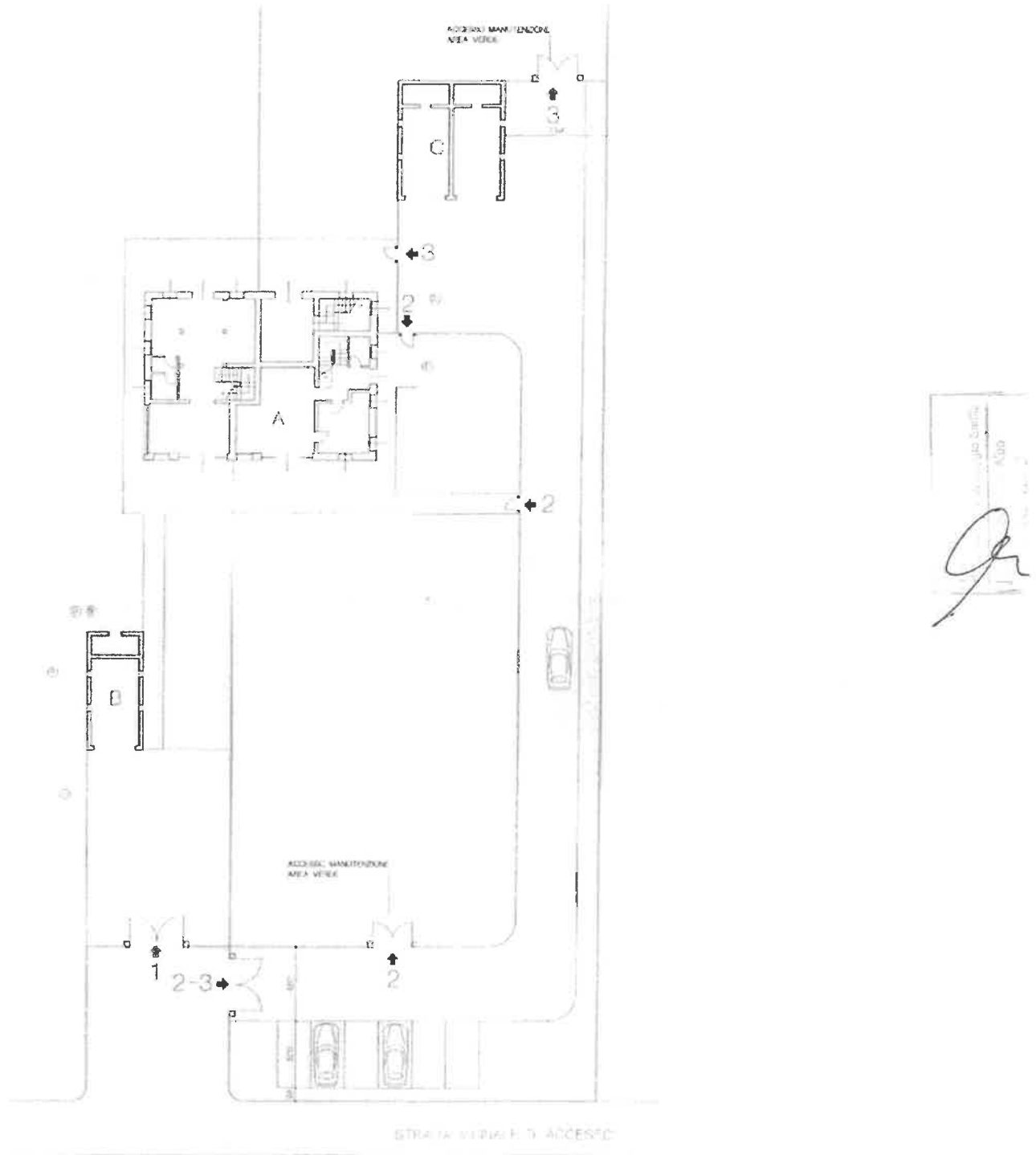


PROSPETTO OVEST



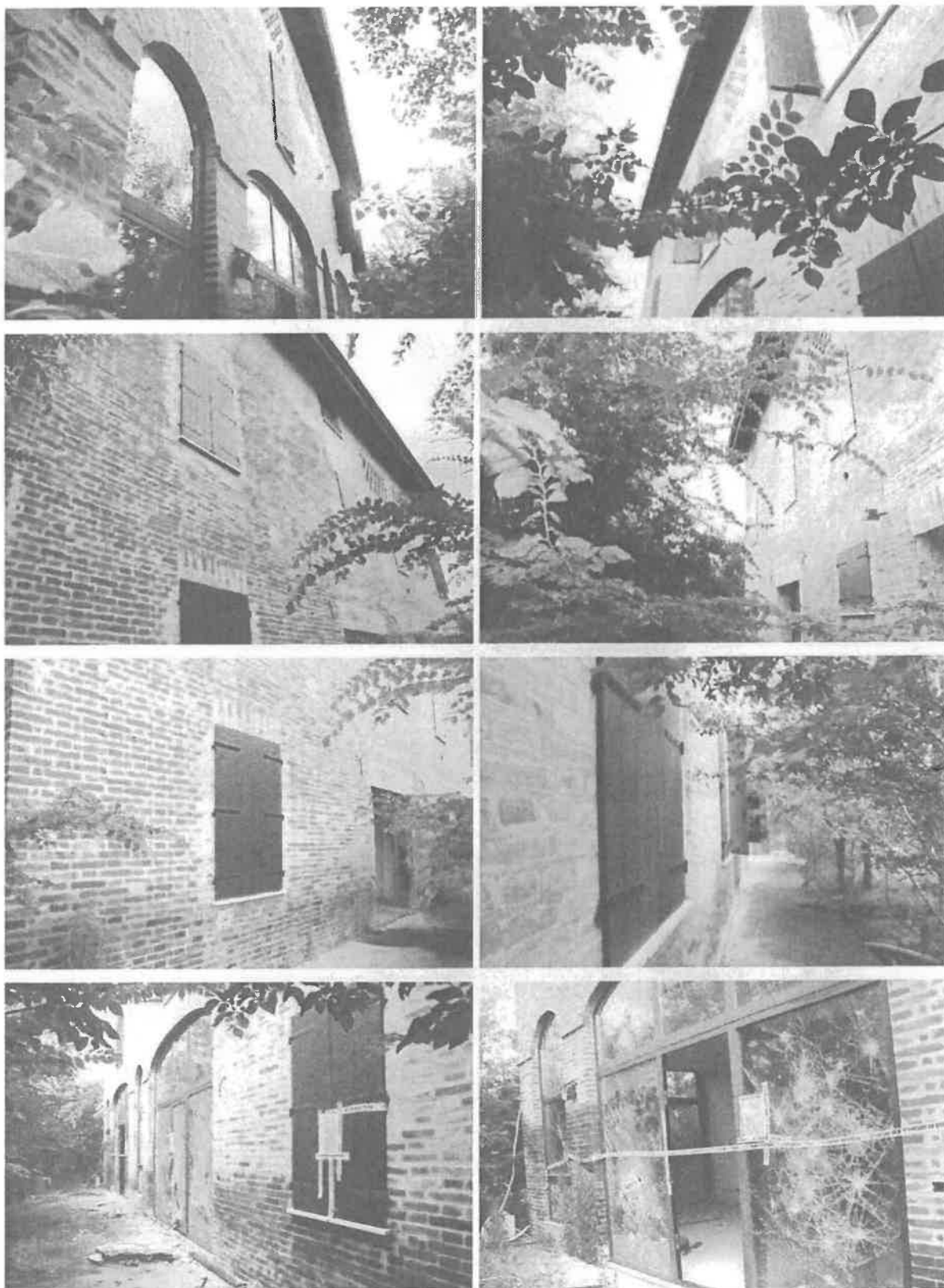
PROSPETTO OVEST

Di seguito si riporta lo stralcio della planimetria di progetto con le aree cortilive e i bassi servizi non realizzati:



