

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 602/2014
Giudice dell'esecuzione : Dott. Liccardo Pasquale

* * * *

**PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA
MODIFICATA E INTEGRATA**

* * * *

A seguito delle osservazioni depositate in data 25/10/2017 dai debitori eseguiti, alla stima depositata dal sottoscritto il 24/09/2017 e dall'integrazione al quesito n.3 disposto dal G.E. nell'udienza del 25/10/2017, si procede alla modifica della presente relazione con le relative repliche ed integrazioni.

NOMINA

Con provvedimento del 25/03/2016, il Giudice dell'esecuzione Dott. Cifarelli Michele, ha nominato lo scrivente Geom. Cocchi Gianluca che ha giurato in qualità di esperto, per la redazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, con verbale di accettazione del 25/05/2016, affinché risponda con relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, ai quesiti di seguito elencati :

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
2. descrizione sommaria del bene;
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 registrati in data antecedente al pignoramento. **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.**
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 o 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 normativa vigente;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.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 il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. 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.

Premessa

- Da controllo preliminare eseguito, la documentazione di cui all'art.567, secondo comma, cpc, relativa ai beni pignorati, risulta completa.
- I debitori esecutati non risultano coniugati.



- Sono riunite al presente procedimento : E.I. 158/15 in data 15/07/2015 – E.I. 319/15 in data 20/10/2015 – E.I. 40/2016 in data 07/09/2016 – E.I. 544/2017 in data 04/03/2018

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo sono state eseguite in parte il 26/01/2017, comunicate all'esecutato con raccomandata a.r. 14968007187-4 del 12/01/2017, e a seguito di costituzione del 17/01/2017 della parte eseguita, concluse in data 23/02/2017 alla presenza del CTP nominato, geom. Leonardo Grilli, comunicate all'esecutato con raccomandata a.r. 15009255652-3 del 0/01/2017 e ai precedenti con p.e.c., ident. messaggio:opec 282.20170208224438.15687.10.1.18@pec.aruba.

Suddivisione in lotti

Il compendio Immobiliare oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili ubicati nel Comune di Castelfranco Emilia :

Immobili ad uso abitativo censiti al catasto urbano rispettivamente :

- Foglio 74, mapp.le 60, sub. 5;
- Foglio 59, mapp.le 541, sub. 11 e 19.

Immobili funzionali all'attività agricola censiti al catasto urbano rispettivamente :

- Foglio 74, mapp.le 60, sub. 4;
- Foglio 74, mapp.le 71;
- Foglio 74, mapp.le 89;

Terreni agricoli censiti al catasto terreni rispettivamente :

- Foglio 74, mapp.le 26;
- Foglio 74, mapp.le 27;
- Foglio 74, mapp.le 28;
- Foglio 74, mapp.le 69;
- Foglio 74, mapp.le 88;
- Foglio 74, mapp.le 33;
- Foglio 74, mapp.le 57;
- Foglio 74, mapp.le 76;
- Foglio 74, mapp.le 78;
- Foglio 74, mapp.le 79;

Area urbana censita al catasto urbano :

- Foglio 74, mapp.le 70.

Vista la consistenza del compendio immobiliare, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita e una migliore individuazione dei beni si procederà alla formazione di lotti separati.



Lotto n.01 - Immobili ad uso abitativo censiti al catasto urbano
ubicati in Via Gioberti n. 3 – Loc. Manzolino
Foglio 59, mapp.le 541, sub. 11 e 19.

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento :

Gli immobili oggetto di pignoramento sono costituiti da una porzione di fabbricato sito in area P.E.E.P. nel Comune di Castelfranco Emilia in via Gioberti n.3, loc. Manzolino, costituiti da un appartamento al piano secondo e da una autorimessa al piano terra, distinti al Catasto dei Fabbricati al Foglio di mappa 59,

- Mappale 541, sub.11 categ. C/6, classe 6, consistenza 22 mq., Rendita : €. 64,76 P.T.
- Mappale 541, sub.19 categ. A/2, classe 3, consistenza 4 vani, Rendita : €. 392,51, P.2

L'appartamento confina a sud e ovest con affaccio su area cortiliva comune (sub.1), a nord con vano scale comune (sub.2) a est con sub.18 (unità residenziale)

L'autorimessa, a nord con il sub.5 (autorimessa), a sud con il sub.12 (autorimessa), a est con area cortiliva comune (sub.1) a ovest con il sub.4 (autorimessa).

In base alle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e i soggetti intestati indicati in visura corrispondono alla attuale proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

2. Descrizione sommaria del bene :

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un appartamento al piano secondo e da una autorimessa al piano terra, ubicati in via Gioberti n.3 nella frazione di Manzolino nel Comune di Castelfranco Emilia, facente parte di un fabbricato civile condominiale edificato nel 1997/98 in area P.E.E.P., composto da n.4 piani fuori terra senza ascensore (P.T – 1° - 2°- P.Sottotetto), formato da otto appartamenti e dieci autorimesse. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale tipica del periodo di costruzione, in muratura di laterizio e c.a. e solai laterocementizi.

La porzione di immobile oggetto di pignoramento, è caratterizzata da finiture di livello medio in buono stato di conservazione e manutenzione, pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno, finestre con telai in legno e vetro camera, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa, portoncino blindato d'ingresso.

Autorimessa con pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico ed idraulico esterno, pavimentazione in materiale ceramico, portone d'accesso in metallo.

3. 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 registrati in data antecedente al pignoramento, in quest'ultimo caso,.....determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

L'immobile è nella piena disponibilità ed occupato dal soggetto esecutato.



4. 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;

Patti e condizioni di cui alla convenzione stipulata originariamente fra l'impresa costruttrice e il Comune di Castelfranco Emilia per la concessione del diritto di superficie della durata di anni 99, a Ministero Ceserani Dott.ssa Anna Maria, Notaio in Castelfranco Emilia in data 10/09/1996 rep.n.35203/8466, trascritto a Bologna il 03/10/1996 al n. part.17778.

Quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate nell'atto di provenienza Notaio Ceserani Anna Maria in data 15/07/2008 rep.n.54157, nota presentata con Modello Unico in atti dal 06/08/2008, registrato a Castelfranco Emilia al n. 27143.1/2008) oltre a quanto esposto nelle certificazioni notarili depositate, redatte dai Notai : Dott. Giuseppe Caprino (E.I.319/15), Dott. Giuseppe Fietta (E.I. 602/14), Dott.ssa Maria Carmela Ressa (E.I. 40/2016) e alla certificazione ipotecaria depositata (E.I. 158/15).

Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede.

5. 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 normativa vigente;

Sul fabbricato in oggetto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi :

- Concessione Edilizia prot.n.24222 del 07/12/1996, pratica edilizia n.198/96 per nuova costruzione di edificio residenziale a 8 alloggi, e relativa Variante in Corso d'Opera del 20/03/1998 prot.n. 4947
- Certificato di conformità edilizia e agibilità prot.n. 9411 del 29/05/1998, relativo ai titoli abilitativi sopra citati;

L'immobile in oggetto risulta conforme allo stato legittimato dai titoli abilitativi sopra citati e al certificato di destinazione urbanistica allegato.

**6. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica
.....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:**



Non sono state riscontrate opere abusive.

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

Allo scrivente non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà superficiaria (proprietario per l'area è il Comune di Castelfranco Emilia).

8. 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.

Attualmente il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, pur essendo formato da 8 unità immobiliari, come dichiarato dalla proprietà esecutata, non è costituito giuridicamente in condominio, pertanto le spese ordinarie di gestione e manutenzione delle parti comuni, eventuali spese straordinarie o spese non pagate sono amministrate sulla base di accordi fra i proprietari.

Si stima che per l'unità interessata dal pignoramento, le spese ordinarie di gestione e manutenzione non superino €.500,00 annui, oltre a quanto dovuto dalle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili. Non è stato possibile reperire informazioni in merito a spese straordinarie o spese non pagate. Sull'immobile non risultano procedimenti oltre a quello per cui si procede.

Determinazione del valore di mercato

Consistenza

- Appartamento così composto :
 - piano secondo : ingr./ang.cott./sogg./pranzo, disimpegno, bagno, 2 stanze da letto;
 - piano terra : autorimessa;

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e sono da intendersi al lordo delle murature, SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

- Superfici:
 - Piano Secondo Appartamento sup.residenziale :.....: mq.66.33
 - Piano Secondo sup.balcone:.....: mq. 5.60
 - Piano terra sup.autorimessa:..... : mq. 24.10

SUPERFICI COMMERCIALI : la superficie indicata è ragguagliata in base agli indici riportati nella convenzione citata al punto 4 :

- Superficie residenziale : coeff. 1.00
- Superficie autorimessa : coeff. 0.60
- Superficie balcone : coeff. 0.25



e risulta la seguente :

- Superficie residenziale : mq. 66.33 x 1.00 = mq. 66.33
- Superficie autorimessa : mq. 24.10 x 0.60 = mq. 14.46
- Superficie balcone : mq. 5.60 x 0.25 = mq. 1.40

Superficie tot commerciale.....mq.82.19

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili recentemente trasferiti od oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato:

- Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio (OMI);
- Mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);

ritengo di poter formulare un valore di stima di €. 1.400,00 al mq.

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 0,98
- allo stato di possesso del bene : 1,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,75
(diritto di superficie)

Valore unitario di stima : €. 1.400,00 x 0,73 = 1.022,00 €/mq.

Valore Complessivo : 1.022,00 €/mq. x 82,19 mq. = €. 83.998,18

Spese condominiali insolute : dato non pervenuto

Valore Prezzo Base di Vendita Lotto 01

€.83.998,18 arrotondato a €.84.000,00 (ottantaquattromila//00)

In merito alle osservazioni relative al LOTTO 1 evidenziate a pag.24 delle memorie del CTP geom. Leonardo Grilli, si specifica che :

La valutazione è stata effettuata sul diritto di superficie tenendo conto anche dell'eventuale riscatto attraverso il coefficiente di adeguamento e correzione relativo ai vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel procedimento esecutivo;

Relativamente alla superficie dell'autorimessa a cui è stato applicato il valore di mercato stimato, è stata debitamente ragguagliata nel calcolo delle superfici commerciali, in base agli indici indicati nella Convenzione per la concessione del diritto di superficie, citata al punto 4 della presente relazione; nella cui applicazione trova già riscontro la diversa valutazione in base alla destinazione d'uso.

Relativamente ai costi unitari di stima si riconfermano quelli indicati nella presente relazione.

Si riconferma pertanto il valore stimato pari a €. 83.998,18 arrotondato a €. 84.000,00



**Lotto n.02 - Immobili ad uso abitativo e funzionali all'attività agricola
censiti al catasto urbano ubicati in Via San Michele, 1
Foglio 74, mapp.le 60, sub. 4 e 5.**

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento :

Gli immobili oggetto di pignoramento sono formati da una porzione di fabbricato sito in zona agricola nel Comune di Castelfranco Emilia, loc. Manzolino, in via San Michele n.1, costituiti da un appartamento e da una locale ad uso ricovero attrezzi agricoli situati al piano terra, distinti al Catasto dei Fabbricati al Foglio di mappa 74

- Mappale 60, sub.4 categ. C/6, classe 6, consistenza 28 mq., Rendita : €. 82,43 P.T.
- Mappale 60, sub.5 categ. A/7, classe 3, consistenza 8,5 vani, Rendita : €. 856,03 P.T.

L'appartamento confina a nord sud ed est con area cortiliva comune (sub.7), a ovest in parte con il sub. 2 (unità residenziale) di altra proprietà, ed in parte con area cortiliva comune (sub.7)

Il ricovero attrezzi, a nord e ad ovest con area cortiliva comune (sub.7), a est e a sud con il sub. 4 della medesima proprietà ed in parte con il sub. 2 (unità residenziale) di altra proprietà.

