



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ROBERTA VACCARO



Procedimento di Esecuzione Immobiliare

n. 233/2022

Promosso da:



LEVITICUS SPV s.r.l.

(Studio Legale Forni Perri e Associati)



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 17.08.2023 nominava lo scrivente LORENZO AURELI, architetto con studio in Castelfranco Emilia, via Emilia Ovest 96, Consulente Tecnico d'Ufficio per la descrizione e valutazione dei beni immobiliari pignorati nella procedura esecutiva in oggetto.

In data 07.09.2023 lo scrivente accettava l'incarico e prestava il giuramento in via telematica. Il sottoscritto si impegna a depositare la relazione scritta almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata il giorno 20.12.2023 presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Dopo aver preso visione degli atti e dei documenti prodotti, dopo aver preso i necessari contatti ed esperite le necessarie visure presso gli uffici competenti, dopo aver compiuto in loco i dovuti e possibili accertamenti, *dopo aver suddiviso i beni oggetto della perizia in lotti in base alle caratteristiche fisiche, tipologiche e funzionali*, si espone quanto segue

DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Pignoramento immobiliare in data 25.08.2022, Rep. 4729/2022, trascritto a Modena in data 05.10.2022 ai nn. 31542/21962 a favore di LEVITICUS SPV s.r.l. con sede in Roma (Rm) contro ESA / GV s.r.l. con sede in Campogalliano (Mo) grava sulle unità immobiliari in oggetto:

LOTTO 1)

Fabbricato ex Fornace - Fabbricato Alloggi e Servizi - Terreni di pertinenza

N.C.E.U. Comune di CAMPOGALLIANO (MO), PIENA PROPRIETA' PER 1/1

Foglio 10

- particella **51** - categoria D/I

p. T I - rendita 159,54 - via Canale Carpi

Variatione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 (n.001969/1999)

Variatione nel Classamento del 06/11/2001 Pratica n. 261042 in atti dal 06/11/2001 (n.

5500.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla

data di iscrizione in atti

Variatione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 Divisione Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 1969.1/1999)



particella **52** – subalterno **2** – categoria C/7 – classe U – cons. mq 150

sup. mq 1477 - p. T - rendita 131,70 – via Canale Carpi

Variazione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 Divisione Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n. 1969.1/1999)

Variazione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 (n.001969/1999)

Variazione nel Classamento del 06/11/2001 Pratica n. 261042 in atti dal 06/11/2001
Variazione di Classamento (n. 5500.1/2001) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti. Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

particella **52** – subalterno **4** – categoria C/0 - p. T I

via Canale Carpi

Variazione del 19/12/2003 Pratica n. MO0271868 in atti dal 19/12/2003 Divisione U.I. e Frazionamento Corte (n. 9054.1/2003)

Variazione del 19/12/2003 in atti dal 19/12/2003 (n.009054/2003)

- particella **53** – subalterno **1** e particella **52** – subalterno **5**
categoria D/6 - p. T I - rendita 21.075,00 – via Canale Carpi

Variazione del 06/04/1999 in atti dal 06/04/1999 Divisione Diversa Distribuzione degli Spazi Interni (n.969.1/1999)

Variazione del 19/12/2003 in atti dal 19/12/2003 (n.009054/2003)

Variazione del 19/12/2003 Pratica n. MO0271868 in atti dal 19/12/2003 Divisione U.I. e Frazionamento Corte (n. 9054.1/2003) - Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

Variazione del 19/12/2003 Pratica n. MO0095772 in atti dal 27/05/2004 Conferma Classamento (n. 271868.1/2003)

- particella **149** – categoria C/0 - p. T I - via Canale Carpi

Variazione del 19/12/2003 Pratica n. MO0271876 in atti dal 19/12/2003 Frazionamento (u.9055, 1/2003)

N.C.T. Comune di CAMPOGALLIANO (MO), PIENA PROPRIETA' PER 1/1
Foglio I0

- particella **149** - terreno ente urbano - ha 9.01.32 -

Variazione del 05/12/2003 Pratica n. 254590 in atti dal 05/12/2003 (n. 52651.1/2003)