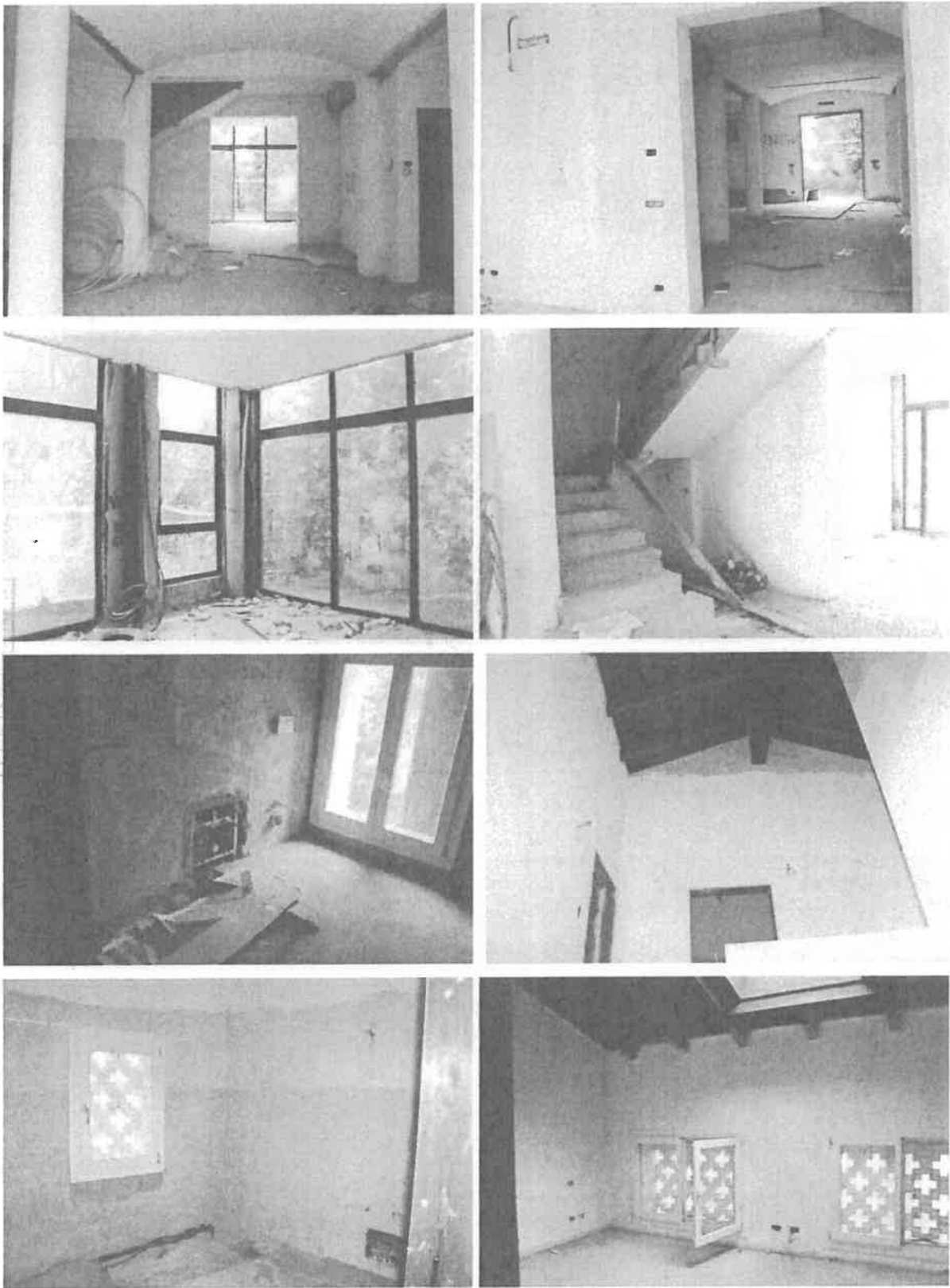
PLANIMETRIA DI PROGETTO

Viste esterne del fabbricato:

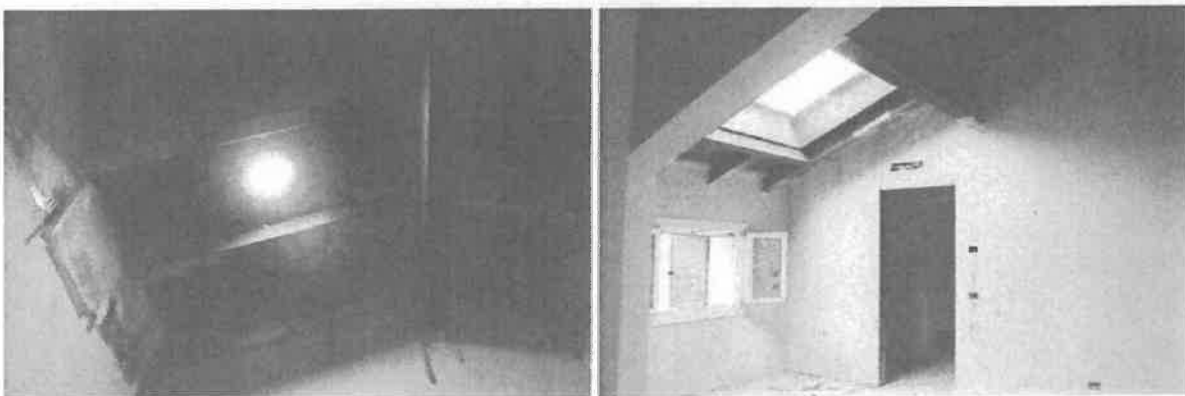
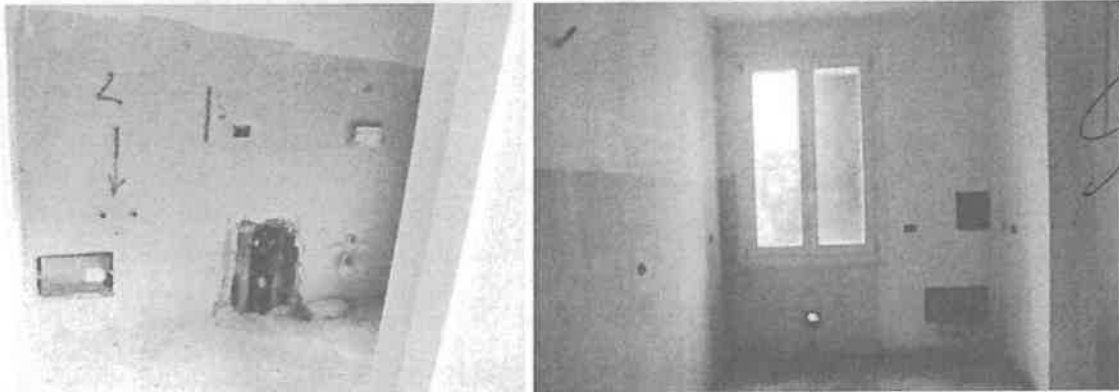
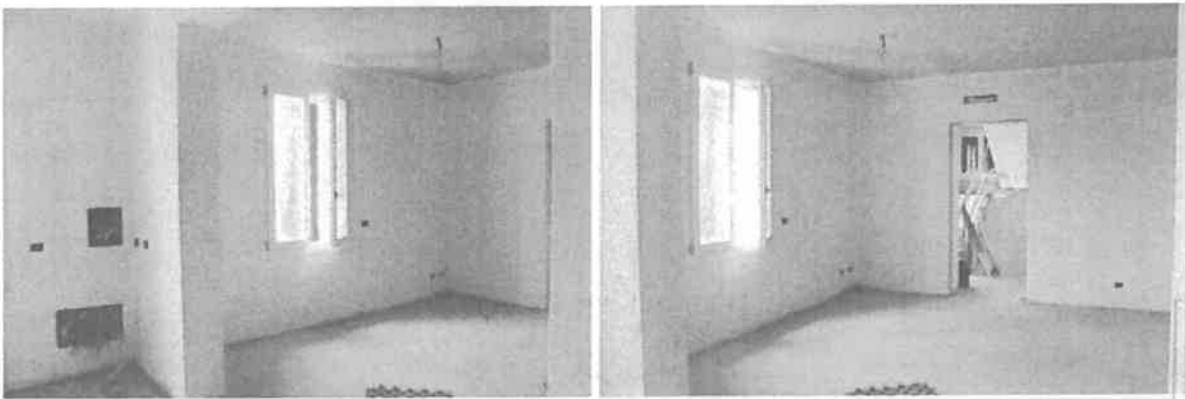
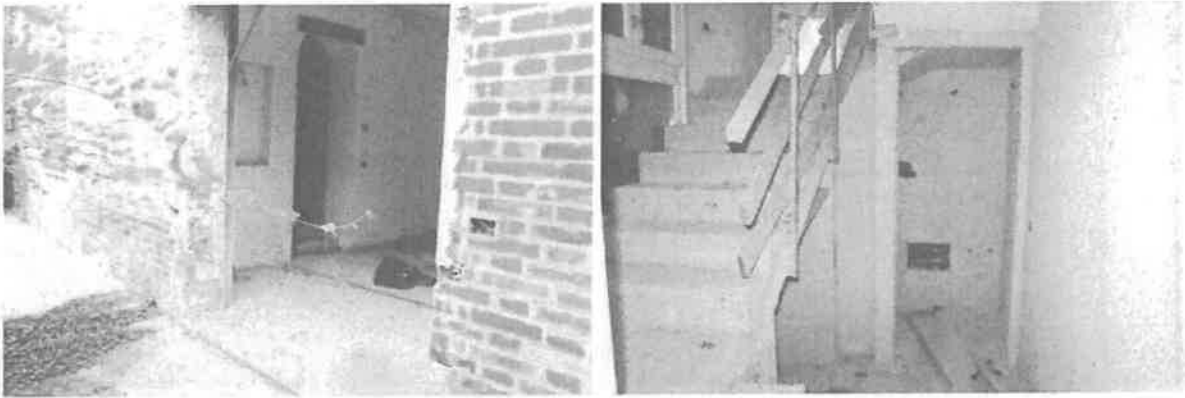