In base alle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e i soggetti intestati indicati in visura corrispondono alla attuale proprietà oggetto di esecuzione immobiliare.

2. Descrizione sommaria del bene :

L'immobile oggetto di pignoramento è composto da un appartamento e da un locale ad uso ricovero attrezzi agricoli ubicati al piano terra, sito in zona agricola in Via San Michele, 1 nel Comune di Castelfranco Emilia, loc. Manzolino. Il fabbricato composto da n.2 piani fuori terra (P.T – P1°) e formato da 2 appartamenti ad uso civile abitazione, un locale avente destinazione d'uso ricovero attrezzi agricoli ed un area di pertinenza comune, è stato edificato nella prima metà degli anni '80. La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale tipica del periodo di costruzione, in muratura di laterizio e solai laterocementizi.

La porzione di immobile oggetto di pignoramento (appartamento e ricovero attrezzi), è caratterizzata da finiture di livello medio in mediocre stato di conservazione e manutenzione, pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico e legno nella zona notte, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno, finestre con telai in legno e vetro camera, scuri esterni in legno, riscaldamento autonomo con elementi radianti in ghisa, portoncino d'ingresso in legno e portoni di accesso al ricovero attrezzi in metallo.

3. 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 registrati in data antecedente al pignoramento, in quest'ultimo caso,.....determinerà l'indennità occupazionale dovuta.



L'immobile risulta locato, con contratto d'affitto agricolo (che si allega), di anni 15 stipulato il 01/03/2009, tra l'usufruttuario e il nudo proprietario dell'immobile stesso, (entrambi eseguiti), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena il 17/03/2009 al n.3999

Il contratto riguarda, oltre che l'immobile di cui al lotto 2, anche i terreni censiti al foglio 74, mapp.li 26 – 27 – 28 – 31 – 69 per complessivi 65.069 mq. e ulteriore fabbricato funzionale all'attività agricola censito al mapp.71, ad un canone d'affitto annuale di €.1.000,00 complessivo, (a riguardo si precisa che il mapp. 31 è stato soppresso con Tipo Mappale del 26/09/2013 prot. n.MO0128299, dando origine ai mapp. 88 e 89 rispettivamente terreno agricolo e fabbricato funzionale all'attività agricola, a seguito della costruzione di quest'ultimo).

Il suddetto contratto veniva poi integrato tra le parti il 23/03/2009 andandone a modificare l'art. 3 (prevedendo l'aumento del canone di locazione a €.5.500,00 annuali), l'art. 5 (autorizzando espressamente la sublocazione e/o sub-concessione) e l'art.8 (autorizzando espressamente la realizzazione di opere e/o migliorie sui beni immobili oggetto di locazione).

L'integrazione (che si allega), costituita da una scrittura composta da n. due pagine, non è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Modena e presenta sulla 2° pagina l'apposizione di bolli e timbri postali a documentazione di data certa.

In merito al contratto di locazione e relativa integrazione (priva di registrazione), ritengo il canone di locazione per gli immobili in oggetto, inferiore ad 1/3 del giusto prezzo per tanto non opponibile alla procedura. Si procede per tanto alla determinazione dell'indennità occupazionale relativa agli immobili oggetto del sopracitato contratto di locazione.

Il valore è stato desunto attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili recentemente locati od oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato:

- Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio (OMI);
- Mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);

ritengo di poter formulare i seguenti valori :

Mapp. 60, sub. 4 e 5 (lotto 2) valore di €. 3,00 al mq. mensili per un totale di :

€. 2,00 x mq. 200,14 = €.400,28 arrotondato a €.400,00 mensili x 12 = €.4.800,00 annuali

Mapp. 71 valore di €. 1,00 al mq. mensili per un totale di :

€. 0,80 x mq. 644,80 = €.515,84 arrotondato a €.515,00 mensili x 12 = €.6.180,00 annuali

Mapp.li 26 – 27 – 28 – 88 (ex 31) – 69 per complessivi 64.434 mq. di cui

mq. 44.854 circa a frutteto valore di €.0,09 al mq. annuali per un totale di

€. 0,09 x mq. 44.854 = €.4.036,86 arrotondato a €.4.000,00 annuali

mq. 19.580 circa a seminativo valore di €.0,05 al mq. annuali per un totale di

€. 0,05 x mq. 19.580 = €.979,00 annuali



Mapp. 89 (ex 31) valore di €. 1,0 al mq. mensili per un totale di :

€. 0,65 x mq. 624 = €.405,60 arrotondato a €. 405,00 mensili x 12 = €.4.860,00 annuali

TOTALE CANONE D'AFFITTO ANNUALE : €. 20.819,00 arrotondato a €.20.800,00

Attualmente l'immobile è nella piena disponibilità dei soggetti eseguiti sopra indicati.

4. 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;

Quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate negli atti di provenienza Notaio Bergonzini Gino in data 11/03/1998 rep.n.29385 e rep.29386 trascritti a Modena il 08/04/1998 ai n.7347 e 7348 di R.P.; oltre a quanto esposto nelle certificazioni notarili depositate, redatte dai Notai : Dott. Giuseppe Caprino (E.I.319/15), Dott. Giuseppe Fietta (E.I. 602/14), Dott.ssa Maria Carmela Ressa (E.I. 40/2016), alla certificazione ipotecaria depositata (E.I. 158/15) e nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Castelfranco Emilia allegato, con particolare riferimento al vincolo paesaggistico-ambientale, da parte dell'ente preposto (Soprintendenza dei Beni Culturali e del Paesaggio)

5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quelli per cui si procede.

