

Arch. Ettore Roteglia



Piazza G. Garibaldi n. 17- 41049 SASSUOLO (MO) Tel. 338 7296563

Email: ettore.roteglia@gmail.com Pec: ettore.rotegli@archiworldpec.it



TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n.120/2011

riunita a

E.I. n. 336/2013, E.I. n. 37/2020, E.I. n. 323/2021, E.I. n. 18/2023



RELAZIONE di INTEGRAZIONE e AGGIORNAMENTO PERITALE

al 28 Dicembre 2023

VERSIONE DEFINITIVA



- nella : E.I. n. 120/2011

Creditore procedente:



Debitore esecutato :



- nella: E.I. n. 336/2013

Creditore procedente:

.....

.....

Debitore esecutato:

.....

.....

- nella : E.I. n. 37/2020 , n.323/2021 e n.18/2023

Creditore procedente:



Debitori esecutati:

.....



Intervenuto :

.....



PREMESSA

La presente Relazione peritale risulta essere la versione definitiva di un lunghissimo, articolato e complesso procedimento in cui diversi fattori sono risultati ostativi per raggiungere l'obiettivo finale di porre in vendita forzosa il compendio immobiliare .

In particolare si ricorda la continua mutazione dello stato di fatto dei luoghi, con interventi edilizi –anche rilevanti- eseguiti dagli esecutati nelle more del procedimento, interventi che hanno costretto ripetutamente lo scrivente ad aggiornare la Relazione stessa.

Inoltre la imperfetta procedura di pignoramento sul compendio immobiliare , in cui sono state tralasciate porzioni di aree o subalterni, o mantenuti altri di fatto inesistenti, per poi provvedervi in corso, hanno ostacolato una regolare svolgimento della procedura

Si aggiunga poi la mancata coincidenza tra lo stato pignorato e quello esistente, con l'abbattimento di un fabbricato storico e l'edificazione ex.novo di un altro non denunciato, la diversa destinazione d'uso di parte delle aree rispetto all'autorizzato, la creazione di una ampia piscina, la incertezza parziale anche sui confini tra i proprietari / esecutati e tra gli stessi e il confinante, che è intervenuto nella procedura stessa.

E' risultato palese quindi.- sia a parere dello scrivente che del Delegato alla Vendite a) Notaio Sguera -la necessità inderogabile di provvedere ad un accertamento e regolarizzazione catastale, previa rilievi strumentali e topografici dello stato dei luoghi.

Per maggiore chiarezza,anche al fine di evitare inutili resoconti – in questa fase finale della procedura- non vengono riportati tutti i cambiamenti edilizi e catastali- se non per sommi capi- già descritti nelle numerose relazioni precedenti , depositate agli atti.

Si è ritenuto opportuno cioè non riproporre qui tutti gli interventi edilizi eseguiti dagli esecutati, tra costruzioni e demolizioni varie ,nelle more della procedura ,ma unicamente lo stato ad oggi rilevato opportunamente “regolarizzato” anche dal punto di vista catastale, come sotto descritto.

Per eventuali discordanze o interpretazioni dubbie che dovessero scaturire nella presente relazione, relativamente alla elencazione dei beni comuni o degli Enti urbani o dei diritti su essi insistenti, è da intendersi prevalente l'Elaborato Planimetrico ed il Tipo mappale allegati, con le relative denunce di variazioni, nonché prioritariamente i rogiti di provenienza del compendio tutto agli esecutati.

Lo scrivente perito estimatore necessariamente ha dovuto fare riferimento agli atti di pignoramento eseguiti dai precedenti, atti che in questi oltre 10 anni di svolgimento della procedura, si sono susseguiti ripetutamente con estensioni e riduzioni sia relativamente alla consistenza che alle quote spettanti agli esecutati, soprattutto riferiti agli Enti urbani e ai BCNC, agli edifici denunciati ma non esistenti o abbattuti abusivamente.

Ha effettuato tutte le verifiche ed i controlli in loco- assistito anche in parte dal Custode giudiziario- per accertare il divenire modificativo e l'effettiva consistenza, in un contesto in cui evidentemente l'obbligo di conservazione dei beni nello stato originario, è stato disatteso palesemente da parte degli esecutati stessi, con grave pregiudizio temporale per lo svolgimento della procedura ed un impegno relevantissimo da parte dell'esperto stimatore.

Sarà infine compito quindi del Delegato alla vendita a) procedere alle ulteriori verifiche ed in particolare sulla effettiva continuità delle trascrizioni e della esattezza dei pignoramenti. tenuto conto che lo scrivente ha già posto in evidenza quanto non risultava conforme dal punto di vista catastale ed urbanistico- e che ora è stato pressoché regolarizzato per quanto necessario- ovviamente non interamente- ma sufficientemente per procedere infine alla vendita coatta del compendio immobiliare.

DISPOSIZIONI PER L'ESPERTO STIMATORE DA PARTE DEL G.E.

Sintesi e Stralci dei Provvedimenti del Giudice dell'Esecuzione relativi all'incarico di esperto stimatore e alle modalità e tempi di svolgimento, nonché alla suddivisione in lotti di vendita del compendio immobiliare tutto

Si rende opportuno riassumere cronologicamente i provvedimenti emessi nel corso della durata ultra decennale di questa procedura da parte dei Giudici delle Esecuzioni, impartite allo scrivente:

- Provvedimento in data 29/01/2014 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Cifarelli, di nomina dello scrivente quale esperto stimatore, al fine di procedere alla stima del compendio immobiliare oggetto della Esecuzione Immobiliare n.336-2013, congiuntamente al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173-bis disp. Att.c.p.
- Provvedimento in data 22/09/2016 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Cifarelli in cui si dispone che lo scrivente depositi 30 gg. prima della udienza una breve relazione in cui vengono illustrate "le ragioni eventualmente ostative alla vendita del compendio allo stato, ovvero le modalità con cui procedervi."
- Provvedimento in data 20/11/2016 del Giudice dell'Esecuzione Dott. Michele Cifarelli, in cui *"incarica l'arch. Roteglia di procedere alla esecuzione delle attività indicate nella propria relazione, per le quali il Banco Popolare ha dichiarato di assumersi l'onere di anticipazione dei costi; autorizza il predetto all'interlocuzione diretta con il procedente, ove ritenuta opportuna"*.
- Provvedimento in data 14/09/2020 del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Alessandra Mirabelli, che richiamando il suo precedente provvedimento del 9/9/2020 in cui era stata disposta la riunione della procedura n.37/2020 alla procedura n.120/2020, dispone che *"occorre estendere all'esperto già nominato arch. Ettore Roteglia, sotto il vincolo del giuramento già prestato, l'incarico di stima di tutto il compendio immobiliare pignorato nelle procedure riunite, provvedendo se del caso alla formazione di distinti lotti seguendo, come criterio quello della migliore commerciabilità dei beni, e, nel caso di lotti che raggruppino beni oggetto di distinte ipoteche e/o pignoramenti, avendo cura di indicare la incidenza percentuale sul prezzo complessivo di ogni distinta componente immobiliare."* E' previsto che il perito nominato depositi entro 30 gg. prima della udienza la propria Relazione peritale; la prossima udienza è fissata per il 20/01/2021.
- Provvedimento in data 07/02/2023 del Giudice delle Esecuzioni Dott. Umberto Ausiello: *"La relazione dovrà essere completa di allegati in particolare estratto di mappa catastale e planimetrie catastali. L'elaborato planimetrico complessivo sarà inserito anche nel corpo della stima, evidenziando con diversa colorazione le consistenze dei possibili lotti in cui risulterebbe suddiviso il compendio pignorato. Lo stimatore provvederà inoltre a predisporre due progetti di suddivisione in lotti (rispettivamente tre o quattro, ripartendo pro quota nel caso la superficie a parco con piscina); Lo stimatore infine dedicherà un paragrafo dell'elaborato all'elencazione delle attività di trasformazione dell'area pignorata che sarebbero state effettuate dagli esecutati nel corso della procedura"*
- Provvedimento in data 19/09/2023 del Giudice delle Esecuzioni Dott. Umberto Ausiello: *"Assegna allo stimatore termine di 120 gg. dalla scadenza del termine per il versamento (laddove effettuato) per attuare gli aggiornamenti planimetrici e catastali nonché depositare definitiva versione della perizia di stima che indichi la suddivisione in tre lotti (ciascuno comprensivo di quota parte dell'area parco), specificandone consistenza, identificativi e valori..."*

PRESTAZIONI TECNICHE ESEGUITE PRELIMINARMENTE PER EFFETTUARE UNA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE ATTA A CONSENTIRE LA MESSA IN VENDITA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE.