Geometra
Manuela Boliti
Perizia di Casale Scartazza

Di seguito le immagini del CORPO A su tre piani:

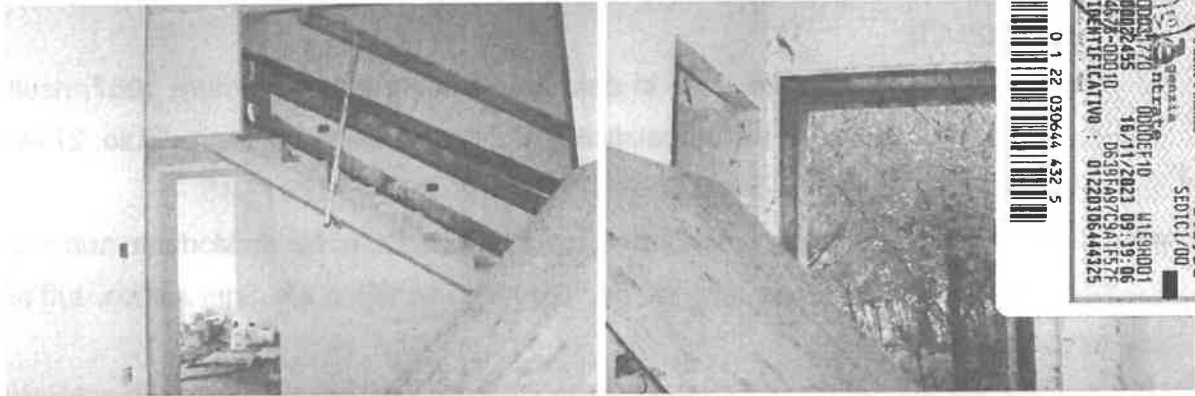


Di seguito le immagini del CORPO B su tre piani:





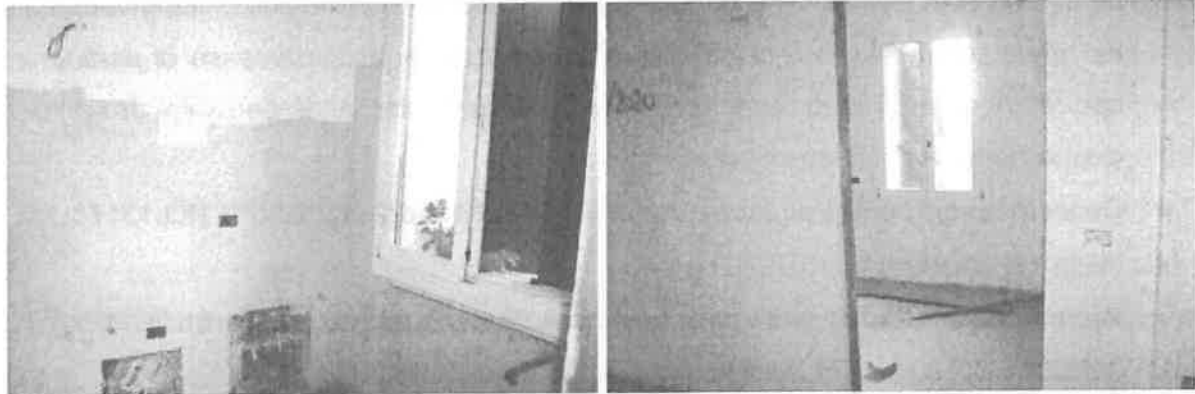
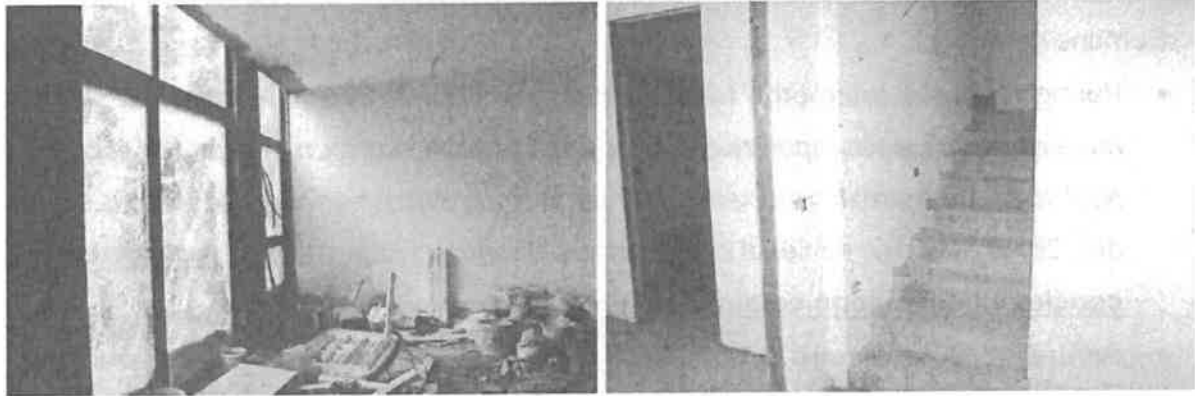
Di seguito le immagini del CORPO C su tre piani:



0 1 22 030644 432 5

Ministero dell'Economia e delle Finanze
MARCA DA BOLLO
€16,00
SEDCI/100

0000170
0002455
4574-00010
16/11/2023 09:39:06
DS395A97594157E
IDENTIFICATIVO : 01220306444325



N^o

3.5-DESCRIZIONE EDILIZIA E URBANISTICA

VERIFICHE EDILIZIE

L'edificio della corte è stato edificato in data antecedente il 1° settembre 1967, risulta censito nelle schede comunali urbanistiche (Scheda n.3907 codice edificio 27241) come fabbricato di valore storico testimoniale edificato tra il 1901 e 1945.