6. 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 normativa vigente;

Sul fabbricato in oggetto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi :

- Concessione Edilizia prot.n.2306 del 13/06/1980, pratica edilizia n.34 per nuova costruzione di fabbricato colonico ad uso abitazione;
- Concessione Edilizia in sanatoria prot.n.40328 del 14/11/1989, (Condono Edilizio)
- Autorizzazione di abitabilità e/o agibilità prot.n. 40329 del 14/11/1989, relativo ai titoli abilitativi sopra citati;
- Autorizzazione prot. n.2987 del 01/06/1989 per costruzione di recinzione perimetrale, filette e camminamenti;
- Autorizzazione prot. n.1910 del 13/07/990 per costruzione di recinzione e relativi accessi;



- Concessione Edilizia prot.n.22702 del 13/11/2002 per ristrutturazione edilizia di fabbricato ad uso civile abitazione;
- Permesso di Costruire in Sanatoria prot.n.37556 del 22/11/2005 per difformità rispetto alla C.E. prot.n.22702 del 13/11/2002.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate difformità dai titoli abilitativi rilasciati, oltre che sull'unità immobiliare in oggetto, anche sull'area cortiliva comune, dove sono presenti dei manufatti prefabbricati realizzati a ridosso della facciata nord, in assenza di titolo abilitativo, Per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, si segnala la realizzazione di una parete divisoria in muratura, nel locale soggiorno, in difformità dai titoli abilitativi rilasciati.

**7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica
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:**

Le difformità evidenziate al punto 6, sono per quanto riguarda l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sanabili ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6/06/2001 n.380, mediante accertamento di conformità, al costo stimato di circa €.1.500,00 a titolo di oblazione, oneri e diritti comunali, escluso le competenze tecniche relative alla pratica di regolarizzazione edilizia e catastale. Per quanto riguarda invece i manufatti realizzati sull'area comune, dovranno essere rimossi e ripristinato lo stato dei luoghi legittimato. Trattandosi di area comune, questo abuso coinvolge indirettamente anche l'altra proprietà, il cui costo per la rimozione si stima in €.3.000,00 circa

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

Allo scrivente non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene in capo ai debitori pignorati è di nuda proprietà e usufrutto per il complessivo intero dell' immobile in oggetto.

9. 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.

Attualmente il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di pignoramento, è formato da una ulteriore unità abitativa di altra proprietà. Le spese ordinarie di gestione e manutenzione delle parti comuni, eventuali spese straordinarie o spese non pagate sono amministrare sulla base di accordi fra le due proprietà. Si stima che per l'unità interessata dal pignoramento, le spese



ordinarie di gestione e manutenzione non superino €.300,00 annui, oltre a quanto dovuto dalle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili. Non è stato possibile reperire informazioni in merito a spese straordinarie o spese non pagate. Sull'immobile non risultano procedimenti oltre a quello per cui si procede.

Determinazione del valore di mercato

Consistenza

- Immobili così composti :
 - Appartamento piano terra : portico, ingresso, tinello/cucina, sogg./pranzo, disimpegno, bagno, 2 stanze da letto, ripostiglio, stanza da lavoro, disimpegno, lavanderia, c.t.;
 - Ricovero attrezzi agricoli piano terra ;

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e sono da intendersi al lordo delle murature, SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

- Superfici:
 - Piano terra Appartamento :..... mq.179.12
 - Piano terra Portico : mq. 19.71
 - Piano terra Ricovero Attrezzi:..... mq. 31.41

SUPERFICI COMMERCIALI : la superficie indicata è ragguagliata in base ai seguenti indici :

- Superficie residenziale : coeff. 1.00
- Superficie ricovero attrezzi : coeff. 0.45
- Superficie portico : coeff. 0.35

e risulta la seguente :

- Superficie residenziale : mq. 179,12 x 1.00 = mq. 179,12
- Superficie ricov.attr. : mq. 31,41 x 0.45 = mq. 14,13
- Superficie portico : mq. 19,71 x 0.35 = mq. 6,89

Superficie tot commerciale.....mq.200,14

Si specifica che il locale avente destinazione d'uso ricovero attrezzi agricoli è stato ragguagliato ad autorimessa, tenendo conto che appartiene alla stessa categoria catastale, al medesimo fabbricato, ricompreso nello stesso volume e il cambio d'uso del tutto ammissibile e legittimo, nonché funzionale all'abitazione a seguito di alienazione del presente Lotto.

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili recentemente trasferiti od oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.



Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato:

- Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio (OMI);
- Mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);

ritengo di poter formulare un valore di stima di €. 900,00 al mq.

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 0,90
- allo stato di possesso del bene : 1,00
(coefficiente corretto in relazione a contratto d'affitto non opponibile alla procedura)
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,80
(coefficiente corretto in relazione alla presenza di vincolo ambientale-paesaggistico)

Valore unitario di stima : €. 900,00 x 0,72 = 648,00 €/mq.

Valore Complessivo : 648,00 €/mq. x 200,14 mq. = € 129.690,72

Spese condominiali insolute : dato non disponibile

Accertamento di conformità : €.1.500,00

Rimozione manufatti abusivi : €.3.000,00

Valore Prezzo Base di Vendita Lotto 02

€.125.190,72 arrotondato a €.125.000,00 (centocinquemila//00)

In merito alle osservazioni relative al LOTTO 2 evidenziate a pag.25 delle memorie del CTP geom. Leonardo Grilli, si specifica che :

Relativamente al menzionato "pericolo strutturale" ed ai relativi costi della conseguente necessità di messa in sicurezza di tutta l'abitazione, allo scrivente CTU non risulta l'esistenza di ordinanze di inagibilità rilasciate dal Comune di Castelfranco Emilia, né documenti che attestino indagini effettuate dai tecnici preposti in conseguenza degli eventi sismici del 2012, inoltre nulla è stato rilevato ed evidenziato in merito a tali problematiche, durante le fasi di sopralluogo (alla presenza dello stesso CTP e della proprietà), ed il fabbricato risulta regolarmente abitato. Pertanto, tali costi, si ritengono non giustificati soprattutto per la mancanza di documentazione ed analisi tecnica che ne comprovi la reale necessità.