Prestazioni eseguite :

1. Verifica dello stato dei luoghi ed in particolare dell'avvenuto ripristino integrale delle aree interessate già da costruzioni abusive eseguite nelle more del procedimento.
2. Rilievi topografici strumentali delle aree ed in particolare del nuovo fabbricato a deposito, della piscina, e di quant'altro necessario
3. Inserimento in mappa catastale del nuovo fabbricato a servizi e della piscina
4. Denuncia al NCEU della demolizione dell'edificio storico tutelato
5. Redazione e deposito di due planimetrie catastali per il nuovo fabbricato a servizi.
6. Soppressione delle schede inserite d'ufficio dall'Ufficio del Territorio e non avente corrispondenza con lo stato di fatto.
7. Predisposizione e presentazione del nuovo Elaborato Planimetrico dell'intero comparto, che comprenda la nuova situazione aggiornata allo stato reale.
8. Rilievo delle difformità edilizie riscontrate – non sanate- dal punto di vista urbanistico , da riportare espressamente nei bandi di vendita e nei decreti di trasferimento.

1.IDENTIFICAZIONE ATTUALE AGGIORNATA DEI BENI IMMOBILIARI oggetto delle procedure riunite con l'AVVERTENZA che sono stati modificati i dati identificativi in base alla procedura di aggiornamento catastale effettuato con Tipo mappale n. 104462 del 04/12/2023.

Porzioni di fabbricati, in parte in corso di costruzione, con circostante area cortiliva, e appezzamenti di terreno, a parco attrezzato ,così descritte al NCEU del Comune di Nonantola (MO) via Valluzza n.34 :

- a) **PIENA PROPRIETA' per l'intero 1/1 di :**
- 1.**Abitazione civile,fg. 48, part.6 sub. 11** ,cat. A/2, cl.3 consist.vani 9 Rendita €. 790,18, via Valluzza n.34/A piano T-1-2
 - 2.**Autorimessa, fg. 48, part.6 sub.12** cat. C/6 cl. 7 consistenza mq. 21, , p.T., via Valluzza n.34/A rendita €.54,23
 - 3.**Abitazione civile in corso di costruzione, fg.48,part.6 sub.13** in via Valluzza 34/A piano T-1-2
 - 4.**Autorimessa fg.48, part.6 sub.16** cat. C/6 ,cl. 7,consistenza mq. 24, Rendita €.61,97, via Valluzza n.34/A, p.T.
 - 5.**Ricovero attrezzi agricoli – Porzione –fg.48 part.146 sub.8** , Cat.C/2 Cl.8 Rendita €. 223,11, via Valluzza p.T con corte annessa
 - 6.**Ente Urbano, fg.48, part.146, sub.1** cat. Area Urbana, consist. mq.398, via Valluzza ,p.t.
 - 7.**Ente Urbano, fg.48, part.146, sub.3** cat. Area Urbana, consist. mq.162, via Valluzza ,p.t.
 - 8.**Ente Urbano, fg.48,part.146,sub.7**, cat.Area Urbana, consist.mq.1464, via Valluzza ,p.t
 - 9.**Ente Urbano, fg.48,part.146,sub.8**, cat.Area Urbana, consist.mq.2434, via Valluzza ,p.t

b) **PIENA PROPRIETA'** per l'intero 1/1 di

- 10. **Abitazione civile in corso di costruzione, fg.48,part.6 sub.14** in via Valluzza 34/A piano T-1-2

c) **PIENA PROPRIETA'** :

-Per la quota di 611/1000 del

-Per la quota di 389 /1000

- 11. **B.C.N.C. fg.48 part. 6, sub. 18**, via Valluzza , piano T. (*)
- 12. **B.C.N.C. fg.48 part. 6, sub. 19**, via Valluzza , piano T. (*)
- 13. **B.C.N.C fg.48 part. 6, sub. 20**, via Valluzza , piano T. (*)
- 14. **Ente Urbano fg.48 part.6, sub.21** ,cat.area urbana, cons.mq. 364, via Valluzza p.t.
- 15. **Ente Urbano fg.48 part.6, sub.24** ,cat.area urbana, cons.mq.1.100, via Valluzza p.t.
- 17. **Ricovero attrezzi agricoli – Porzione** –fg.48 part.165 , Cat.C/2 Cl.8 Rendita €,via Valluzza p.T

(*) E' doveroso inoltre ricordare che anche se non espressamente riportati e palesati negli atti di pignoramento i BCNC – Beni Comuni non censiti- seguono sempre e comunque i cespiti a cui sono collegati

d) **PIENA PROPRIETA'** :

-Per la quota di 611/1000

-Per la quota di 389 /1000

- 18.**Ente Urbano fg.48 part.6, sub.22** ,cat.area urbana, cons.mq.281 via Valluzza p.t.

2. Corrispondenza tra beni pignorati , situazione catastale, e stato reale. Iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sull'immobile Note sullo stato urbanistico delle aree .

Per gli atti di pignoramento, iscrizioni e trascrizioni, al fine di non dare informazioni non coerenti, viste le numerose procedure riunite, la rettifica eseguita più volte dal precedente sugli atti di pignoramento stesso, costituendo la presente una Relazione integrativa e non sostitutiva delle precedenti , si rimanda alle relazioni già agli atti e necessariamente ad un quadro riepilogativo finale del Delegato alla vendita a) .

Con l'intervento di regolarizzazione catastale effettuato dallo scrivente , le difformità che impedivano di fatto la messa in vendita del compendio immobiliare sono state superate, e quindi non si ritiene il caso di rammentarle, essendo già state ripetutamente segnalate appunto nelle corpose e dettagliate Relazioni precedenti.

Preme qui evidenziare, compito espressamente rimesso allo scrivente, che dal punto di vista urbanistico e dell'uso dei suoli lo stato realizzato rilevato dallo scrivente presenta delimitazione e l'uso delle aree in parte non coincidenti con i frazionamenti catastali né con la planimetria urbanistica assentita nei permessi comunali.

In particolare i parcheggi pertinenziali dell'intero intervento di recupero

edilizio/urbanistico ,che dovevano essere assicurati entro anche il sub. 22 part.6 fg.48, non sono accessibili né individuabili; anzi una recinzione costituita da siepe perimetrale con cancelletto di accesso, delimita una porzione di area in uso ai sub.11 e 12, (esclusi questi ultimi dalla procedura).

Quindi in conclusione la realizzazione finale degli ampi spazi circostanti il fabbricato principale non paiono avere tenuto conto né delle esatte linee dei frazionamenti identificanti i subalterni BCNC e gli Enti urbani/aree, né la sistemazione urbanistica approvata dal Comune di Nonantola.

3.Provenienza delle porzioni immobiliari pignorate

Le originarie porzioni immobiliari -edificio e terreni- risultano pervenute alla società esecutata mediante atto di compravendita a firma [REDACTED] del 07/05/2004, trascritto il 01/06/2004 ai nn. 16292/10330, [REDACTED]

Il prezzo della compravendita inserito in rogito è pari ad €. 413.165 complessivo, da imputarsi per €. 15.000 alle porzioni di terreno circostanti ed €. 398.165 al fabbricato principale , accessorio ed area cortiliva.

Al sig. l'immobile con le relative la comproprietà di cui ai punti sopra elencati sono pervenuti in forza dell'atto di compravendita -rogito notaio di Nonantola in data 4 marzo 2005 n. 41737/8090 di rep.iscritto a Modena il 22 marzo 2005 ai numeri 5172/8530 dalla ditta [REDACTED]

I beni sono intestati, come meglio descritti in seguito, in parte alla società, [REDACTED]

4. Descrizione delle porzioni immobiliari oggetto delle procedure esecutive.

Descrizione generale.

I beni pignorati sono compresi entro un complesso edilizio già agricolo, di vecchio impianto, sito nella periferia del Comune di Nonantola a circa km.3 dal centro abitato.

La zona è prettamente agricola, con diversi fabbricati sia rurali sia ex-rurali ora residenziali, con accesso carraio e pedonale da una ampia cancellata in fregio a via Valluzza.

Dal punto di vista paesaggistico/ambientale è sufficientemente pregiata, essendo in prossimità anche delle "centuriazione" agrarie, utilizzazione agraria tipica e caratteristica della zona di Nonantola.

E' presente nelle immediate vicinanze anche un laghetto artificiale di pesca sportiva .

Il fabbricato è stato oggetto di radicale recupero e trasformazione da parte della ditta esecutata per ricavare abitazioni civili con le relative autorimesse a p.terra.

Ha una struttura portante in muratura e copertura tradizionale a falde con manto in coppi, solai in parte in latero cemento ed in parte con struttura lignea , tetto in legno; le facciate sono state recuperate adeguatamente, intonacate e tinteggiate.