Successivamente sono state presentati/rilasciati al/dal Comune di Modena numerosi permessi per il recupero della corte agricola ad uso abitativo e/o agrituristico, tutt'ora non ultimata.

Di seguito l'elenco dei provvedimenti risultanti dalle ricerche agli atti eseguita presso il Comune di Modena:

- **Permesso di Costruire** prot. n.1074/2008 presentato il 28.04.2008 per intervento di *riqualificazione e ricomposizione tipologica di fabbricato ex rurale per il recupero di tre alloggi e costruzione di autorimesse di pertinenza*, compreso deposito sismico del 26.09.2008 e richiesta di Autorizzazione Paesaggistica – **provvedimento concluso con diniego comunale**;
- **Permesso di Costruire** prot. n.2459/2009 presentato il 09.11.2009 e rilasciato il 25.01.2011 per intervento di *riqualificazione e ricomposizione tipologica di fabbricato ex rurale per il recupero di tre alloggi e costruzione di autorimesse di pertinenza*, corredato di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica e di deposito progetto di depurazione per scarico in acque reflue;
- Deposito ex L.1086/71 strutture prot. n.700014/2011 del 03.02.2011 PG 13170;
- Inizio dei lavori in data 02.03.2011;
- **Permesso di Costruire in sanatoria per varianti sostanziali** prot. n.1193/2013 del 13.05.2013 PG 58443/2013 rilasciato in data 27.08.2014;
- Autorizzazione sismica prot. n.1194/2013 del 24.03.2014 PG 58445;
- **Permesso di Costruire per varianti sostanziali** prot. n.2932/2013 del 04.11.2013 PG 130847/2013 rilasciato in data 06.02.2014 per intervento di *variante sostanziale per lo spostamento delle autorimesse di pertinenza a edificio ex rurale oggetto di riqualificazione e ricomposizione tipologica per il recupero di tre alloggi*, corredato di rilascio di Autorizzazione Paesaggistica – **opere non eseguite**;
- **SCIA di variante a PdC** 2459/2009 **prot. 2840-2841/2016** PG 142913/142914 del 04.10.2016 per intervento di *riqualificazione e ricomposizione tipologica di un*



fabbricato rurale al fine di renderlo idoneo alla funzione agrituristica – opere non eseguite.

Dall'analisi dei permessi rilasciati confrontati con il rilievo dello stato di fatto emerge che **l'edificio è stato realizzato conformemente al progetto di variante in sanatoria del 2013** che prevedeva tre abitazioni così come suddivise nello stato di fatto.

Allo stato attuale le opere non sono ultimate nelle finiture ed impianti interni, nelle opere cortilive e fognarie e non sono stati realizzati i due bassi servizi autorizzati.

I permessi risultano scaduti e pertanto per l'ultimazione dell'opera sarà necessario ottenere, **a cura e spese dell'acquirente**, la richiesta di proroga delle autorizzazioni e tutte le necessarie certificazioni a fine lavori per l'ottenimento del Certificato di conformità edilizia e agibilità delle tre abitazioni.

Le successive varianti non risultano realizzate e a tutt'oggi scadute, in particolare l'eventuale trasformazione in agriturismo, come previsto nella SCIA del 2016, richiede la trasformazione degli ambienti attuali e la verifica delle condizioni urbanistiche variate con l'approvazione del nuovo PUG del Comune di Modena, di cui al paragrafo sulle verifiche urbanistiche.

in allegato – documentazioni edilizie

Si segnala che il fabbricato, seppure in corso di ristrutturazione, è dotato di **Attestato di Prestazione Energetica** n.00264-011685*2017 rilasciato in data 15.02.2017 valido al 15.02.2027 – classe energetica A1 EP 68.22 kWh/mq anno.

in allegato – APE copia

VERIFICHE URBANISTICHE

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto in data 14/09/2023 e rilasciato in data 28/09/2023 prot. 370481 identifica nel **PUG²** il complesso e i terreni in **TERRITORIO RURALE** - parte V e soggetto alle seguenti disposizioni **ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE – Titolo I e INFRASTRUTTURE VERDI E BLU** – parte VI.

² PUG Piano Urbanistico Generale Comune di Modena approvato con Delibera C.C. n.46 del 22/06/2023
GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA "CASALE SCARTAZZA 92"

In particolare:

DU2 Trasformabilità

TERRITORIO RURALE paesaggi rurali (DU1 Art.5.2)

TR3 agricoli produttivi specializzati (DU1 Art.5.2.3)

Insedimenti storici (DU1 Art.5.11) in DU2_1-4 edifici di valore storico culturale testimoniale fg.239 mappale 29 – **SCHEDA N.3907**

Soggetto ai seguenti Vincoli

VT2.1 vincoli, rispetti e tutele relativi ai beni paesaggistici – aree soggette al rilascio di **Autorizzazione Paesaggistica**

Sistemi ed elementi sovracomunali: fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi del RD 1775/1933 (Dlgs 42/2004 art.142 lettera c) - **Fascia di 150 metri da fiumi**, torrenti e corsi d'acqua tutelati – Territori coperti da boschi (Dlgs 42/2004 art.142 lettera g) fg.239 mappali 272-273;

VT2.3 vincoli, rispetti e tutele relativi alle acque superficiali e sotterranee sistemi ed elementi sovracomunali – invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua fg.239 mappali 272-273;

VT2.4 vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio idraulico – fascia A PAI/PTCP fg.239 mappali 272-273;

VT2.5 vincoli, rispetti e tutele relativi al rischio sismico sistemi ed elementi sovracomunali – MS microzonazione sismica classe H;

VT3.3 vincoli, rispetti e tutele relativi alle attività antropiche e agli inquinamenti sistemi ed elementi sovracomunali – inquinamento luminoso fg.239 mappali 272-273;

VT6. 1.4 IMMOBILI DI VALORE STORICO TESTIMONIALE valore storico culturale testimoniale fg.239 mappale 29;

Interessato da:

PARTE I disposizioni generali (DU1.Norme)

TITOLO I ART. 1.3 strategie e regole.

Nelle norme di attuazione e nella scheda n.3907 allegata sono riportate le trasformazioni e gli usi ammessi.

I contenuti sopra trascritti dal CDU sono stati verificati sulle tavole e norme del PUG che vengono a stralci allegati alla relazione con il CDU e di seguito illustrati a stralcio:



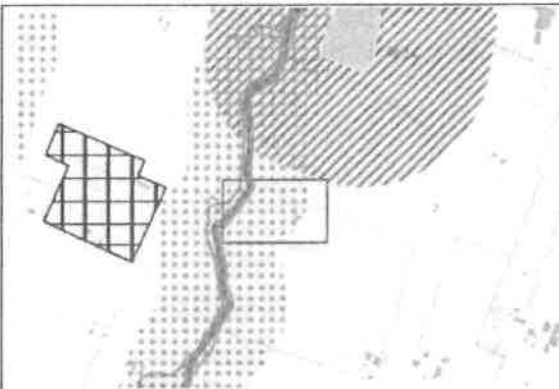
TERRITORIO RURALE

- TR1 perurbano
- TR2 perfluviale
- TR3 produttivi specializzati

insediamenti storici

- ★ edifici di valore storico architettonico
- edifici di valore storico culturale testimoniale
- edifici di valore storico culturale testimoniale-edilizia minore
- manufatti di valore storico testimoniale