Relativamente al costo per la rimozione dei manufatti abusivi presenti sull'area comune di pertinenza del fabbricato, da una più attenta valutazione, considerando che la rimozione e lo smaltimento, riguarderà anche la parte impiantistica presente al loro interno, ed eventuale platea in cemento armato, il valore è stato rettificato a €. 3.000,00

Relativamente alla superficie dell'autorimessa, a cui è stato applicato il valore unitario di mercato stimato, è stata debitamente raggugliata nel calcolo delle superfici commerciali, con il coefficiente di 0.45, nella cui applicazione trova già riscontro la diversa valutazione in base alla destinazione d'uso. Si riconferma pertanto la superficie commerciale ed il valore unitario attribuito nella presente relazione.

Relativamente ai costi unitari di stima si riconfermano quelli indicati nella presente relazione.

Il valore stimato sarà pertanto pari a €. 125.190,72 arrotondato a €. 125.000,00



**Lotto n.03 – Terreni agricoli ed Immobili funzionali all'attività agricola
ubicati in Via San Michele e censiti al catasto terreni
Foglio 74, mapp.li, 26, 27, 28, 69, 88, 33, 57, 76, 78, 79
e al catasto urbano
Foglio 74, mapp.li 71, 89, 70 (area urbana)**

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento :

Gli immobili oggetto di pignoramento sono formati da un fondo rustico costituito da terreni agricoli, da due fabbricati funzionali all'attività agricola e da una porzione di area cortiliva, siti nel Comune di Castelfranco Emilia, loc. Manzolino, in via San Michele n.1, ubicati in zona agricola censiti rispettivamente al Catasto Terreni al Foglio di mappa 74 :

- Mappale 26, Qualità classe PRATO U, Superficie 00ha, 18are, 08ca, Reddito Dom. €.7,60, Reddito Agrario €.5,60.
- Mappale 27, Qualità classe FRUTT IRRIG 2, Superficie 03ha, 31are, 40ca, Reddito Dom. €.975,58, Reddito Agrario €.359,42.
- Mappale 28, Qualità classe FRUTT IRRIG 2, Superficie 01ha, 11are, 94ca, Reddito Dom. €.304,10, Reddito Agrario €.121,41.
- Mappale 69, Qualità classe SEM IRR ARB 2, Superficie 00ha, 84are,7ca, Reddito Dom. €.77,48 Reddito Agrario €.82,50.
- Mappale 88, Qualità classe FRUTT IRRIG 2, Superficie 00ha, 98are, 85ca, Reddito Dom. €.268,54, Reddito Agrario €.107,21.
- Mappale 33, Qualità classe FRUTT IRRIG 2, Superficie 00ha, 45are, 44ca, Reddito Dom. 123,44 Reddito Agrario €.49,28.
- Mappale 57, Qualità classe FRUTT IRRIG 2, Superficie 01ha, 19are, 66ca, Reddito Dom. €.325,07, Reddito Agrario €.129,78.
- Mappale 76, Qualità classe FRUTT IRRIG 2, Superficie 00ha, 60are, 23ca, Reddito Dom. €.163,62, Reddito Agrario €.65,32.
- Mappale 78, Qualità classe FRUTT IRRIG 2, Superficie 01ha, 8are, 51ca, Reddito Dom. €.539,28, Reddito Agrario €.215,30.
- Mappale 79, Qualità classe FRUTT IRRIG 2, Superficie 02ha, 39are, 36ca, Reddito Dom. €.650,25, Reddito Agrario €.259,60.

Catasto Fabbricati, foglio di mappa 74 :

- Mappale 71, categ. D/10, Rendita : €. 2.407,50 P.T.
- Mappale 89, categ. D/10, Rendita : €. 3.810,00 P.T.
- Mappale 70, categ. Area Urbana, Consistenza 392 mq, P.T.



Il fondo rustico confina a sud con Via San Michele, a est con terreni agricoli di altra proprietà (mapp.39, 51 e 80) e con insediamento rurale (mapp. 72, 73), a ovest con canale di bonifica e a nord con terreni agricoli di altra proprietà (mapp.17, 18, 24)

Entrambi i fabbricati all'interno del fondo, confinano a nord, sud, est e ovest con i terreni facenti parte del fondo di cui sopra della medesima proprietà (mappali 69, 88, 70).

La porzione di area cortiliva (mapp.70) confina a nord con il mapp.71 (fabbricato della medesima proprietà), a sud con il mapp. 60 (ad uso civile abitazione), ad est e ovest con i terreni agricoli facenti parte del fondo di cui sopra, della medesima proprietà (mapp. 88 e 70).

In base alle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e i soggetti intestati indicati in visura corrispondono alla attuale proprietà oggetto di esecuzione immobiliare, relativamente ai terreni, si segnalano però discrepanze nella corrispondenza tra le colture indicate in visura catastale e quelle attualmente esistenti in loco. Sarà pertanto opportuno procedere ad una variazione per aggiornamento colturale al catasto terreni.

2. Descrizione sommaria dei beni che costituiscono il fondo rustico:

Fabbricati : Il fabbricato censito con il mapp. 89 realizzato nel 2011/12 in cemento armato prefabbricato con caratteristiche tipologiche dei fabbricati produttivi, avente un'altezza media di 6,70 m. circa, pianta rettangolare con copertura a falde ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli, si presenta attualmente privo di pavimentazione, serramenti ed impianti.

Il fabbricato censito con il mapp. 71 è stato realizzato a più riprese tra il 1986 e il 2003 con ampliamenti di differenti volumetrie e varie tipologie costruttive con parti strutturali in cemento armato prefabbricato tipiche dei fabbricati produttivi, parti strutturali in muratura e parti strutturali in acciaio, con coperture a falde in parte in cemento armato prefabbricato in parte con struttura reticolare in acciaio. Su parte della falda a sud è stato realizzato un primo impianto fotovoltaico integrato nella copertura di potenza 18,86 kwp, integrato dall'installazione di un secondo impianto con potenza di picco pari a 2,92 kwp sempre integrato nella copertura.