Il fabbricato è inserito una area di configurazione rettangolare tenuta a giardino con fronte di accesso su via Valluzza , a sua volta inserita una area a configurazione ad ""U""-che avvolge la precedente, con doppio fronte sempre su via Valluzza.

In quest'ultima area è stato edificato il fabbricato a "Servizi" ed una ampia piscina, recentemente inseriti in mappa catastale , come in seguito meglio dettaglieremo.

L'area a giardino è suddivisa in spazi inghiaiaati per accesso carraio, e spazi a verde opportunamente delimitati da filette in cemento e dotati di illuminazione con lampioni a stelo e boccia.

Il fabbricato presenta tutt'ora una tipologia storicamente agricola- tipica delle aziende locali- con androne passante centrale, originariamente destinato al ricovero dei carri agricoli ,ed ora utilizzato invece per il disimpegno coperto delle varie unità immobiliari ricavate all'interno.

Ha una copertura a due acque, con manto in tegole tipo "antico".

Una ristrutturazione integrale, nel rispetto della tipologia e dell'uso dei materiali ha comportato un pregevole recupero funzionale ed abitativo.

Sono stati mantenuti essenzialmente le caratteristiche originarie, con muri intonacati e tinteggiati, infissi in legno, scuri in legno di colore verde.

La copertura è del tipo tradizionale a due acque, con coppi, travi e travetti lignei.

Una importante cancellata sul fronte, con eleganti colonne rotonde intonacate, è collocata sulla via Valluzza.

La recinzione in realtà è pressoché assente in quanto è stata posta unicamente rete di protezione da cantiere con retrostante maglia quadrata in tondino di ferro.

E' presente l'impianto citofonico, l'automazione del cancello carraio, il box contatori per il gas e l'energia elettrica.

Il fabbricato si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, derivante dal recente recupero integrale e dotato di tutte le urbanizzazioni.

Ha un marciapiede perimetrale in murature/tavelle di recupero, che lo impreziosiscono.

L'androne comune ha pavimentazione in ceramica tipo "cotto" montato a lisca di pesce, secondo antica tradizione.

E' contornato da ampie zone verdi a prato e piantumate con essenze anche di pregio, delimitate da filette cementizie dal selciato carraio.

L'area circostante è tenuta a prato, con piante ornamentali di pregio.

4.1. Abitazione identificato al NCEU del Comune di Nonantola al fg. 48 part.6 sub.11

E' una abitazione civile collocata su tre piani, p.terra,primo e secondo con accesso da porticato comune (porticato identificato al fg.48, part.6 sub.6).

Al piano terra -di altezza di cm.270 circa-si trovano i seguenti ambienti :

- Soggiorno/Pranzo di ampie dimensioni
- Cucina abitabile aperta sul soggiorno e separata da questo da ampia arcata
- Bagno/lavanderia di grandi dimensioni
- Disimpegno e scala la per i piani superiori

Si noti che i materiali di finitura -di ottima qualità -sono i seguenti:

- Pavimentazione in ceramica tipo cotto posto a lisca di pesce.
- Infissi in legno con vetro camera e maniglieria ottonata.
- Porte tamburate con essenza a vista color noce, sembranti stondate, di buona qualità.
- Pavimenti e rivestimenti in bagno in ceramica di recente fattura in formati grandi, in tinta.

- Un ampissimo bagno, con zona doccia di grandi dimensioni, una sauna e sanitari di pregio .
- Il soffitto è dato da solai tradizionali con travi e travetti portanti in legno e tavelle a vista e anche tipiche voltine in mattoni “vecchi” a vista.
- La scala di collegamento tra i vari piani è in parte a giorno, con balaustra pregiata in ferro.

Al piano primo, di altezza di cm.270 sono presenti :

-n.2 camere da letto con relativo bagno esclusivo e piccolo vano per “spogliatoio”

Le finiture anche qui di ottima qualità e simili al piano precedente tranne per il fatto che la camere da letto presentano pavimentazione in listelli di legno –tipo iroko-di medio/piccole dimensioni.

Al piano secondo /sottotetto di altezza variabile con il minimo di mt. 1.80 e il mass. a mt.3.95 si trovano:

-n.2 soffitte –abitabili- ad uso camere da letto. Gli ambienti sono dotati di finestre tradizionali.

-n.1 soffitta ad uso bagno.

Si rileva che è presente una porta–non segnata nelle planimetrie catastali- che collega una soffitta/camera con l’altro appartamento adiacente .

Gli impianti sia elettrico che idraulico sanitario sono di recente e buona qualità e risultano, per quanto potuto appurare, in assenza di certificazione, a norma; l’impianto di riscaldamento appare del tipo a pannelli radianti a”pavimento” integrato all’occorrenza da termosifoni tipo termo arredo a colonna. La caldaia- del tipo presumibilmente a condensazione- è collocata in apposito vano protetto.

E’ presente anche semplice impianto di raffrescamento mediante split interni e macchina condizionamento all’esterno.

4.2. Autorimessa identificata al NCEU del Comune di Nonantola al fg. 48 part.6 sub.12

E’ una autorimessa collocata a fianco dell’appartamento succitato al piano terra, con le dimensioni di parcheggio per una autovettura con accesso sul fianco del fabbricato.

In realtà le finiture sia interne che esterne, sono pressochè analoghe all’appartamento, ed inoltre il portone di accesso è un infisso ligneo con vetrata acidata decorativa e quindi certamente poco adatto per l’accesso di un autoveicolo.

Essendo accessibile appunto dall’appartamento è utilizzata quale ambiente abitabile a tutti gli effetti e dotata di tutti gli impianti.

Ha una altezza interna di circa cm.270 ed una profondità di circa mt 5.00, con una risega interna.

4.3. Abitazione in corso di costruzione, identificato al NCEU del Comune di Nonantola al fg. 48 part.6 sub.13

E’ una abitazione civile collocata su tre piani, p. terra, primo e secondo con accesso da porticato comune (identificato al g.48, part.6 sub.6), in corso di costruzione.

Al piano terra trova posto unicamente l’ingresso con l’adiacente scala, costituita da una rampa con piedi d’oca.

Al piano primo sono previsti il soggiorno/pranzo, la cucina ed un bagno collocati su livelli sfalsati, adeguandosi presumibilmente al vecchio fienile preesistente.

L'effetto architettonico è particolarmente suggestivo e particolare ,caratterizzato da ampie altezze e finestroni- ora dotati unicamente dello scurone esterno e non degli infissi vetrati.

Al piano "secondo" (trattandosi di piani sfalsati l'identificazione è generica) sono previste n.2 camere da letto e n. 1 bagno ed una ampia cabina/armadio.

Gli spazi non sono del tutto delimitati e quindi anche gli ambienti in fase di finitura potrebbero ancora cambiare.

Le altezze come detto essendo i piani sfalsati, risultano variabili da mt.2.70 a mt. 4.00 circa e comunque sempre abitabili anche nel sottotetto.

Le finiture interne sono pressoché inesistenti, in quanto i muri sono al grezzo, i pavimenti solo con le caldane relative, le porte e le finestre non fornite.

Per gli impianti, unicamente quello elettrico è stato iniziato con la posa dei tubolari/vermiglioni e delle scatole di derivazione.

4.4. Autorimessa identificata al NCEU del Comune di Nonantola al fg. 48 part.6 sub.16

E' un locale a destinazione catastale di autorimessa collocata quasi in fronte all'ingresso dell'appartamento succitato al piano terra, ed accessibile dall'androne passante comune.

In realtà esso è stato finita al "civile" quale ambiente abitabile pluriuso, indipendente, per esempio tavernetta, stireria, ecc. comunque ambiente accessorio all'abitazione.

Ha per altro l'infisso di entrata -non come un normale portone da autorimessa- ma in legno pregiato con vetro satinato decorativo; presenta pavimenti in ceramica tipo "cotto", pareti intonacate, ed è dotata dei relativi impianti.

Il soffitto è costituito da pregevoli voltini in mattoni, opportunamente recuperati- secondo tipologia degli edifici rurali antichi.

4.5. Abitazione in corso di costruzione, identificata al NCEU del Comune di Nonantola al fg.48,part.6 sub.14 in via Valluzza 34/A piano T-1-2

La abitazione ha l'ingresso indipendente dall'androne comune a p.terra e si sviluppa al piano primo, con soffitte al piano secondo.

E' composto da : ingresso, cucina,soggiorno, camera da letto, due bagni e soffitte al piano superiore;il vano principale risulta a doppia altezza.

La copertura è a vista in cotto con travi e travetti in legno e l'inserimento di un lucernaio..

La abitazione è all'interno al "grezzo" priva cioè degli intonaci, dei pavimenti rivestimenti mentre sono presenti le finestre in legno dotati di "vetro camera" isolante.