stralcio TAVOLA DU 2.4

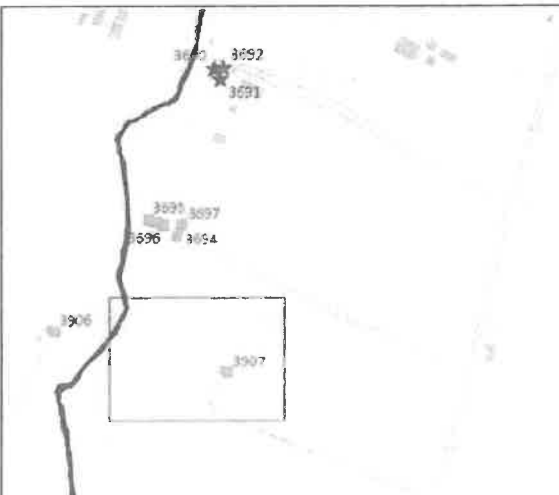


LEGENDA

SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI

- Territori contermini ai laghi - fascia della profondità di 300 metri dalla linea di battigia (D.lgs 42/2004, art. 142 lett. b)
- Fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati ai sensi del RD 1775/1933 (lett. c)
- Fascia di 150 metri da fiumi, torrenti e corsi d'acqua tutelati (lett. c)
- Riserva Naturale Orientata "Cassa di espansione fiume Secchia" (lett. f)
- Territori coperti da boschi (lett. g)
- Aree escluse da vincolo paesaggistico

stralcio TAVOLA VT 2.1



Territorio rurale

- ★ Valore Storico Architettonico
- Valore Storico Culturale Testimoniale
- Valore Storico Culturale Testimoniale - Edilizia Minore
- 2018 n° identificativo scheda di censimento

stralcio TAVOLA VT 6.4

in allegato – documentazioni urbanistiche

3.6-PROVENIENZA E OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

PROVENIENZA

I beni provengono alla società per stipula dei seguenti atti:

- ✓ Atto di compravendita, a ministero Notaio A. Fiori del 24.02.2017 Rep. n. 232953/51454 trascritto a Modena il 09.03.2017 n. 3576 R.P. a favore della Società Cooperativa Agricola Casale Scartazza 92 per acquisto da Amorth Giovanni dell'intera consistenza in stima per il prezzo convenuto di euro 663.675,00.

OCCUPAZIONE

Gli immobili alla data dei sopralluoghi sono risultati inutilizzati e in stato di abbandono e degrado con danni da vandalismo; il fabbricato risultava non occupati e in corso di avanzato stato di ristrutturazione, i terreni risultavano non coltivati.

in allegato – atto di provenienza



3.7-VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Dalle ispezioni svolte in data 29.06.2023 presso l'Ufficio provinciale di Modena – Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, a carico delle proprietà acquisite risultano **le seguenti trascrizioni di iscrizioni ipotecarie e vincoli gravanti:**

- ✓ **Ipoteca volontaria** a ministero Notaio A. Fiori del 24.02.2017 Rep. n. 232955/51455 iscritta a Modena il 09.03.2017 n. 942 R.P., concessione a garanzia di mutuo fondiario per capitale euro 670.000 durata 20 anni a favore di Cassa di Risparmio di Cento spa, gravante su tutti i beni in stima.

Dall'atto di provenienza si riporta:

- ✓ **Servitù di elettrodotto** a favore di Enel trascritta a Modena il 26.04.1971 n. 4583 R.P.;
- ✓ **Servitù di elettrodotto** a favore di Azienda Municipalizzata del Comune di Modena trascritta a Modena il 28.06.1982 n. 7466 R.P.;
- ✓ **Servitù già costituita per destinazione del padre di famiglia a favore degli immobili distinti al foglio 239 mappali 272,273,274,20,29 e suoi subalterni, consistente nel diritto di passaggio, con ogni mezzo, su strada carraia esistente**

sui mappali 271 e 33 del foglio 239 e residua proprietà del dante causa del venditore; strada carraia che pone in comunicazione gli immobili gli immobili compravenduti con la via Scartazza e quindi per l'accesso ed il recesso da detta vita; servitù ampliata con il sopra citato atto a rogito Notaio Rolando Ramacciotti in data 19 ottobre 2007 rep. n.51020/11654, trascritto a Modena il 12 novembre 2007 al n. 23146 particolare, consistente nell'allargamento della carreggiata esistente per la larghezza aggiunta di mt. 1,5 (uno virgola cinque) per ciascun lato in modo da realizzare una carreggiata larga totali mt. 6 (sei); con tale atto è stata quindi costituita la relativa servitù perpetua a favore degli immobili distinti al foglio 239 mappali 272-273-274-30 et 29 (e subalterni di esso) come sopra compravenduti ed a carico dei mappali 271 e 33 dello stesso foglio 239 di residua proprietà

È consentito alla società Acquirente proprietaria del fondo dominante di effettuare piantagioni di alberi ad alto fusto lungo entrambi i lati della carreggiata senza che il tronco esca dall'area della carreggiata stessa e ad una distanza fra tronco e tronco tale da permettere il passaggio delle macchine agricole; il tutto a cura e spese dell'acquirente che assume a carico anche la futura manutenzione. La società acquirente del fondo dominante potrà asfaltare a sua cura e spese la carreggiata oggetto di servitù; la manutenzione sarà in ogni caso a carico del fondo servente e del fondo dominante in parti uguali tra loro sia nel caso che la strada sia asfaltata sia nel caso in cui rimanga ghiaia. La proprietà del fondo dominante potrà installare a propria cura e spese assumendosene anche l'onere di manutenzione, una barriera con eventuale impianto citofonico, televisivo, di illuminazione ed opere accessorie per impedire l'accesso alla carreggiata da parte di estranei.

in allegato – ispezioni Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità immobiliari

4 – VALUTAZIONI ESTIMATIVE E COMMERCIALIZZABILITA'

4.1-CRITERI ESTIMATIVI

Il quesito posto all'esperto richiede una stima utile a determinare la valorizzazione commerciale del bene a **valore di mercato**³ *"l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggetti a costrizioni"*, finalizzata alla vendita del bene allo stato attuale.

Va precisato che il contesto descritto nelle premesse al capitolo 1 genera una condizione di vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa con tempi determinati e minori garanzie del venditore, si tratta pertanto di determinare il **valore di liquidazione**⁴ del bene in uno scenario fallimentare basandosi quindi sul valore di mercato deprezzato.

Trattando di un bene complesso, non ordinario e oggetto di un intervento immobiliare in corso di trasformazione sarà pertanto espressa la valutazione complessiva nel caso di vendita allo stato attuale come descritto ai capitoli precedenti e assumendo quale migliore prospettiva il valore atteso dalla trasformazione del bene.

L'approccio estimativo che si assume ha dunque lo scopo di valutare il bene allo stato attuale attraverso l'analisi del prezzo atteso di vendita e i costi e ricavi della trasformazione in corso ritenendo attesi i quattro vincoli necessari alla stima a valore di trasformazione, ovvero fisicamente e tecnicamente realizzabile, legalmente consentita, finanziariamente sostenibile ed economicamente conveniente rispetto alla condizione attuale descritta, ovvero bene in stato avanzato di trasformazione (*grezzo avanzato*).

L'analisi dei costi della trasformazione è la sommatoria dei costi diretti e indiretti, i primi sostanzialmente corrispondenti al costo residuo edilizio dell'intervento, i secondi corrispondenti ai costi di progettazione, oneri concessori, oneri finanziari e oneri vari ed imprevisti. L'analisi dei ricavi della trasformazione corrisponde ai prezzi attesi delle vendite del bene trasformato. Trattando della simulazione di un processo di investimento immobiliare l'ultimo dato essenziale della trasformazione è l'utile atteso che comprende il profitto dell'investitore comprensivo delle spese d'organizzazione,

³ Regolamento 575/2013/UE art.4 comma 1 punto 76 definizione equivalente agli I.V.S.