Attualmente il fabbricato, adibito a deposito imballaggi, ricovero attrezzature e macchinari e preparazione prodotti agricoli (frutta), si presenta con impianto elettrico esterno, serramenti in metallo, vetro e materiale plastico e pavimentazione in battuto di cemento.

L'area cortiliva censita con il mapp. 70 si presenta in parte pavimentata in battuto di cemento ed in parte a ghiaia.

I terreni agricoli, censiti ai vari mappali sopra elencati hanno accesso diretto da Via San Michele, una estensione totale pari a 13 ha, 07 are, 54 ca, (130.754 mq.) di cui circa 07ha, 32are, 25ca, (73.225 mq.) a frutteto e 05ha, 75are, 29ca, (57.529 mq.) a seminativo, sono di forma regolare tutti confinanti fra loro tranne il mapp. 78, buona viabilità interna, ben serviti da canali e impianti di irrigazione.



3. 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 registrati in data antecedente al pignoramento, in quest'ultimo caso,.....determinerà l'indennità occupazionale dovuta.

Gli immobili risultano così locati :

- Foglio 74, mapp.89 (ex mapp. 31), capannone ad uso agricolo sublocato con contratto ad uso commerciale di anni 19 (che si allega), stipulato il 04/06/2014, tra una società agricola amministrata dall'usufruttuaria degli immobili e società agricola di terzi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 19/06/2014 ai n. 1281, con canone di sublocazione fissato in €. 4.000,00 annuali.

In merito si specifica che il presente contratto di sublocazione si ritiene non opponibile alla procedura in virtù del fatto che il mapp. 89 generato dalla soppressione del mapp. 31, essendo già oggetto di contratto d'affitto agricolo, stipulato il 01/03/2009, tra l'usufruttuario e il nudo proprietario dell'immobile stesso, (entrambi eseguiti), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena il 17/03/2009, menzionato relativamente al Lotto 2 e ritenuto anch'esso comunque non opponibile alla procedura, non può essere ceduto in sublocazione da un soggetto diverso dall'affittuario e non è stata prodotta documentazione certa che ricostruisca a quale titolo la società sublocatrice possa disporre dell'immobile in oggetto.

Per quanto riguarda l'indennità di occupazione, relativamente all'immobile in oggetto (mapp.89), si rimanda a quanto determinato al punto 3 del lotto 2.

- Foglio 74, mapp.71, capannone ad uso agricolo;
Foglio 74, mapp.li 26, 27, 28, 31, 69 (nel contratto erroneamente indicato 59) terreni agricoli; sublocati con contratto ad uso commerciale (che si allega) di anni 19, stipulato il 20/02/2014, tra una società agricola amministrata dall'usufruttuaria degli immobili e società agricola di terzi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 19/06/2014 ai n. 1282, con canone di sublocazione fissato in €. 4.000,00 annuali per il capannone agricolo (mapp. 71) e €. 2.000,00 annuali per i terreni agricoli (mapp. 26, 27, 28, 31, 69) per un totale di €. 6.000,00 annuali.

In merito si specifica che il presente contratto di sublocazione si ritiene non opponibile alla procedura in virtù del fatto che gli immobili ivi citati, essendo già oggetto di contratto d'affitto agricolo, stipulato il 01/03/2009, tra l'usufruttuario e il nudo proprietario dell'immobile stesso, (entrambi eseguiti), registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena il 17/03/2009, menzionato relativamente al Lotto 2 e ritenuto anch'esso comunque non opponibile alla procedura, non può essere ceduto in sublocazione da un soggetto diverso dall'affittuario e non è stata prodotta documentazione certa che ricostruisca a quale titolo la società sublocatrice possa disporre dell'immobile in oggetto.



Per quanto riguarda l'indennità di occupazione, relativamente agli immobili in oggetto di cui ai mapp.71, 26, 27, 28, 88 (ex 31), 69, si rimanda a quanto determinato al punto 3 del Lotto 2.

- Foglio 74, mapp.70, area cortiliva;
nella piena disponibilità dei soggetti eseguiti.
- Foglio 74, mapp.li 33, 57, 76, 78, 79, terreni agricoli;
sublocati con contratto ad uso commerciale (che si allega) di anni 19, stipulato il 04/06/2014, tra una società agricola amministrata dall'usufruttuaria degli immobili e società agricola di terzi, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Pistoia in data 19/06/2014 ai n. 1284, con canone di sublocazione fissato in €. 4.000,00 annuali.

In merito si specifica che il presente contratto di sublocazione si ritiene non opponibile alla procedura in quanto non è stata prodotta documentazione certa che ricostruisca a quale titolo la società sublocatrice possa disporre dell'immobile in oggetto.

Si procede per tanto alla determinazione dell'indennità occupazionale relativa agli immobili oggetto del sopracitato contratto di locazione.

Il valore è stato desunto attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili recentemente locati od oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato:

- Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio (OMI);
- Mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);

ritengo di poter formulare i seguenti valori :

Mapp.li 33 – 57 – 76 – 78 – 79 per complessivi 66.320 mq. di cui

mq. 28.371 circa a frutteto valore di €0,09 al mq. annuali per un totale di

€. 0,09 x mq. 28.371 = €2.553,39 arrotondato a €2.553,00 annuali

mq. 37.949 circa a seminativo valore di €0,05 al mq. annuali per un totale di

€. 0,05 x mq. 37.949 = €1.897,45 arrotondato a 1.897,00 annuali

TOTALE CANONE D'AFFITTO ANNUALE : €. 4.450,00



4. 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;

Quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate negli atti di provenienza Notaio Bergonzini Gino in data 11/03/1998 rep.n.29385 e rep.29386 trascritti a Modena il 08/04/1998 ai n.7347 e 7348 di R.P.; oltre a quanto esposto nelle certificazioni notarili depositate, redatte dai Notai : Dott. Giuseppe Caprino (E.I.319/15), Dott. Giuseppe Fietta (E.I. 602/14), Dott.ssa Maria Carmela Ressa (E.I. 40/2016), alla certificazione ipotecaria depositata (E.I. 158/15) e nel C.D.U. rilasciato dal Comune di Castelfranco Emilia allegato, con particolare riferimento al vincolo paesaggistico-ambientale, da parte dell'ente preposto (Soprintendenza dei Beni Culturali e del Paesaggio)

5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede.