4.6 Fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricolo identificata al NCEU del Comune di Nonantola al fg.48,part.146 sub.8 in via Valluzza 34/A piano T e al fg.48, part. 165

Esiste un fabbricato- licenziato originariamente dal Comune di Nonantola- quale fabbricato accessorio alla attività agricola,-Deposito attrezzi agricoli che presenta in pianta una dimensione di circa mq. 90 ed un doppio volume di circa di alt. 6.00.

Il fabbricato in questione- che è stato solo recentemente appunto inserito nell'Estratto di mappa catastale del terreno,- ha una configurazione quasi rettangolare con dimensioni interne di circa mt. 15,30 x 5.50, pare essere stato progettato per accogliere n. 3 autorimesse e poi avere la possibilità di essere frazionato anche in altezza con l'inserimento di un piano/soppalcato.

Sul fronte verso l'area cortiliva, presenta n. 3 ampi portoni di larghezza mt. 3.70 ciascuno,; sempre sul fronte sopra i portoni sono inserite n.3 ampie aperture.

Pare evidente che questa configurazione sia stata progettata al fine di prevedere un possibile frazionamento per tre vani accessori/ autorimesse per le tre abitazioni esistenti.

All'intero non sono presenti impianti se non quello elettrico, di natura provvisoria. Presenta una pavimentazione in ceramica/gres di cm. 25x 12 circa idoneo per il ricovero di autoveicoli.

La copertura è anche qui a due acque, con orditura in travi e travetti in legno.

4.7 Appezamenti di terreno con strutture e manufatti ,identificati quali:

- **Ricovero attrezzi agricoli – Porzione –fg.48 part.146 sub.8** , Cat.C/2 Cl.8 Rendita €. 223,11, via Valluzza p.T con corte annessa
- **Ente Urbano, fg.48, part.146, sub.1** cat. Area Urbana, consist. mq.398, via Valluzza ,p.t.
- **Ente Urbano, fg.48, part.146, sub.3** cat. Area Urbana, consist. mq.162, via Valluzza ,p.t.
- **Ente Urbano, fg.48,part.146,sub.7**, cat.Area Urbana, consist.mq.1464, via Valluzza ,p.t
- **Ente Urbano, fg.48,part.146,sub.8**, cat.Area Urbana, consist.mq.2434, via Valluzza ,p.t

Sono appezzamenti di terreno pianeggiante e tenuto ad uso parco/ giardino, senza distinzione/separazione di fatto tra loro, ed attigui all'area- sempre tenuta a giardino- di stretta pertinenza del fabbricato .

L'estensione complessiva degli Enti Urbani succitati risulta essere di circa mq. 4.700.

Si noti che :

- **Piscina**

La piscina è una vasca interrata specifica costruita appositamente con una configurazione rettangolare e con testata circolare a scalini degradanti, con valore estetico/ decorativo.

La struttura interrata è in cemento armato ed opportunamente sagomata Ha dimensioni di circa mt.12 x 6,50, e profondità variabile idonee alla balneazione e al nuoto e risulta costruita sapientemente a quota campagna.

Rispetto alle visite iniziali –che risultava al grezzo- ora è del tutto finita in ogni sua parte, con materiali di pregio, è stata recentemente utilizzata e presenta ora telo di copertura.

E' dotata di ogni accessorio –per quanto potuto accertare- compreso doccia esterna, area perimetrale pavimentata, e piccolo locale di servizio di natura provvisoria.

Dalle indagini comunali risulterebbe poi una richiesta per la creazione di un pozzo irriguo o presumibilmente per la fornitura di acqua per la piscina, circostanza che non si è potuta accertare .

Dal certificato di destinazione urbanistica, già agli atti, e dalle indagini compiute presso l'Ufficio Amministrativo/Urbanistico del Comune di Nonantola l'area è classificata quale agricola normale- in parte di rispetto alla sede stradale per il fronte su via Valluzza e di rispetto al vincolo di tutela degli elementi della centuriazione, vincolo che appare essere in corso di rimozione.

Da qui la opportunità di richiedere prima della vendita forzosa, nuovo Certificato di destinazione Urbanistica per le verifiche ed i doverosi aggiornamenti del caso.

5- Condominio – Spese di conduzione.

Il complesso immobiliare attualmente è costituito da n. 3 ditte/proprietarie ; a ragion di ciò non è stato costituito- per quanto dichiaratoci- un condominio.

E' comunque certo che , pur essendo gli alloggi pressochè indipendenti, -ci sono comunque costi di conduzione relativi alle parti comuni, alla conduzione del cancello automatizzato, all'impianto citofonico, all'androne di accesso, al sistema fognario .

Per altro gli alloggi abitati -con le relative autorimesse- a oggi risultano essere unicamente due, (di cui uno estraneo alla procedura), essendo le altre unità allo stato grezzo e le ampie aree verdi, di uso riservato

A ragione di ciò le indicazioni che più sotto si riporteranno quali spese di conduzione per i prossimi due anni, sono da intendersi puramente indicative e previsionali, non avendo alcun effettivo parametro specifico di riferimento regresso, tenuto poi conto che, ad esempio, le spese di conduzione della piscina sono frutto delle scelte condominiali .

6. Accertamento di conformità edilizia alla Legge n. 47/85 e succ. modific. ed integrazioni. - Situazione Urbanistica- Regolarizzazione e messa in pristino.

Come sopra accennato il fabbricato originario è di antico edificazione certamente precedente alla Legge Urbanistica n.765 del 6 agosto 1967, entrata in vigore dal 1 settembre 1967.

Inoltre trattandosi di fabbricato rurale esso non era inserito nel NCEU del Comune di Nonantola ma unicamente nel Catasto Terreni.

Alla ditta esecutata che è stata quella che ha provveduto a compiere le consistenti opere di recupero, costruzione e frazionamento del complesso immobiliare destinato alla vendita, risultano numerosissime pratiche edilizie presso il Comune di Nonantola, che qui si riportano in sintesi.

6.1.Fabbricato principale ex-agricolo recuperato:

- Permesso di costruire n. 143-2004 del 21/09/2004, per “intervento di recupero con cambio di destinazione d’uso di fabbricato rurale al fine di ricavare n.3 abitazioni civili”.
- 1° Variante al Permesso di Costruire n. 180-2005 in corso d’opera del 10/09/2005
- 2° Variante al Permesso di costruire n.071-2006 del 26/05/2006 per parziale cambio di destinazione d’uso
- 3° Variante al Permesso di Costruire n.075-2007 del 29/01/2008
- 4° Variante al Permesso di Costruire n.115-2008 del 17-06-2008
- Pratica n.8348 -2008 del 06-05-2008 per Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità parziale
- 5° Variante al Permesso di Costruire n.027-2009 del 21-02-2009
- Pratica n.9153-2009 del 12-05-2009 per Certificato di Conformità Edilizia ed Agibilità parziale

6.2.Fabbricato accessorio “Ricovero attrezzi agricoli”:

- Permesso di Costruire n.279-2005 Progetto per la costruzione di fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli

- Autorizzazione Paesaggistica n.280-2005
- Pratica n.3033 del 21/02 2006 “Inizio lavori” per la costruzione di fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli
- Permesso di costruire -Variante n.184-2007. Variante al Progetto per la costruzione di fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli

6.3.Piscina:

- Permesso di Costruire n. 088-2006 del 15/07/2006 relativo alla costruzione della Piscina privata di cui al punto 9.7.5
 - Pratica n.16977 del 18-10-2006 Denuncia di inizio lavori per la costruzione della Piscina
- Di tale costruzione non è mai stato data la fine lavori e da qui probabilmente la mancata denuncia catastale ed inserimento in mappa eseguita –quest’ultima- recentemente dallo scrivente.

Nella ultima verifica effettuata si constata che la piscina è stata ultimata ed è regolarmente funzionante.

La situazione amministrativa ed urbanistica del compendio immobiliare è molto articolata, e risulta ampiamente difforme dallo stato rilevato, con abusi edilizi anche rilevanti e pratiche edilizie lasciate incomplete e quindi, decorso già il previsto tempo di validità, da ritenersi decadute.

La “regolarizzazione” urbanistica delle opere in difformità non è soggetta ad un calcolo automatico tabellare, ma anche ad una “discrezionalità” interpretativa da parte degli Organi competenti –compresa la Commissione edilizia- ancor più nel caso specifico di questo compendio immobiliare che ricade, in parte, in area soggetto a vincolo di tutela ambientale e paesaggistica la cui competenza è rimessa alla Commissione Provinciale specifica.

Occorre fa riferimento al D.L. n.42/2004 del 22/01/2004 “Codice dei Beni Culturali” e successive modificazioni ed integrazioni, anche dalle vigenti Leggi Regionali, per gli articoli n.148 “Commissione per il Paesaggio” ed art. 167 Ordine di Rimessa in pristino e versamento di indennità risarcitoria.