N.C.E.U. Comune di CAMPOGALLIANO (MO), PIENA PROPRIETA' PER I/I

- particella **53** – subalterno **2** – categoria A/3 – classe I – vani 6
sup. mq 129 - p. I - rendita 260,29 – via Canale Carpi
Impianto meccanografico del 30/06/1987
Variazione Toponomastica del 17/02/2005 in atti dal 17/02/2005 (n.143687/2005)
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Superficie di Impianto Pubblicata il 09/11/2015

- particella **53** – subalterno **3** – categoria A/3 – classe I – vani 4,5
sup. 87 - p. T I - rendita 195,22 – via Canale Carpi
Impianto meccanografico del 30/06/1987
Variazione Toponomastica del 17/02/2005 in atti dal 17/02/2005 (n.143688/2005)
Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Superficie di Impianto Pubblicata il 09/11/2015

Confrontando i beni indicati nel pignoramento con la documentazione catastale rintracciata si può osservare che:

- la planimetria catastale relativa alla particella 51 non corrisponde al fabbricato segnalato nella mappa catastale, una cabina elettrica, ma al fabbricato principale ex Fornace individuato catastalmente alla particella 52 sub.5 e particella 52 sub.6 (non oggetto del pignoramento in quanto di altra proprietà) come era prima degli interventi legittimati dalla concessione edilizia n. 78/1978 e dal successivo condono edilizio n. 1141/1985;

- nello stesso documento viene individuato alla particella 51 anche il piano terra del Fabbricato uso alloggi, uffici e servizi individuato in mappa catastale alla particella 53;

- la planimetria catastale relativa alla particella 52 sub.5 (porzione del fabbricato) graffiato particella 53 sub.1 sembra corrispondere allo stato legittimato dal condono edilizio n. 1141/1985, compresi gli accessori e la rimessa automezzi; nella stessa planimetria è rappresentato il piano terra del Fabbricato uso alloggi, uffici e servizi;

- le planimetrie catastali relative alle particelle 53 sub.2 e sub.3 corrispondono a grandi linee al piano primo ed alla cantina al piano terra del fabbricato uffici;

- in luogo della particella 52 sub.4 si è rintracciata al catasto terreni la particella 52, ente urbano di mq 32.127,00 area di pertinenza su cui insistono i fabbricati;

La corrispondenza tra identificazione catastale attuale e beni



oggetto del verbale di pignoramento non è del tutto verificata.

Anche lo stato di fatto dei luoghi non corrisponde pienamente agli elaborati catastali rintracciati.

LOTTO 2)

Fabbricati Rurali Collabenti - Terreno Agricolo

N.C.E.U. Comune di CAMPOGALLIANO (MO), PIENA PROPRIETA' PER I/I

Foglio 10

particella **166** (ex 55) – categoria F/2

p. T I – via Canale Carpi

Costituzione del 20/06/2007 Pratica n. MO0187289 in atti dal 20/06/2007 (n. 2120.1/2007)

- particella **167** (ex 56) – categoria F/2

p. T - via Canale Carpi

Costituzione del 20/06/2007 Pratica n. MO0187289 in atti dal 20/06/2007 (n. 2120.1/2007)

N.C.T. Comune di CAMPOGALLIANO (MO), PIENA PROPRIETA' PER I/I

Foglio 10

- particella **57** - frutteto - classe 2 - ha 0.03.64 -

Non è stato possibile rintracciare le planimetrie delle particelle 166 e 167 corrispondenti a fabbricati collabenti con possibilità di riedificare i volumi.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Il compendio oggetto della perizia si trova nel comune di Campogalliano (Mo), in via Canale Carpi, fuori dal centro abitato in direzione di Carpi:

Si tratta di un vasto insieme di terreni, sia di pertinenza alle attività che agricoli e da manufatti edilizi in parziale e totale stato di abbandono.

L'intero complesso, al cui interno si trova anche uno specchio d'acqua artificiale, prende il nome di "La Fornace" a ricordo dell'attività produttiva cui negli anni passati erano adibiti il fabbricato principale ed i fabbricati accessori.