6. 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 normativa vigente;

Sui fabbricati in oggetto risultano rilasciati i seguenti titoli abilitativi :

Fabbricato contraddistinto con il mapp. 71

- Concessione Edilizia prot.n.3343 del 17/07/1986, pratica edilizia n.13/86 per costruzione di fabbricato colonico ad uso ricovero attrezzi agricoli;
- Concessione Edilizia prot.n.22718 del 29/10/1992; pratica edilizia n.171/1991 per ampliamento di fabbricato colonico ad uso ricovero attrezzi agricoli; e successiva D.I.A. 193/95 del 11/07/1995, per variante finale alla C.E. sopra citata;
- Concessione Edilizia prot.n.17551 del 2/10/2001; pratica edilizia n.178c/2000 per ampliamento di fabbricato rurale ad uso ricovero attrezzi agricoli e imballaggi; e C.E. prot.n. 10080 del 07/06/2002, per variante non essenziale alla C.E. sopra citata, archiviata con. Prot. n.12179 del 07/6/2002
- Domanda di Agibilità prot. n. 11464 del 28/05/2002 (silenzio assenso)
- Permesso di Costruire per accertamento di conformità in sanatoria n. 422003 del 22/11/2005;
- Comunicazione prot. n.21102 del 28/06/2010, bonifica di copertura in eternit ed installazione di impianto fotovoltaico;



- Comunicazione prot. n.36428 del 10/11/2010, installazione di impianto fotovoltaico totalmente integrato;

Fabbricato contraddistinto con il mapp. 89

- Permesso di Costruire prot. n. 20447 del 13/06/2011, pratica edilizia n. 97c/2010 per costruzione di fabbricato rurale ad uso deposito agricolo ;
- SCIA in Variante al PdC sopra citato, prot. n. 32092 del 25/09/2013, pratica edilizia n. 166h/2013 ;
- Agibilità prot.1357 del 15/01/2014 (silenzio assenso)

Risulta inoltre rilasciato, relativamente al mapp. 69

- Permesso di Costruire prot. n. 32079 del 26/3/2005, per costruzione di piazzale per il deposito di imballaggi per attività agricola ;

In fase di sopralluogo si è riscontrato quanto segue :

Fabbricato censito al mapp. 71 - riscontrate opere abusive consistenti nella realizzazione di un soppalco interno con struttura in legno, accessibile da scala in ferro; nella formazione di una tettoia esterna con struttura in acciaio in assenza di titolo abilitativo, e lievi difformità interne e prospettiche dai titoli abilitativi rilasciati.

Area cortiliva censita al mapp. 70 – riscontrata la presenza di parziale pavimentazione in battuto di cemento in assenza di titolo abilitativo.

**7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica
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:**

Per le opere abusive evidenziate al punto 6, è possibile richiedere sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 06/06/2001 n.380, mediante accertamento di conformità al costo stimato di circa €.5.000,00 per il mapp.71 e circa €.1.500,00 per il mapp.70, a titolo di oblazioni, sanzioni, oneri e diritti comunali, escluso le competenze tecniche relative alla pratica di regolarizzazione edilizia e catastale. Il rilascio del titolo abilitativo in sanatoria sarà però vincolato al rilascio del parere paesaggistico essendo in zona con vincolo ambientale, da parte dell'ente preposto (Soprintendenza dei Beni Culturali e del Paesaggio), e alla verifica di conformità sismica/strutturale, anche relativamente all'interazione con l'edificio esistente.

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

Allo scrivente non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, ed eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero i diritti sui beni in capo ai debitori pignorati



è di nuda proprietà e usufrutto per il complessivo intero degli immobili identificati ai mapp.li 26, 27, 28, 69, 88, 89, 70, 71 e di intera proprietà in capo a uno solo dei debitori pignorati sugli immobili identificati ai mapp.li 33, 57, 76, 78, 79.

9. *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.*

Le spese fisse relative alla gestione degli immobili non sono di carattere condominiale, ma relative a quanto dovuto dalle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sul patrimonio immobiliare. Sull'immobile non risultano procedimenti oltre a quelli per cui si procede.

Determinazione del valore di mercato

Consistenza

- Immobili e relative superfici commerciali così composti :
 - Fabbricato censito con il mapp.71 : mq. 644,80
 - Fabbricato censito con il mapp.89 : mq. 624,00
 - Area Cortiliva censita con il mapp.70 : mq. 392,00
 - Terreno a Frutteto : mq. 73.225,00 circa
 - Terreno a Seminativo mq. 57.529,00 circa

I computi delle superfici dei fabbricati sono state eseguite sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali e sono da intendersi al lordo delle murature, SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL), mentre le superfici dei terreni sono state desunte dalle SN indicate in visura catastale, e dai riscontri effettuati sul posto e dalle mappe aeree, relativamente alla divisione colturale fra frutteto e seminativo.

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili recentemente trasferiti od oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato:

- Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia del Territorio (OMI e VAM);
- Mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);

ritengo di poter formulare i seguenti valori di stima :



Fabbricato censito con il mapp.71 : 400,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 0,90
- allo stato di possesso del bene : 1,00
(coefficiente corretto in relazione a contratto d'affitto non opponibile alla procedura)
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo : 0,80
(coefficiente corretto in relazione alla presenza di vincolo ambientale-paesaggistico)

Valore unitario di stima : € . 400,00 x 0,72 = 288,00 €/mq.