⁴ I.V.S 2 3.7 - valore di liquidazione o di vendita forzata

commercializzazione, ecc. Dalla differenza fra i ricavi e i costi a finire maggiorati dell'utile d'impresa, si ricava il valore attuale del bene in trasformazione allo stato attuale.

Per ricavare il valore di liquidazione occorre poi considerare che il valore di libero mercato atteso è gravato dagli aspetti riconducibili alle vendite forzose attuate attraverso procedura competitiva a tempi determinati e di vendita prive di garanzie sui vizi.

4.2-ANALISI DEI DATI ESTIMATIVI

Superfici di riferimento utilizzate nella valutazione a corpo

Le superfici esposte nelle valutazioni sono state reperite da dati progettuali e verificate da rilievo metrico dell'edificio. Le superfici dei terreni e delle aree pertinate sono state dedotte dai dati catastali.

Superficie catastale dell'area della corte = mq 1.687 (compreso sedime mq 2

Superficie catastale dei terreni = mq 15.768

Superficie commerciale del fabbricato = mq 636 (n.3 piani utili 212x3)

La valorizzazione finale del bene è comunque espressa a corpo e non a mis

Stima a valori di mercato⁵ del bene trasformato

Nello specifico la corte trasformata come descritta, per contesto, caratteristiche tipologiche e vincoli di recupero trova sufficienti comparabili nella zona d'ubicazione che giustificano una stima di mercato di confronto diretto ad immobili residenziali posti sul mercato – *asking price* – la zona presenta infatti un mercato immobiliare dinamico con numerose corti ed edifici isolati, recuperati o da recuperare, messi in vendita. La ricerca di immobili in vendita nelle vicinanze del bene ha dato i seguenti esiti:

- Porzione di villa in borgo recuperato via Vignolese mq 137 richiesta euro 425.000 = euro/mq 3.100,00
- Porzione di villa in borgo recuperato via Vignolese mq 137 richiesta euro 425.000 = euro/mq 3.100,00
- Villa abbinata in borgo ristrutturato San Damaso mq 220 richiesta euro 650.000 = euro/nmq 2.950,00
- Villa ristrutturata non ultimata in contesto storico oggetto di riqualificazione Vaciglio mq 881 richiesta euro 1.290.000 = euro/mq 1.465,00

⁵ IVS 2007 – GN 1, nota 5.11.1: "Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore".



- Villa ristrutturata in contesto agricolo via Strada Grande mq 185 richiesta 380.000 = euro/mq 2.050,00
- Villa in contesto ristrutturato San Damaso mq 390 richiesta euro 890.000 = euro/mq 2.280,00
- Villa storica da ristrutturare in contesto agricolo via Vignolese mq 416 richiesta euro 470.000 = euro/mq 1.200,00
- Villa da ristrutturare in contesto agricolo mq 600 richiesta 800.000 = euro/mq 1.300,00

Il secondo elemento di confronto analizzato riguarda le medie dei prezzi di compravendita per tipologia pubblicati dall'Agenzia del territorio di Modena – OMI 2^a semestre 2022 Zona R3 Extraurbana agricola – Prezzi tipologia ville e villini/abitazioni civile in stato normale euro/mq 1.150/1.700.

Analizzando i dati reperiti con i dovuti correttivi si assume come valore di vendita finale del bene trasformato euro/mq 2.000,00 comprensivo della pertinenza cortiliva, risultante a corpo di euro 1.272.000,00.

Al complessivo di vendita occorre aggiungere il valore di mercato dei terreni agricoli annessi, seminativi irrigui di 1,5768 Ha, valutabili in euro/ha 37.000 in linea con i Valori Agricoli Medi -VAM della Regione Agraria n.6 Provincia di Modena anno 2023, risultante a corpo di euro 58.000,00.

Stima dei costi di trasformazione residui

Nella valutazione dell'attuale condizione del bene e dell'intervento immobiliare sono da considerare i costi reali delle opere da completare (costi diretti) comprensivi dei costi tecnici per riassumere i progetti scaduti e ottenere l'abitabilità delle abitazioni, oneri finanziari e utile d'impresa dell'intervento (costi indiretti).

I costi diretti, come illustrato ai capitoli precedenti, comprendono l'ultimazione delle finiture interne ai tre alloggi (pavimenti, rivestimenti, porte, allestimento bagni, tinteggi, sostituzione serramenti danneggiati, completamento impianti, ecc.) e le opere cortilive (fognature, allacci, sistemazione accesso e giardino, ecc.).

La percentuale assunta dei costi diretti a finire viene sinteticamente stimata al 30%, sulla scorta dell'analisi dei prezzi percentuali riferibili al tipo d'opera (DEI-Prezzi Tipologie Edilizie) incidente sul valore finale assunto, e aumentata dei costi indiretti stimabili nella percentuale incidente al 10% sul valore finale assunto.

I complessivi costi di trasformazione residui incidenti sul valore atteso del bene sono stimati in euro 500.000.

Tempi

La stima sintetica indiretta per trasformazione è stata applicata in maniera sintetica non considerando il determinante fattore tempo, in effetti risulta complesso stimare ad oggi le dinamiche che porteranno all'effettiva trasformazione del bene e ai relativi ricavi, non avendo interlocutori attivi nel processo di trasformazione atteso.

Premesso lo scopo della stima e il quesito estimativo di seguito è riportata la tabella di valutazione.

4.3-STIMA DEL BENE - VALORE DI MERCATO

CORTE E TERRENI AGRICOLI

CORTE EX AGRICOLA FABBRICATI E TERRENI - STRADA SCARTAZZA N.92 - MODENA									
Stato conservativo FABBRICATI: IN CORSO DI RISTRUTTURAZIONE - GREZZO AVANZATO									
Stato TERRENI: SEMINATIVI INCOLTI									
	fg/mapp	sub.	livello	destinazione	superficie mq	coeff.	sup. comm mq	valutazione €/mq - €/ha	valutazione
1	239/29-30	4	piano terra	abitativa	212,00	1	212,00		
2			piano primo	abitativa	212,00	1	212,00		
3			piano secondo	abitativa	212,00	1	212,00		
4			area corte	cortilie giardini	1409,00				
5	239/274		area urbana	cortilie giardini	66,00				
sommario							636,00	2.000,00 €	1.272.000,00 €
6	239/272		terreno agricolo	seminativo	15356,00	1	15356,00		
7	239/273		terreno agricolo	seminativo	412,00	1	412,00		
sommario							15768,00	3,70 €	58.341,60 €
sommario fabbricato e terreno									1.330.341,60 €
VALORE DI MERCATO A CORPO ATTESO - IMMOBILE ULTIMATO									1.330.000,00 €
COSTI DI TRASFORMAZIONE FABBRICATO - STIMA 40%									500.000,00 €
VALORE DI MERCATO ATTUALE - A CORPO									830.000,00 €

Valore attuale di mercato

euro ottocentotrentamila - euro 830.000,00

4.4-STIMA DEL BENE - VALORE DI LIQUIDAZIONE

CORTE E TERRENI AGRICOLI

La vendita nell'ambito di una procedura di Liquidazione Coatta Amministrativa, con tempi determinati e minori garanzie del venditore, si traduce in un deprezzamento del valore di mercato del bene nell'ordine di circa il 15% che tiene conto della vendita forzata di liquidazione – prezzo base d'asta.

Valore attuale di liquidazione – prezzo base d'asta
euro settecentomila - euro 700.000,00

Il valore sopra indicato di **Euro 700.000** dovrà costituire il prezzo base ma, trattandosi di vendita forzata da effettuarsi nel rispetto delle previsioni di cui al codice procedura civile, si dovrà applicare la previsione di cui all'art. 571 cpc prevedendo la possibilità di fare un'offerta minima pari al 75% del prezzo base stabilito nell'avviso di vendita.