LOTTO I)

Il fabbricato principale era inizialmente adibito a Fornace per la produzione di laterizi, due piani fuori terra, avente struttura portante in cemento armato, struttura della copertura in ferro con manto in **amianto** e pavimentazione originaria in cemento.

La costruzione risalente all'inizio degli anni '60 del secolo scorso, destinata in origine ad attività produttiva fino a che, con concessione edilizia n. 78/1978 e successivo condono edilizio n. 1141/1985 l'intero compendio è stato trasformato in maneggio con relativi accessori ed il fabbricato principale ha modificato la destinazione d'uso, da fabbricato industriale a fabbricato agricolo. Durante il sopralluogo si è potuto osservare lo stato di abbandono in cui versa il manufatto e la presenza di rottami all'interno dello stesso e verificare la parziale corrispondenza tra stato legittimato e stato dei fatti.

Anche il fabbricato adiacente al principale, originariamente destinato a Deposito terra avente struttura portante in ferro sia in elevazione che in copertura, ampliato a metà degli anni '70 del secolo scorso ha modificato la sua destinazione d'uso con concessione edilizia n. 78/1978 e successivo condono edilizio n. 1141/1985.

Occorre segnalare che ad oggi il fabbricato è scoperto, non è presente il manto di copertura.

- Al confine nord del compendio è presente una Cabina Elettrica di due piani fuori terra con struttura in muratura e pareti intonacate.

Nell'area insiste il Fabbricato alloggi e servizi costituito da due alloggi oltre ad uffici e servizi pertinenziali all'attività, dapprima produttiva e successivamente al cambio di destinazione d'uso dell'intero compendio, agricola adibita a maneggio ed allevamento di cavalli. L'edificio ha struttura in muratura e si sviluppa per due piani fuori terra.

Durante il sopralluogo si è potuto osservare lo stato di abbandono in cui versa il manufatto e verificare la parziale corrispondenza tra stato legittimato e stato dei fatti.

A fianco di questo edificio, a metà degli anni '70' del secolo scorso è stato realizzato un fabbricato adibito a Ricovero automezzi con struttura in laterizio e



ferro ad oggi in stato di abbondono e parzialmente crollato.

I fabbricati di cui sopra insistono su di un'area di pertinenza asfaltata per la manovra degli automezzi, a servizio dei fabbricati stessi, individuata al catasto come Bene comune non censibile.

Completa il compendio un'ampia area a verde che si sviluppa verso l'autostrada del Brennero comprensiva di un bacino artificiale di circa mq 25.000,00 ai confini del quali è ancora individuabile un percorso originariamente dedicato al galoppo dei cavalli, anch'essa individuata al catasto come Bene comune non censibile.

Nel corso del sopralluogo effettuato con il rappresentante dell'IVG si è potuto osservare:

- la presenza di amianto nell'intera copertura del fabbricato ex Fornace, materiale che andrà completamente bonificato;

- la presenza al di sotto del piano di campagna nel fabbricato ex Fornace di cisterne interrato di cui non è stato possibile verificare il contenuto e che con ogni probabilità andranno bonificate;

- la presenza all'interno del fabbricato ex Fornace di altro vario materiale da scaricare;

- la presenza nella zona di ingresso al complesso immobiliare di grandi travi in calcestruzzo armato che andranno smaltite;

- lo stato di pessima manutenzione del ponte d'ingresso al compendio di cui occorrerà verificare la struttura e procedere al consolidamento;

Si osserva inoltre che non sono state rintracciate indagini ambientali relative al compendio immobiliare in oggetto.

LOTTO 2)

Si tratta di un Fabbricato Rurale presumibilmente adibito ad abitazione con annesso Basso comodo, entrambi parzialmente crollati di cui, non avendo rintracciato alcuna documentazione grafica e dato lo stato non rilevabile, si assume come riferimento dimensionale una precedente perizia.

Il lotto, con possibilità di ingresso privato, è completato da un modesto terreno agricolo a destinazione frutteto.

STATO DI POSSESSO E SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Il compendio immobiliare non risulta occupato.