In particolare si richiama appunto l’art.167 del D.Lgs 22.01.2004 n. 42 –se successive modificazioni ed integrazioni- avente ad oggetto “ Ordine di remissione in pristino o di versamento di indennità pecuniaria”, il quale dispone che : *“Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato ed il profitto conseguito mediante la trasgressione. La somma è determinata mediante perizia di stima”.*

La definizione del calcolo specifico di una eventuale oblazione sanzionatoria, può derivante infatti unicamente da una istruttoria completa dotata di disegni e documentazioni ulteriori, e compete agli uffici specifici, che dovranno esaminare i termini documentali di ammissione delle istanze stesse; gli oneri di “sanatoria” che vengono detratti nella stima dei singoli cespiti, sono da intendersi puramente indicativi.

Si fa presente che in questi casi la “compatibilità paesaggistica” è determinata non dal proprietario o dal tecnico incaricato o in questo caso dall’esperto stimatore nominato, ma unicamente dagli uffici preposti e dalla Commissione Provinciale specifica.

Con tutte le premesse e le doverose riserve di cui sopra, esaminate pratiche che potessero avere una affinità con la presente, ed in particolare la sanzione infine prevista per l’abbattimento dell’edificio storico, -escludendosi quale impercorribile l’ obbligo della

ricostruzione integrale, non rimanendo alcuna traccia del medesimo originario, si può ritenere che la somma onnicomprensiva per la regolarizzazione finale del compendio tutto possa essere quantificata – orientativamente- in €. 30.000,00 complessive.

Lo scrivente ricorda infine che l'aggiudicatario potrà, nel caso ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, 380 e di cui all'art.40 ,co.6 della Legge n.47/85 .

Fermo restando che l'accettazione infine delle succitate istanze –con rilascio di permesso di costruzione in sanatoria o autorizzazione al completamento delle opere- sono rimesse agli Organi competenti, i quali potrebbero anche ordinare, valutato l'eventuale danno ambientale ", richiedere la "messa in pristino".

Relativamente al confine tra l'Ente urbano fg.48,part. sub.22 rispetto ai sub.23 e sub.3 di diversa proprietà non appare chiaramente definito ; sul posto si ravvede invece ora una delimitazione costituita da ampia siepe invalicabile e piccolo cancelletto sui fronti sud ed ovest, che non coincidono- per quanto potuto accertare- con le linee del frazionamento.

L'aggiudicatario dovrà procedere ad una definizione della linea di confine, in contraddittorio con gli aventi causa.

7. Suddivisione in N. 3 LOTTI DI VENDITA

La riunione delle presenti procedure è stata necessaria al fine di potere procedere alla vendita dei cespiti pignorati in una situazione urbanistica amministrativa incompleta e da regolarizzare

La presente suddivisione del compendio immobiliare è finalizzata alla sua valorizzazione in termini economici di realizzo, tenuto conto che la previsione di un unico lotto- ancorchè certamente più semplice in termini procedurali - avrebbe ristretto sensibilmente gli interessati acquirenti.

In ossequio alle disposizioni del sig. G.E. si sono effettuati unicamente tre lotti di vendita arricchendo i medesimi della vasta area a parco, della piscina e dell'ampio fabbricato accessorio a "deposito attrezzi agricoli" ,in realtà già predisposto per una futura suddivisione in tre parti pressoché identiche.

Recependo quanto indicato nel Provvedimento del sig. Giudice della Esecuzione del 14/09/2020, in cui si precisa che :

" nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti ovvero estranei all'esecuzione",.

Ed inoltre la disposizione del sig. Giudice della Esecuzioni nel Provvedimento in data 19/09/2023 precisa che occorre : ".....depositare definitiva versione della perizia di stima che indichi la suddivisione in tre lotti (ciascuno comprensivo di quota parte dell'area parco) ,specificandone consistenza, identificativi e valori... "

A ragione di quanto sopra, si procede alla identificazione dei tre lotti di vendita , corrispondenti alle tre abitazioni esistenti con le rispettive autorimesse, assegnando loro una quota parte indivisa dell'area a parco, su cui insiste la piscina e l'ampio "deposito attrezzi

agricoli” che successivamente ,volendo, è possibile facilmente da parte degli aggiudicatari suddividerlo in tre porzioni pressoché identiche.

Lotto 1 : Abitazione con autorimessa e quota di 334/1000 del parco con inserita piscina e fabbricato ricovero attrezzi agricoli e quota di 204/1000 di Ente Urbano.

a) Piena ed intera proprietà di

- **Abitazione civile**, fg. 48, part.6 sub. 11 ,cat. A/2, cl.3 consist.vani 9 Rendita €. 790,18, via Valluzza n.34/A piano T-1-2
- **Autorimessa**, fg. 48, part.6 sub.12 cat. C/6 cl. 7 consistenza mq. 21, , p.T., via Valluzza n.34/A rendita €.54,23 , p.T.

b) Piena proprietà per la quota di 334/1000 di :

Aree a parco urbano con piscina e deposito attrezzi agricoli :

- **Deposito attrezzi agricoli** identificato al fg.48 part.146 sub.8 e fg.48 part.165.
- **Ente Urbano**, fg.48,part.146,sub.1, cat.Area Urbana, consist.mq.398 via Valluzza ,p.t
- **Ente Urbano**, fg.48,part.146,sub.3, cat.Area Urbana, consist.mq.162 via Valluzza ,p.t
- **Ente Urbano**, fg.48,part.146,sub.7, cat.Area Urbana, consist.mq.1464, via Valluzza ,p.t
- **Ente Urbano**, fg 48,part.146, sub.8, cat.Area Urbana, consist.mq.2434, via Valluzza ,p.t
- **Ente Urbano** fg.48 part.6, sub.21 ,cat.Area urbana, cons.mq. 364, via Valluzza p.t.
- **Ente Urbano** fg.48 part.6, sub.24 ,cat.Area urbana, cons.mq. 1100, via Valluzza p.t.

c) Piena proprietà per la quota di 204/1000 di area cortiliva :

- **Ente Urbano** fg.48 part.6, sub.22 ,cat.area urbana, cons.mq. 281, via Valluzza p.t.

Lotto 2 : Abitazione in corso di costruzione con autorimessa e quota di 333/1000 del parco con piscina e del fabbricato ricovero attrezzi agricoli e quota di 203/1000 di Ente Urbano

a) Piena proprietà :

- **Abitazione civile in corso di costruzione**, fg.48,part.6 sub.13 in via Valluzza 34/A piano T-1-2
- **Autorimessa** fg.48, part.6 sub.16 cat. C/6 ,cl. 7,consistenza mq. 24, Rendita €.61,97, via Valluzza n.34/A, p.T.

b) Piena proprietà per la quota di 333/1000 di :

Aree a parco urbano con piscina e deposito attrezzi agricoli :

- **Deposito attrezzi agricoli** identificato al fg.48 part.146 sub.8 e fg.48 part.165.
- **Ente Urbano**, fg.48,part.146,sub.1, cat.Area Urbana, consist.mq.398 via Valluzza ,p.t
- **Ente Urbano**, fg.48,part.146,sub.3, cat.Area Urbana, consist.mq.162 via Valluzza ,p.t
- **Ente Urbano**, fg.48,part.146,sub.7, cat.Area Urbana, consist.mq.1464, via Valluzza ,p.t

- Ente Urbano, fg 48,part.146, sub.8, cat.Area Urbana, consist.mq.2434, via Valluzza ,p.t
- Ente Urbano fg.48 part.6, sub.21 ,cat.Area urbana, cons.mq. 364, via Valluzza p.t.
- Ente Urbano fg.48 part.6, sub.24 ,cat.Area urbana, cons.mq. 1100, via Valluzza p.t.

c) Piena proprietà per la quota di 204/1000 di area cortiliva

- Ente Urbano fg.48 part.6, sub.22 ,cat.area urbana, cons.mq. 281, via Valluzza p.t.