4.5-NOTE ALLA COMMERCIALIZZABILITA' DEL BENE

Il bene come descritto e stimato rappresenta un complesso a ex corte rurale in disuso e in stato avanzato di trasformazione in **complesso abitativo**. Il processo di trasformazione ad agriturismo, previsto nell'ultimo progetto e non attuato, non è stato considerato nella stima perché gravato da molteplici vincoli che ne rendono complessa la trasformazione, legata anche a caratteristiche soggettive del futuro acquirente, pertanto antieconomico e limitativo della platea dei possibili interessati all'acquisto.





5- NOTE ALLA PERIZIA

I beni sono stati stimato per la vendita in unico lotto, ritenendo allo stato attuale non possibile ed economico frazionare la corte.

I dati edilizi citati si riferiscono a quanto reperito dalle ricerche comunali e verificati negli atti di provenienza, non escludendo altri provvedimenti non forniti dagli uffici comunali e dalla proprietà.

La stima di valutazione degli immobili ha tenuto conto dei soli vincoli evidenziati in perizia escludendo eventuali gravami finanziari in essere o eventuali vincoli non evidenziati nella presente perizia; a tal proposito si sono riferiti i maggiori gravami e vincoli già indicati nelle compravendite avvenute del complesso e reperite agli atti pubblici.

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione il valutatore dichiara:

- che la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e alle condizioni riportate;
- di non avere nessun interesse verso il bene in questione e di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione di esperto estimatore e di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile che è stato visionato personalmente.

La presente perizia è integrata, per la corretta lettura, con gli allegati che rappresentano parte integrante della stessa.

6- ALLEGATI

- AII.1 DOCUMENTAZIONE CATASTALE
- AII.2 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA – titoli edilizi
- AII.2.1 DOCUMENTAZIONE EDILIZIA – tavola autorizzata e realizzata
- AII.3 APE -copia
- AII.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA – CDU
- AII.4.1 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA – scheda edificio
- AII.4 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA – stralcio norme
- AII.5 ATTO DI PROVENIENZA
- AII.6 RICERCHE IPOTECARIE

Reggio Emilia, li 31.10.2023

L'esperto estimatore



geom. BOLITI MANUELA





TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA

CANCELLERIA DI VOLONTARIA GIURISDIZIONE

N. 5157/2023 R.G.V.G.
N. 8560/2023 Cron.

VERBALE DI GIURAMENTO PERIZIA

L'anno 2023 il giorno 16 del mese di NOVEMBRE

nella Cancelleria del su intestato Tribunale avanti il sottoscritto Funzionario Giudiziario sottoscritto è personalmente comparsa la Sig. MANUELA BOLITI – geometra,
nata a REGGIO EMILIA il 02.03.1968 – cf BLTMNL68C42H223W

residente in VIA F. PETRARCA REGGIO EMILIA

identificato con CARTA D'IDENTITA' N. AU5266737

rilasciata dal COMUNE di REGGIO EMILIA il 05.08.2014

la quale chiede di asseverare con giuramento l'avanti estesa perizia.

Il Cancelliere accolta l'istanza ed ammonito il comparente ai sensi di legge lo invita a prestare giuramento di rito.

Il perito stando in piede ed a capo scoperto giura ripetendo la formula:

“Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Del che il presente verbale.

Letto, confermato e sottoscritto
Il Perito



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO

Il Funzionario addetto UPP
Dot.ssa Luciani Viola

MANUELA BOLITI – geometra

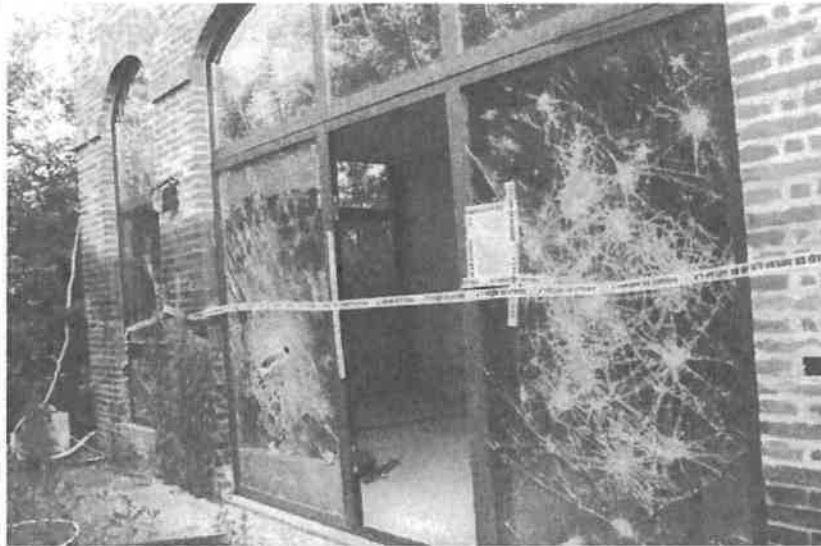
Iscritto al collegio Geometri e Geometri laureati della provincia di Reggio Emilia al n. 1930
Iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del tribunale di Reggio Emilia al n. 777

Via Don Z. Iodi, 5 - 42121 Reggio Emilia
Telefono – fax 0522.432611 - cell. 338.4932255
e.mail boliti Manuela@gmail.com - pec manuela.boliti@geopec.it



**SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA
CASALE SCARTAZZA 92**

**LIQUIDAZIONE COATTA AMMINISTRATIVA
N.131/2023 MINISTERO DELLO SVILUPPO ECONOMICO**



DANNI DA ATTI VANDALICI

**PERIZIA DANNI E STATO DEI LUIGHI
"CASALE SCARTAZZA 92"**

IN STRADA SCARTAZZA N.92 MODENA

REGGIO EMILIA 02 NOVEMBRE 2023

1-PREMESSE E QUESITO ESTIMATIVO

Il sottoscritto geometra Manuela Boliti iscritta al Collegio dei Geometri di Reggio Emilia col n° 1930, con studio a Reggio Emilia in via Don Z. Iodi n. 5, in qualità di esperto estimatore iscritto all'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Reggio Emilia al n. 777, ha ricevuto il conferimento d'incarico di perito estimatore dal Rag. Loretto Grasselli nominato Commissario Liquidatore nella Liquidazione Coatto Amministrativa della società cooperativa "SOCIETA' COOPERATIVA AGRICOLA CASALE SCARTAZZA 92" con sede in Modena (MO) codice fiscale 03642080364, decreto del Ministro dello Sviluppo Economico n.131/2023 del 12.05.2023.

Oggetto della presente perizia è la descrizione dello stato dei luoghi dell'immobile di Strada Scartazza n.92 a Modena, come rinvenuti alla data del 30 giugno 2023, in particolare la descrizione e quantificazione dei danni cagionati da atti vandalici.

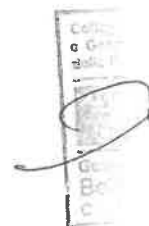
2-VERBALE DI SOPRALLUGO

"In data 30 giugno 2023 alle ore 15 mi sono recata presso l'immobile di Strada Scartazza n.92 a Modena, in presenza del Commissario Liquidatore rag. Loretto Grasselli, ho visionato i locali del fabbricato ed eseguito il rilievo fotografico e metrico di tutti gli ambienti interni ed esterni.

L'immobile è un casolare di campagna in avanzato stato di ristrutturazione ma in completo stato d'abbandono, con circostante vegetazione spontanea diffusa che impedisce la verifica dettagliata delle zone cortilive, zone che non risultano privatizzate, prive di recinzioni e/o cancelli.

Il fabbricato a piano terra presenta quattro zone d'accesso, a sud con vetrate di chiusura del portico che sono risultate chiuse con chiave, a nord e est tre vani d'accesso aperti.