PROVENIENZA DEL BENE

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giulia Messina Vitrano nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

A la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili - Campogalliano Foglio 10 Particella 52 Subaltemo 1 graffate Foglio 10 Particella 53 Subaltemo 1, Campogalliano Foglio 10 Particella 51 Particella 52 Sub. 2 Particella 53 Sub. 2 Particella 53 Sub. 3, Campogalliano Foglio 10 Particella 51 Particella 52 Particella 53 Particella 55 Particella 56 è pervenuta per atto di fusione di società per incorporazione del 20/12/2001 Numero di repertorio 107381 Notaio Vezzi Silvio sede Modena trascritto il 03/01/2002 nn. 90/66 da

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI, VINCOLI O ONERI

Si rimanda a quanto certificato dal notaio Giulia Messina Vitrano nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. che accompagna il pignoramento immobiliare:

ISCRIZIONE nn. 8712/2152 del 23/03/2005 Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a garanzia di Mutuo del 17/03/2005 Numero di repertorio 32403/2701 Notaio Vezzi Tomaso sede Modena a favore di BANCO POPOLARE DI VERONA E NOVARA S.C.R.L., SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA sede Verona Codice fiscale 03231270236 (Domicilio ipotecario eletto Verona, Piazza Nogara 2),

Grava su Campogalliano Foglio 10 Particella 52 Subaltemo 5 graffate Foglio 10 Particella 53 Subaltemo 1, Campogalliano Foglio 10 Particella 149 Particella 51 Particella 52 Sub. 2 Particella 53 Sub. 2 Particella 53 Sub. 3, Campogalliano



Foglio 10 Particella 149 Particella 51 Particella 52 Particella 53 Particella 55 Particella 56
Particella 57

TRASCRIZIONE n n. 34479/22411 del 21/12/2011 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 16/12/2011 numero di repertorio 11054/2011 emesso da Ufficiale Giudiziario Funzionario Tribunale sede Modena a favore di BYSTORM & CO. S.R.L. sede Montecchio Maggiore (VI) Codice fiscale 03333290249
Grava su Campogalliano Foglio 10 Particella 52 Subalterno 5 graffate Foglio 10 Particella 53 Subalterno 1, Campogalliano Foglio 10 Particella 149 Particella 166 Particella 167 Particella 51 Particella 52 Sub. 2 Particella 53 Sub. 2 Particella 53 Sub. 3, Campogalliano Foglio 10 Particella 149 Particella 51 Particella 52 Particella 53 Particella 55 Particella 56 Particella 57

TRASCRIZIONE n n. 31542/21962 del 05/10/2022 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 25/08/2022 numero di repertorio 4729/2022 emesso da Ufficiale Giudiziario sede Modena a favore di LEVITICUS SPV S.R.L. Sede Roma Codice fiscale 14978561000

Grava su Campogalliano Foglio 10 Particella 53 Subalterno 1 graffate Foglio 10 Particella 52 Subalterno 5, Campogalliano Foglio 10 Particella 149 Particella 166 Particella 167 Particella 51 Particella 52 Sub. 2 Particella 52 Sub. 4 Particella 53 Sub. 2 Particella 53 Sub. 3, Campogalliano Foglio 10 Particella 149 Particella 57

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE

Dall'indagine e dalle visure degli atti e dei progetti effettuate negli uffici del comune di Campogalliano (MO) risulta che il compendio immobiliare oggetto della perizia è frutto di un'attività costruttiva complessa iniziata negli anni sessanta del secolo scorso di cui si è rintracciata la seguente documentazione, in sintesi:

- Concessione Edilizia n. 54/1960 del 05.12.1960 (corpo principale essiccatoio)
- Concessione Edilizia n. 3/1961 del 25.11.1961 (fabbricato uffici)
- Concessione Edilizia n. 4/1961 del 25.11.1961 (lavorazione argilla)
- Concessione Edilizia n. 3/1961 del 25.11.1961 (fabbricato uffici)
- Concessione Edilizia n. 28/1964 del 24.09.1964 (ampliamento fabb. uffici)