Lotto 3 : Abitazione in corso di costruzione con autorimessa e quota di 333/1000 del parco con piscina e del fabbricato ricovero attrezzi agricoli e quota di 203/1000 di Ente Urbano

a) Piena proprietà :

- Abitazione civile in corso di costruzione, fg.48,part.6 sub.14 in via Valluzza 34/A piano T-1-2

b) Piena proprietà per la quota di 333/1000 di :

Aree a parco urbano con piscina e deposito attrezzi agricoli

- Deposito attrezzi agricoli identificato al fg.48 part.146 sub.8 e fg.48 part.165.
- Ente Urbano, fg.48,part.146,sub.1, cat.Area Urbana, consist.mq.398 via Valluzza ,p.t
- Ente Urbano, fg.48,part.146,sub.3, cat.Area Urbana, consist.mq.162 via Valluzza ,p.t
- Ente Urbano, fg.48,part.146,sub.7, cat.Area Urbana, consist.mq.1464, via Valluzza ,p.t
- Ente Urbano, fg 48,part.146, sub.8, cat.Area Urbana, consist.mq.2434, via Valluzza ,p.t
- Ente Urbano fg.48 part.6, sub.21 ,cat.Area urbana, cons.mq. 364, via Valluzza p.t.
- Ente Urbano fg.48 part.6, sub.24 ,cat.Area urbana, cons.mq. 1100, via Valluzza p.t.

c) Piena proprietà per la quota di 203/1000 di area cortiliva

- Ente Urbano fg.48 part.6, sub.22 ,cat.area urbana, cons.mq. 281, via Valluzza p.t.

Oltre alla comproprietà per tutti i lotti 1/2/3 sulle parti comuni per legge e sui BCNC ,come desumibile da Elaborato planimetrico depositato /Tipo mappale n. 104462 del 4/12/2023 a cui si rimanda e che qui si riassumono :

- Fg. 48 part.6 sub. 6 via valluzza : BCNC portico comune ai sub. 11,13,14,16
- Fg.48 part.18 via valluzza : BCNC area cortiliva comune a tutti i sub
- Fg.48 part.19 via valluzza : BCNC area cortiliva comune a tutti i sub.
- Fg.48 part. 20 via valluzza : BCNC area cortiliva comune ai sub.11,12,13,14,16

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella			Tipo mappale	del:
NONANTOLA			48	6			n. 104462	04/12/2023
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE	
1							SOPPRESSO	
2							SOPPRESSO	
3							SOPPRESSO	
4							SOPPRESSO	
5							SOPPRESSO	
6	via valluzza		T				BCNC - PORTICO COMUNE AI SUB. 11, 13, 14, 16	
7							SOPPRESSO	
8							SOPPRESSO	
9							SOPPRESSO	
10							SOPPRESSO	
11	via valluzza	34/A	T-1-2				ABITAZIONE	
12	via valluzza	34/B	T				AUTORIMESSA	
13	via valluzza	34/A	T-1-2				UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
14	via valluzza	34/A	T-1-2				UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE	
15	via valluzza	34/C	T				ABITAZIONE	
16	via valluzza	34/A	T				AUTORIMESSA	
17	via valluzza	34/D	T				AUTORIMESSA	
18	via valluzza		T				BCNC - AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB.	
19	via valluzza		T				BCNC - AREA CORTILIVA COMUNE A TUTTI I SUB.	
20	via valluzza		T				BCNC - AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB. 11, 12, 13 14, 16	
21	via valluzza		T				AREA URBANA DI MQ. 364	
22	via valluzza		T				AREA URBANA DI MQ. 281	
23							SOPPRESSO	
24	via valluzza	SNC	T				AREA URBANA DI MQ. 1100	
Comune		Sezione	Foglio	Particella			Tipo mappale	del:
NONANTOLA			48	7			n. 104462	04/12/2023
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE	
1							SOPPRESSO	
							SOPPRESSO	

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Elenco Subalterni

Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
NONANTOLA			48	146	n. 104462	04/12/2023	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
1	via valluzza	SNC	T				AREA URBANA DI MQ. 398
2							SOPPRESSO
3	via valluzza	SNC	T				AREA URBANA DI MQ. 162
4							SOPPRESSO
5							SOPPRESSO
6							SOPPRESSO
7	via valluzza	SNC	T				PISCINA
8	via valluzza	34/E	T				RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI - PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG. 48 MAP. 165
Comune		Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:	
NONANTOLA			48	165	n. 104462	04/12/2023	
Sub.	UBICAZIONE via/piazza	n° civ.	Piani	Scala	Int.	Entità di Costruzione	DESCRIZIONE
	via valluzza	34/E	T				RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI - PORZIONE DI UIU UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FG. 48 MAP. 146 SUB. 8
Protocollo _____							data _____
IL TECNICO Geom. DALLAI FABRIZIO							
ALBO DEI GEOMETRI DELLA PROVINCIA DI MODENA n. 2270							
Codice Fiscale: DLLFRZ73E02F257W							firma e timbro _____

DENUNCIA DI VARIAZIONI APPORTATE :

AGE.AGEDP-MO.REGISTRO
UFFICIALE.0200872.18-12-2023.U

Direzione Provinciale
di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio

Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Ditta n.: 1 di 1

Comune di NONANTOLA (Codice: H4BC)

Unita' a destinazione ordinaria n.: 2

Unita' a dest.speciale e particolare n.: -

Beni Comuni non Censibili n.: -

Motivo della variazione: DICHIARAZIONE DI PORZIONE DI UIU

ITALIA IMMOBILIARI

Dati di classamento proposti

pg.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita	Rur
1		48	146	2								
2		48	146	4								
3		48	146	5								
4		48	146	6	VIA VALLUZZA, SNC, p. T	U	C/4	U	80	226	223,11	
5		48	146	7	VIA VALLUZZA, 34/E, p. T	U	C/2	8	82	337	177,87	
6		48	146	8								

8. Stato di occupazione dei cespiti immobiliari , contratti di locazione opponibili e determinazione indennità occupazionale.

Lotto 1 :

- **Abitazione civile**, fg. 48, part.6 sub. 11 ,cat. A/2, cl.3 consist.vani 9 Rendita €. 790,18, via Valluzza n.34/A piano T-1-2
- **Autorimessa**, fg. 48, part.6 sub.12 cat. C/6 cl. 7 consistenza mq. 21, p.T., via Valluzza n.34/A rendita €.54,23 , p.T

Risultano occupati dall' ex Amministratore della società dichiarata fallita, con la relativa famiglia, senza titolo apparente e contratto di locazione .
A ragione di quanto sopra, si ritiene che esistano i presupposti per la determinazione di una indennità di occupazione dei cespiti.

Tale indennità, fatte le più coerenti considerazioni, relativamente alla consistenza dell'alloggio, la tipologia, ed il grado di finitura sia quantificabile in
Indennità di occupazione : €. 25,00/ giorno pari ad €. 750,00 /mensili

- **Fabbricato ad uso deposito attrezzi agricoli** identificato al fg.48 part.146 sub.8 e fg.48 part.165.

Il fabbricato risulta parzialmente occupato provvisoriamente da materiali e mezzi, senza titolo e senza alcun contratto di locazione opponibile alla procedura.

Le aree risultano, ora in uso comune alle unità pignorate, non hanno alcun contratto di locazione specifico.

A ragione di quanto sopra, si ritiene che esistano i presupposti per la determinazione di una indennità di occupazione dei cespiti.

Tale indennità, fatte le più coerenti considerazioni, relativamente alla consistenza del fabbricato, la tipologia, e l'estensione delle aree a parco attrezzato sia quantificabile in

Indennità di occupazione : €. 15,00/ giorno pari ad €. 450,00 /mensili.

La indennità di occupazione pertanto per l'intero compendio descritto al lotto 1 è determinato in questo modo :

Abitazione+ autorimessa + fabbricato ad uso accessorio ed aree a parco attrezzato :
€. 750,00 + €. 450,00 = €. 1.200,00 al mese

Per quanto riguarda la porzione di area identificata come : **“Ente Urbano fg.48 part.6, sub.22 ,cat.area urbana, cons.mq. 281, via Valluzza p.t.”** essa viene utilizzata in modo esclusivo- essendo parzialmente recintata- dai sig.ri Floris- Pili

Lotto 2 :

- **Abitazione civile in corso di costruzione**, fg.48,part.6 sub.13 in via Valluzza 34/A piano T-1-2

La abitazione risulta libera da contratti di locazione e non occupata, essendo per altro al “grezzo”; la autorimessa è utilizzata- senza titolo- quale “tavernetta”.

Per le parti “in comune” si rimanda a quanto specificato per il lotto 1

A ragione di quanto sopra, si ritiene che esistano i presupposti per la determinazione di una indennità di occupazione dei cespiti.

Tale indennità, fatte le più coerenti considerazioni, relativamente alla consistenza della autorimessa, sia quantificabile in :

Indennità di occupazione- calcolata unicamente sull'autorimessa- è pari a :
€. 3,00/ giorno pari ad €. 90,00 /mese.

Per quanto riguarda la porzione di area identificata come : “**Ente Urbano fg.48 part.6, sub.22** ,cat.area urbana, cons.mq. 281, via Valluzza p.t.” essa viene utilizzata in modo esclusivo- essendo parzialmente recintata- dai sig.ri Floris- Pili

Lotto 3 :

- **Abitazione civile in corso di costruzione, fg.48,part.6 sub.14** in via Valluzza 34/A piano T-1-2

La abitazione risulta libera da contratti di locazione e non occupata, essendo per altro al “grezzo”.