Ho constatato che molte delle zone di piano terra sono state oggetto di atti vandalici e nella zona a sud-est anche ai piani superiori, in particolare:

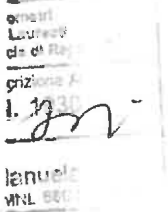


- ✓ Rottura di tutte le vetrate dei serramenti di chiusura del porticato a sud e ovest;
- ✓ Rottura dei vetri dei serramenti a piano terra locali scala e sottoscala lato nord e est (n.2/3 vetri);
- ✓ Rottura dei vetri dei serramenti a piano terra lato sud e est (n.3/4 vetri e serramenti);
- ✓ Rottura dei vetri e dei serramenti delle finestre di piano primo zona a sud e est (n. 5/6 serramenti e vetri);
- ✓ Rottura dei vetri dei serramenti delle finestre di piano secondo zona a sud (n. 2/3 vetri);
- ✓ Imbrattatura di muri interni;

Nell'area cortiliva visionabile a sud ho constatata la rottura di pozzetti cortilivi e la rottura e asportazione di parti elettriche del quadro elettrico di cantiere.

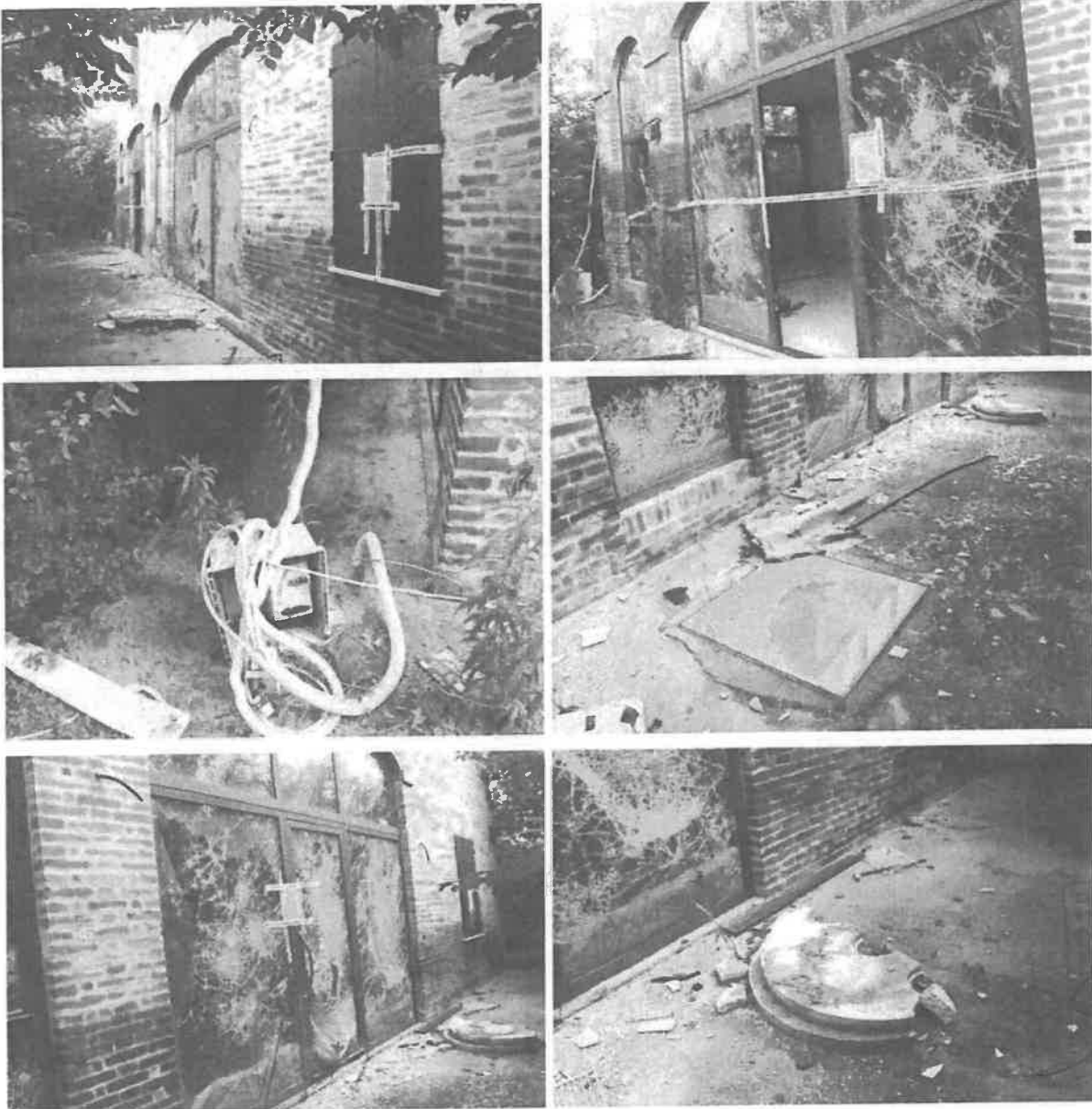
Si è proceduto alla sigillatura con nastro adesivo delle aperture dell'edificio e affisso avviso di vietato l'accesso.

Alle ore 18 è terminato il sopralluogo."



3 - DESCRIZIONE FOTOGRAFICA

Di seguito le immagini dei danni esterni a piano terra lato sud:

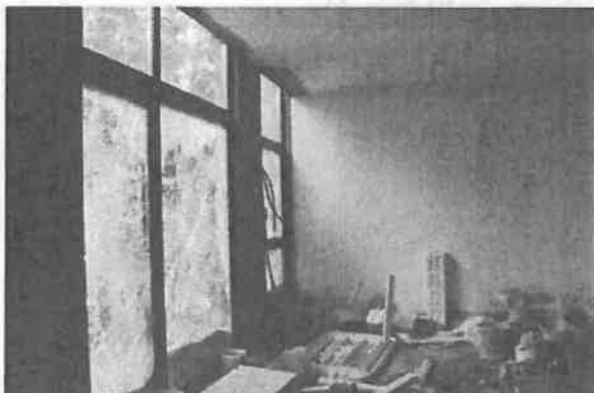




Di seguito le immagini dei danni a piano terra vano scala lato nord e est:



Di seguito le immagini dei danni interni a piano terra, primo, secondo lato sud - est - ovest:



Nota
verbale
a di n. 131/20
1930
invece
NL 201



4 – VALUTAZIONE DANNO

I danni cagionati all'immobile, come sopra descritti, sono eliminabili con la sostituzione degli elementi vandalizzati, in particolare occorrerà la revisione di tutti i serramenti interni con la sostituzione delle finestre danneggiate e di tutti i vetri divelti, in particolare le vetrate del portico dovranno essere sostituite integralmente, non garantendo allo stato attuale la tenuta e l'integrità strutturale degli infissi.

Le pareti vandalizzate degli ambienti interni dovranno essere pulite dalle vernici imbrattanti e ritinteggiate.

Infine dovranno essere sostituiti i pozzetti cortilivi divelti.

Il costo delle opere viene calcolato applicando alle misure dei serramenti e vetri le voci di prezzo desunte dai prezziari ufficiali¹ e per le opere minori di tinteggio e cortilive forfettariamente in base al tempo presunto di operatori edili specializzati.

Nell'insieme **si stima un costo approssimativo prudenziale di circa euro 63.000,00** (euro sessantatremila), precisando che tale somma è stata applicata quale deprezzamento del valore del bene nella perizia di stima immobiliare.

Reggio Emilia, li 02.11.2023

L'esperto estimatore


geom. BOLITI MANUELA

Ordine (Numeri) e Codici Unificati della Provincia di Reggio Emilia
Iscrizione Albo N. 1930
Geometra Boliti Manuela C.F. BLT MNL 68062 H227V

¹ Prezziario ER 2023 – voci A18.016.016 – A19.010.010 – A19.010.025 – A17.028.016
GEOMETRA MANUELA BOLITI - PERIZIA DANNI "CASALE SCARTAZZA 92"