- Concessione Edilizia n. 7/1966 del 09.05.1966 (tettoia in ferro)
Concessione Edilizia n. 61/1967 del 11.11.1967 (capannone argilla)
Concessione Edilizia n. 34/1969 del 26.05.1965 (nuovo essicatoio)
Concessione Edilizia n. 100/1975 del 05.05.1976 (sanatoria ampliamento)
Concessione Edilizia n. 13/1976 del 20.02.1976 (ricovero automezzi)
Concessione Edilizia n. 78/1978 del 25.05.1978 (ristrutturazione e mod. uso)
Verbale d'Infrazione del 30.01.1980 (trasformazione senza ritiro concessione)
Condono Edilizio n. 1141/1985 del 07.12.2001 (ricovero automezzi)

Lo stato dei luoghi non corrisponde pienamente allo stato legittimato rappresentato dagli elaborati grafici rintracciati in comune. Si è potuto constatare che lo stato di fatto dei fabbricati fotografa una via intermedia tra gli elaborati precedenti il condono edilizio e gli elaborati del condono edilizio.

Per quanto descritto sopra si auspica la presentazione di Permesso di Costruire per Accertamento di Conformità Edilizia allo scopo di regolarizzare l'intero comparto sia dal punto di vista Urbanistico-Edilizio che Catastale.

PREVISIONI URBANISTICHE

Nel mese di luglio 2023 i quattro Consigli Comunali di Campogalliano, Carpi, Novi di Modena e Soliera hanno adottato il nuovo strumento urbanistico intercomunale. Con l'atto di adozione da parte del Consiglio Unione il nuovo strumento è entrato in salvaguardia: gli strumenti vigenti manterranno efficacia solo ove non siano in contrasto col nuovo PUG.

I due lotti sono compresi ed individuati nel PUG, Schedatura del Patrimonio Edilizio in Territorio Rurale, Individuazione Planimetrica per complesso, TR4.I - Campogalliano, Insediamenti diffusi nel Territorio Rurale:

Lotto I)

scheda n. 287

- Fabbricato Alloggi e Servizi: tipologia Casa rurale - tipo Abitazione rurale
- Fabbricato ex Fornace: tipologia Edificio di servizio alla produzione agricola - tipo Capannone agricolo



Lotto 2)

scheda n. 286

- Fabbricato rurale: tipologia Casa rurale - tipo Ad elementi giustapposti
- Fabbricato accessorio: tipologia Edificio di servizio alla produzione agricola - tipo Altro annesso agricolo

Per quanto riguarda gli interventi consentiti occorre fare riferimento al PUG - NORME - parte V TERRITORIO RURALE ed in particolar modo all'art. 5.3 Interventi Edilizi - 5.4 Funzioni Ammesse da cui emerge che

"Negli interventi di recupero e qualificazione del patrimonio edilizio esistente privo di interesse storico, architettonico, culturale e testimoniale e negli interventi di riqualificazione ambientale e paesaggistica sono ammesse, con riferimento alle tipologie edilizie e gli usi originari, le seguenti destinazioni d'uso: "

funzioni abitative - funzioni turistico ricettive - funzioni produttive - funzioni direzionali - funzioni commerciali - funzioni rurali

ed all' art. 5.6 Recupero di Edifici privi di valore Storico Architettonico o Culturale Testimoniale per Funzioni non connesse all'Azienda Agricola:

"Il recupero degli edifici non più funzionali all'esercizio dell'attività agricola, può essere attuato anche da non imprenditori agricoli. Il presente articolo disciplina gli interventi sugli edifici privi di valore storico,

Il riuso di edifici, con originaria funzione non abitativa (fabbricati di servizio) è compatibile unicamente per funzioni di servizio alla residenza, all'attività agricola, alla fruizione turistica del territorio e alle altre funzioni regolarmente insediate. "

Il valore dei fabbricati e dell'area di pertinenza potrà quindi variare considerevolmente in funzione delle destinazioni d'uso e delle attività di progetto futuro.