Per le parti “in comune” si rimanda a quanto specificato per il lotto 1.

Per quanto riguarda la porzione di area identificata come : “**Ente Urbano fg.48 part.6, sub.22** ,cat.area urbana, cons.mq. 281, via Valluzza p.t.” essa viene utilizzata in modo esclusivo- essendo parzialmente recintata -dai sig.ri

9. Criterio di stima e stima

In base ai dati raccolti, alle opportune indagini di mercato, e all'esperienza personale, sentite anche le agenzie immobiliari del luogo, il perito è in grado di procedere alla seguente stima, utilizzando prioritariamente il metodo comparativo, nonché, per le unità in corso di costruzione detraendo il costo necessario per portare l'opera al finito.

Si tengono prioritariamente in considerazione quali parametri essenziali: le dimensioni calcolate, secondo il metodo commerciale e tradizionale in uso, l'ubicazione, lo stato generale e specifico delle unità immobiliari, la distribuzione interna dei vani.

Dalle indagini poi compiute, i valori unitari per tipologie che possono essere assimilabili a queste, si attestano ad un valore di circa €. 1.800/ mq. per l'unità finite ed abitabili ed €. 1.000/mq. per quelle da ultimarsi, facendo riferimento allo stato del “grezzo” rilevato.

Fattore importante nella stima è la necessità di una “regolarizzazione” urbanistica, ove possibile- con gli oneri e spese connesse e conseguenti ; fermo restando che in alcuni casi è necessaria la messa in pristino dello stato legittimato .

Su quest'ultimo aspetto, vista la complessità della situazioni in termini di legittimità urbanistica, richiamando quanto espressamente dettagliato nei punti precedenti della presente Relazione, i valori inseriti sono da intendersi puramente indicativi e comunque soggetti ad una “istruttoria” specifica dei competenti organi di controllo e tutela.

Le dimensioni risultano calcolate ,adottando per S.E.L.,la superficie comprensiva dei muri esterni e le parti divisorie interne calcolate al 100%, i muri confinanti con altre proprietà o parti comuni/condominiali al 50%.

Per i rapporti mercantili si sono adottati quelli correnti rapportati al caso specifico.

- abitazione civile 1/1 (100%)
- sottotetto annesso alla abitazione 2/3 (66%)
- autorimessa : 1/2 (50%)
- autorimessa annessa alla abitazione: 2/3 (66%)
- deposito: 1/1 (100%)
- aree cortilive in prossimità del fabbricato e a parco alberato: 1/20 (5%)

Lotto 1 Piena proprietà di Abitazione con autorimessa e quota pari a 334/1000 del parco con inserita piscina e fabbricato ricovero attrezzi agricoli e quota pari a 204/1000 di Ente Urbano.

1.1 Abitazione ed autorimessa identificate al NCEU del Comune di Nonantola al fg. 48 part.6 sub.11 e sub.12

S.E.L. :	Superficie esterna lorda	Rapporto mercantile	Prodotto
- p.t° sogg.,cucina e bagno .	mq. 85,00	1/1	mq. 85,00
-p.1° n.2 c.letto, bagno	mq. 81,00	1/1	mq. 81,00
-p.2° sottotetto	mq. 44,0	2/3	mq.33,00
Autorimessa annessa abit.	mq.22,00	75%	mq. 16,50

S.C. Superficie Commerciale : mq.215,50

In virtù delle indagini operate anche sui beni comparabili, il più probabile valore di mercato al metro quadrato, tenuto conto dei parametri correttivi già indicati risulta essere pari ad : €.1.800,00/mq.

-Abitazione civile mq.215,50 x €. 1.750,00 /mq. = €. 377.125,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: assenza di garanzie per vizi, la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc) e la parziale comproprietà sui beni minori : - 5%

Da cui si ottiene :€.377.125,00- 5% = €.358.268,00

A questo vanno detratte:

- le spese condominiali previste per i prossimi due anni pari a €. 700,00/anno x 2 = €. 1.400,00

Da cui si ha :€.358.268,00 - €. 1.400,00 = €. 356.868,00

che si può arrotondare in €. 357.000,00.

Si calcola poi il valore della quota di piena proprietà pari a 334/1000 su :

- **1.2.Fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli identificato al NCEU fg.48,part.146 sub. 8**
- **1.3.** ampie aree cortilive e a parco con piscina identificate al
- **1.3.1.fg.48,part.146 sub. 8** cat.Area Urbana, in Nonantola via Valluzza consist.mq.1464, p.T
- **4.2.fg.48, part.6 sub. 23** cat.Area Urbana, in Nonantola via Valluzza consist.mq. 1085, p.T.

• **1.4 area cortiliva in comproprietà con i signori Flòris/Pili**

Fabbricato ed aree :

Trattasi di appezzamenti di terreno pianeggiante tenuti a giardino ornamentale, con prato all'inglese, siepi ed arbusti di pregio, in una contiguità ambientale in cui la delimitazione delle medesime non appare delineata. Entro essi trovano insediamento la piscina e il fabbricato accessorio a destinazione originaria "ricovero attrezzi agricoli"

S.E.L. :	Superficie esterna lorda	Rapp. mercantile	Quota	Prodotto
- Fabbricato p.t°	mq. 94	100%	334/1000	mq. 31,00
-area a parco	mq 5840	5%	334/1000	mq. 98,00,
-area cortiliva in comproprietà	:mq.281	10%	204/1000	mq. 6.00
S.C. Superficie Commerciale complessiva :				mq. 135,00

Nota : valori arrotondati al decimale più prossimo.

In virtù delle indagini operate anche sui beni comparabili, il più probabile valore di mercato al metro quadrato, tenuto conto dei parametri correttivi già indicati risulta essere pari ad :

-Deposito con area cortiliva e a parco mq.135 x €. 1. 200,00 /mq. = €.162.000,00

A cui aggiungere la quota di 334/1000 sul manufatto piscina :

-Piscina : stima ad oggi a corpo : €. 30.000 x 334/1000 di competenza lotto = €. 10.000,00

per un totale di: €. 162.000,00 + €. 10.000,00 = €. 172.000,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: assenza di garanzie per vizi, la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc): - 5%

Da cui si ottiene :€.172.000,00- 5% = €.163.400,00

A questo vanno detratte le spese condominiali previste per i prossimi due anni per la gestione pari a

€. 2.100,00 x 333/1000/anno x 2 = €. 1.400,00

Da cui si ottiene : €. 163.400,00- €. 1.400,00 =€. 162.000,00

A questo valore inoltre vanno sottratti gli oneri e spese per quota parte del lotto relative la regolarizzazione sia catastale che urbanistica/amministrativa del compendio immobiliare, come sopra già descritto;

Computo prevedibile complessivo di sanatoria : €. 30.000,00

di cui per competenza del lotto 1 : 334/1000 = €. 10.000,00

Da cui si ottiene : €. 162.000,00- €.10.000,00 = €.152.000,00

Valore finale del Lotto 1 : €. 357.000,00 +€. 152.000,00 = €. 509.000,00

Lotto 2 Piena proprietà di Abitazione in corso di costruzione con autorimessa e quota pari a 333/1000 del parco con inserita piscina e fabbricato ricovero attrezzi agricoli e quota pari a 204/1000 di Ente Urbano.

2.1 Abitazione in corso di costruzione, identificato al NCEU del Comune di Nonantola al fg. 48 part.6 sub.13 ed autorimessa identificata al fg. 48, part.6,sub.16

S.E.L. :	Superficie esterna lorda	Rapporto mercantile	Prodotto
-Abitazione			
- p.t° -1° "grezzo"	mq. 112	100%	mq. 112,00
-p.2° sottot. "grezzo"	mq. 136	66%	mq. 89,76
-Autorimessa annessa abit.	mq. 25	75%	mq.18,75
S.C. Superficie Commerciale :			mq. 220,51

In virtù delle indagini operate anche sui beni comparabili, il più probabile valore di mercato al metro quadrato, tenuto conto dei parametri correttivi già indicati risulta essere pari ad €.1.200,00/mq.