Valore Complessivo : 288,00 €/mq. x 644,80 mq. = € . 185.702,40

Spese condominiali insolute : non presenti

Accertamento di conformità : € . 5.000,00

Valore Prezzo Base di Vendita Fabbricato mapp.71 : € .180.702,40 arr. a € . 180.500,00

Fabbricato censito con il mapp.89 : 280,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 0,97
- allo stato di possesso del bene : 1,00
(coefficiente corretto in relazione a contratto d'affitto non opponibile alla procedura)
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo : 0,80
(coefficiente corretto in relazione alla presenza di vincolo ambientale-paesaggistico)

Valore unitario di stima : € . 280,00 x 0,776 = 217,28 €/mq.

Valore Complessivo : 271,60 €/mq. x 624,00 mq. = € . 135.582,72

Spese condominiali insolute : non presenti

Valore Prezzo Base di Vendita Fabbricato mapp.89 : € .135.582,72 arrotondato a € .135.500,00

Area Cortiliva censita al mapp.70 : 20,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 0,90
- allo stato di possesso del bene : 1,00
(coefficiente corretto in relazione alla piena disponibilità del bene)
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo : 0,80
(coefficiente corretto in relazione alla presenza di vincolo ambientale-paesaggistico)

Valore unitario di stima : € . 20,00 x 0,72 = 14,40 €/mq.

Valore Complessivo : 14,40 €/mq. x 392,00 mq. = € . 5.644,80

Spese condominiali insolute : non presenti

Accertamento di conformità : € . 1.500,00

Valore Prezzo Base di Vendita Immobile mapp.70 : € .4.144,80 arrotondato a € . 4.000,00



Terreni Agricoli a Frutteto : 5,00 €/mq.

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 1,00
- allo stato di possesso del bene : 1,00
(coefficiente corretto in relazione a contratto d'affitto non opponibile alla procedura)
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo : 0,80
(coefficiente corretto in relazione alla presenza di vincolo ambientale-paesaggistico)

Valore unitario di stima : €. 5,00 x 0,80 = 4,00 €/mq.

Valore Complessivo : 4,00 €/mq. x 73.225,00 mq. = € 292.900,00

Spese condominiali insolute : non presenti

Valore Prezzo Base di Vendita Terreno Agricolo a Frutteto : € 292.900,00

Terreni Agricoli a Seminativo : 3,50 €/mq.

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 1,00
- allo stato di possesso del bene : 1,00
(coefficiente corretto in relazione a contratto d'affitto non opponibile alla procedura)
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo : 0,80
(coefficiente corretto in relazione alla presenza di vincolo ambientale-paesaggistico)

Valore unitario di stima : €. 3,50 x 0,80 = 2,80 €/mq.

Valore Complessivo : 2,80 €/mq. x 57.529,00 mq. = € 161.081,20 arrotondato a € 161.000,00

Spese condominiali insolute : non presenti

Valore Prezzo Base di Vendita Terreno Agricolo a Seminativo : € 161.081,20 arr. € 161.000,00

Valore Prezzo Base di Vendita Lotto 03

€ 180.500,00 + € 135.500,00 + € 4.000,00 + € 292.900,00 + € 161.000,00 = € 773.900,00

In merito alle osservazioni relative al LOTTO 3 evidenziate a pag.25 e 26 delle memorie del CTP geom. Leonardo Grilli, si specifica che :

Relativamente alla formazione del lotto 3, al fine di ottenere una più appetibile e vantaggiosa occasione di vendita, ritengo più appropriato considerare i terreni e i fabbricati agricoli nel loro complesso vista l'estensione del fondo e quindi la possibilità, nonché la necessita, di avere fabbricati a servizio dell'attività agricola in loco. Inoltre la vendita in lotti separati darebbe luogo alla costituzione di servitù e/o alla necessita di effettuare frazionamenti per attribuire aree di pertinenza e accesso ai fabbricati. Confermo pertanto la formazione del lotto 3 così come indicato nella presente relazione.

Relativamente alla estensione dei terreni, le stesse sono state desunte dalle superfici nominali indicate in visura catastale, e per quanto riguarda la divisione colturale fra frutteto e seminativo, da un ulteriore riscontro effettuato sul posto con le mappe aeree e le mappe catastali:

- Terreno a Frutteto : mq. 73.225,00 circa
- Terreno a Seminativo mq. 57.529,00 circa



Relativamente ai costi menzionati per i lavori da eseguire sui terreni classati a frutteto e attualmente a seminativo, li ritengo non giustificati in quanto la valutazione eseguita è riferita allo stato attuale in cui si trovano i terreni e non alla loro potenziale possibile futura destinazione e/o utilizzo, del resto il diverso valore attribuito in base alle colture esistenti ne è già espressione. Da evidenziare in merito è invece l'opportunità di procedere all'attribuzione del giusto classamento con variazione colturale da effettuare presso l'Agenzia del Territorio, come indicato anche nella presente relazione.

Relativamente alle opere abusive riscontrate, da una più attenta valutazione si evidenzia il costo di €. 1.500,00 per il mapp. 70 oltre ai già menzionati €. 5.000,00 per il mapp. 71.

Relativamente ai costi unitari di stima si riconfermano quelli indicati nella presente relazione.

Il valore stimato del lotto 3 sarà pertanto pari a €. 773.900,00

IMPORTO TOTALE STIMATO RELATIVO AI 3 LOTTI :

Lotto 01 : €. 84.000,00

Lotto 02 : €. 125.000,00

Lotto 03 : €. 773.900,00

TOTALE : €. 982.900,00 (novecentottantaduemilanovecento//00)

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto, alle osservazioni e integrazioni richieste.

Modena, 03/04/2018

Con Osservanza
Geom. Gianluca Cocchi



Si allega :

- Documentazione fotografica
- Piante : Estratto di mappa catastale, Planimetrie Catastali e Comunali
- All. A – Prospetto riepilogativo e identificativo dell'immobile per ogni lotto
- All.G/1 – Pubblicità immobiliare per ogni lotto
- Titoli abilitativi Comunali
- Certificato di destinazione urbanistica CDU
- Visura catastale
- Contratti d'affitto
- Ricevuta di avvenuto invio alle parti (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)