-Abitazione civile con autorimessa mq.220,51 x €. 1.200,00 /mq. = €. 264.612,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: assenza di garanzie per vizi, la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc): - 5%

Da cui si ottiene :€.264.612,00 - 5% = €.251.381,00

A questo vanno detratte:

- le spese condominiali previste per i prossimi due anni pari a circa

€. 700,00/anno x 2 €. 1.400,00

Da cui si ottiene : €. 251.381,00- €1.400,00 =€. 249.981,00 che si può arrotondare in €.250.000 ,00

a cui aggiungere la quota pressoché analoga sulla proprietà pari 333 millesimi su

- **1.2.Fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli identificato al NCEU fg.48,part.146 sub. 8**
- **1.3.** ampie aree cortilive e a parco con piscina identificate al
- **1.3.1.fg.48,part.146 sub. 8** cat.Area Urbana, in Nonantola via Valluzza consist.mq.1464, p.T
- **4.2.fg.48, part.6 sub. 23** cat.Area Urbana, in Nonantola via Valluzza consist.mq. 1085, p.T.
- **1.4** area cortiliva in comproprietà con i signori Flòris/Pili

Fabbricato ed aree :

Trattasi di appezzamenti di terreno pianeggiante tenuti a giardino ornamentale, con prato all'inglese, siepi ed arbusti di pregio, in una contiguità ambientale in cui la delimitazione delle medesime non appare delineata. Entro essi trovano insediamento la piscina e il fabbricato accessorio a destinazione originaria "ricovero attrezzi agricoli"

S.E.L. :	Superficie esterna lorda	Rapp. mercantile	Quota	Prodotto
- Fabbricato p.t°	. mq. 94	100%	334/1000	mq. 31,00
-area a parco	mq 5840	5%	334/1000	mq. 98,00
-area cortiliva in comproprietà	:mq.281	10%	204/1000	mq. 6.00
S.C. Superficie Commerciale complessiva :				mq. 135,00

Nota : valori arrotondati al decimale più prossimo.

In virtù delle indagini operate anche sui beni comparabili, il più probabile valore di mercato al metro quadrato, tenuto conto dei parametri correttivi già indicati risulta essere pari ad :

-Deposito con area cortiliva e a parco mq.135 x €. 1. 200,00 /mq. = €162.000,00

A cui aggiungere la quota di 334/1000 sul manufatto piscina :

-Piscina : stima ad oggi a corpo: €. 30.000 x 334/1000 di competenza lotto = €. 10.000,00

per un totale di: €. 162.000,00 + €. 10.000,00 = €. 172.000,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: assenza di garanzie per vizi, la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc): - 5%

Da cui si ottiene :€.172.000,00- 5% = €.163.400,00

A questo vanno detratte le spese condominiali previste per i prossimi due anni per la gestione e conduzione della piscina pari a circa

€. 2.100,00 x 333/1000/anno x 2 = €. 1.400,00

Da cui si ottiene : €. 163.400,00- €. 1.400,00 =€. 162.000,00

A questo valore inoltre vanno sottratti gli oneri e spese per quota parte del lotto relative la regolarizzazione sia catastale che urbanistica/amministrativa del compendio immobiliare, come sopra già descritto:

Computo prevedibile complessivo di sanatoria : €. 30.000,00

di cui per competenza del lotto 1 : 333/1000 = €. 10.000,00

Da cui si ottiene : €. 162.000,00- €.10.000,00 = €.152.000,00

Valore del Lotto 2 : €. 250.000,00 + €. 152.000,00 = €. 402.000,00

Lotto 3 Piena proprietà di Abitazione in corso di costruzione e quota pari a 333/1000 del parco con inserita piscina e fabbricato ricovero attrezzi agricoli e quota pari a 204/1000 di Ente Urbano.

3.1.Abitazione in corso di costruzione, fg.48,part.6 sub.14 in via Valluzza 34/A piano T/1/2

S.E.L. :	Superficie esterna lorda	Rapporto mercantile	Prodotto
-Abitazione			
- p.t° -1° "grezzo"	. mq. 128	100%	mq. 127,00
-p.2° sottot. "grezzo"	mq. 108	66%	mq. 71,28

S.C. Superficie Commerciale :

mq. 198,28

In virtù delle indagini operate anche sui beni comparabili, il più probabile valore di mercato al metro quadrato, tenuto conto dei parametri correttivi già indicati risulta essere pari a :

-Abitazione civile in corso di costruzione mq.198,28 x €. 1.200,00 /mq. =

€. 237.936,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche: assenza di garanzie per vizi, la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc): - 5%

Da cui si ottiene :€.237.936 ,00 - 5% = €.226.039,00

A questo vanno detratte:

- le spese condominiali previste per i prossimi due anni pari a

€.700,00/anno x 2= €. 1.400,00

Da cui si ottiene : €. 226.039,00- €.1.400,00=€. €.224.639,00 che si può arrotondare in €. 225.000,00

a cui aggiungere la quota pressoché analoga sulla proprietà pari 333 millesimi su

- **1.2.Fabbricato ad uso ricovero attrezzi agricoli identificato al NCEU fg.48,part.146 sub. 8**
- **1.3. ampie aree cortilive e a parco con piscina identificate al**
- **1.3.1.fg.48,part.146 sub. 8** cat.Area Urbana, in Nonantola via Valluzza consist.mq.1464, p.T
- **4.2.fg.48, part.6 sub. 23** cat.Area Urbana, in Nonantola via Valluzza consist.mq. 1085, p.T.
- **1.4** area cortiliva in comproprietà con i signori Floris/Pili

Fabbricato ed aree :

Trattasi di appezzamenti di terreno pianeggiante tenuti a giardino ornamentale, con prato all'inglese, siepi ed arbusti di pregio, in una contiguità ambientale in cui la delimitazione delle medesime non appare delineata. Entro essi trovano insediamento la piscina e il fabbricato accessorio a destinazione originaria "ricovero attrezzi agricoli"

S.E.L. :	Superficie esterna lorda	Rapp. mercantile	Quota	Prodotto
- Fabbricato p.t°	mq. 94	100%	334/1000	mq. 31,00
-area a parco	mq 5840	5%	334/1000	mq. 98,00
-area cortiliva in comproprietà	:mq.281	10%	204/1000	mq. 6,00
S.C. Superficie Commerciale complessiva :				mq. 135,00

Nota : valori arrotondati al decimale più prossimo.

In virtù delle indagini operate anche sui beni comparabili, il più probabile valore di mercato al metro quadrato, tenuto conto dei parametri correttivi già indicati risulta essere pari ad :

-Deposito con area cortiliva e a parco mq.135 x €. 1. 200,00 /mq. = €.162.000,00

A cui aggiungere la quota di 333/1000 sul manufatto piscina :

-Piscina : stima ad oggi a corpo: € 30.000 x 334/1000 di competenza lotto = € 10.000,00
per un totale di: € 162.000,00 + € 10.000,00 = € 172.000,00

Si adotta poi un Parametro di deprezzamento per le seguenti caratteristiche:
assenza di garanzie per vizi, la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai
sensi dell'art. 568 cpc): - 5%

Da cui si ottiene :€.172.000,00- 5% =€.163.400,00

A questo vanno detratte le spese condominiali previste per i prossimi due anni per la
gestione pari a circa :

€ 2.100,00 x 333/1000/anno x 2 = € 1.400,00

Da cui si ottiene : € 163.400,00- € 1.400,00 =€ 162.000,00

A questo valore inoltre vanno sottratti gli oneri e spese per quota parte del lotto relative la
regolarizzazione sia catastale che urbanistica/amministrativa del compendio immobiliare,
come sopra già descritto:

Computo prevedibile complessivo di sanatoria : € 30.000,00

di cui per competenza del lotto 1 : 333/1000 = € 10.000,00

Da cui si ottiene : € 162.000,00- €10.000,00 = €152.000,00

Valore del Lotto 3 : € 225.000,00 + € 152.000,00 = € 377.000,00

RIEPILOGO

Valore del Lotto 1 : € 509.000,00

Valore del Lotto 2 : € 402.000,00

Valore del Lotto 3 : € 377.000,00

Totale € 1.288.000,00

12. Imputazione delle risultanze economiche finali di realizzo dei singoli lotti.

Dato che la presente procedura raggruppa cespiti immobiliari riferiti a ditte diverse e che in
ossequio alle disposizioni ricevute , la suddivisione in lotti di vendita, comprende beni e
parte di beni , riferiti alle singole ditte o in comproprietà con quote millesimali diverse , a
vendite coatte effettuate ,le risultanze economiche finali devono essere ricondotte agli
originali singoli eseguiti .

Fatte le opportune verifiche e conteggi riferite alle quote in comproprietà ed al valore delle
varie componenti/cespiti inseriti nei lotti, risulta la seguente suddivisione delle risultanze
economiche finali di realizzo:



Lotto 1: al '████████████████████' compete il 100% del realizzato

Lotto 2 : al '████████████████████' compete il 100% del realizzato

Lotto 3 : -a '████████████████████' compete il 688/1000 del realizzato

- al '████████████████████' compete il 312/1000 del realizzato

Sassuolo, lì 28 dicembre 2023

L'esperto stimatore
Arch. Ettore Roteglia