LOTTO 1)

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Fabbricato ex Fornace e Tettoia ex Deposito terra

part. **51** - part. **52** sub. **2** - part. **52** sub. **5** graffata **53** sub. **1**:

- fabbricato originariamente adibito a Fornace per la produzione di laterizi, avente

struttura portante in cemento armato, struttura della copertura in ferro con manto in **amianto** e pavimentazione originaria in cemento

- fabbricato scoperto originariamente destinato a Deposito terra, avente struttura portante in elevazione ed in copertura in ferro.

- cabina elettrica e deposito wc

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale (SEL) Ex Fornace _ S1	2.570,00	1,00	2.570,00
Superficie secondaria (SEL) Porticato Ex Fornace _ S2	220,00	0,50	110,00
Superficie secondaria Ex Deposito Terra (SEL) _ S3	1.478,00	0,50	739,00
Superficie secondaria Deposito e W.C. (SEL) _ S4	27,00	1,00	27,00
Superficie secondaria Cabina Elettrica (SEL) _ S5	14,00	1,00	14,00
Superfici	4.309,00		3.460,00

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 4.309,00**.

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 3.460,00**.

Fabbricato Alloggi e Servizi

part. **53** sub. **2** - part. **53** sub. **3** - part. **52** sub. **5** graffata **53** sub. **1**:

- fabbricato con struttura in muratura costituito da due alloggi oltre ad uffici e servizi, pertinenziali all'attività produttiva, che si sviluppa per due piani fuori terra.



- fabbricato per il ricovero automezzi con stuttura in laterizo e ferro

Descrizione superficie	mq	Rapporto mercantile	mq commerciali
Superficie principale (SEL) Fabbricato Alloggi e Servizi _ SI	430,00	1,00	430,00
Superficie secondaria Ricovero Automezzi (SEL) _ S2	115,00	0,5	57,5
Superfici	545,00		487,50

La **superficie dell'immobile** misurata secondo il criterio della superficie esterna lorda risulta complessivamente di **mq 545,00**.

La **superficie commerciale** dell'immobile, in ragione della superficie principale e della concorrenza delle superfici secondarie ragguagliate ai rispettivi rapporti mercantili, come da precedente tavola sinottica, misura complessivamente **mq 487,50**.

Terreno di pertinenza part. **52** - ente urbano :

- bene comune non censibile, area di pertinenza a servizio dei fabbricati per una superficie di **mq 32.127,00**

Terreno di pertinenza - Area verde part. **149** - ente urbano :

- bene comune non censibile, area verde che si sviluppa verso l'autostrada comprensiva di un bacino artificiale di circa mq 25.000,00 per una superficie catastale di **mq 90.132,00**

LOTTO 2)

Fabbricati Rurali collabenti e terreno

part. **166** e **167** :

- fabbricato Rurale presumibilmente adibito ad abitazione con annesso Basso

comodo, entrambi parzialmente crollati di cui, non avendo rintracciato alcuna documentazione grafica e dato lo stato non rilevabile si assume come riferimento una precedente perizia che stimava in circa **mq 415,00 per piano** la dimensione fisica della casa Colonica

part. **57** catasto terreni:

- terreno agricolo a destinazione frutteto per una superficie di **mq 364,00**

VALORE DI MERCATO DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni in oggetto, si ritiene di servirsi del metodo di stima sintetico-comparativa o metodo del **confronto di mercato**.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, in virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, oltre alla consultazione dei valori medi Omi dell'Agenda delle Entrate, si ritiene di poter indicare il più **probabile valore a metro quadrato** dei beni in argomento, stimato nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva in :

- | | | |
|--------------------------|-----------------------------|-----------------------|
| - capannoni/fabbricati: | fabbricati comparabili = | euro 200-300/mq |
| - residenza: | valore OMI = | euro 800-1.150/mq |
| - frutteto | valori agricoli medi euro = | euro 30.000-43.000/ha |
| - prato irrigui arborato | valori agricoli medi euro = | euro 17.200/ha |



LOTTO I)

- Fabbricato ex Fornace_Tettoia ex Deposito terra _Cabina Elettrica_Deposito
mq 3.460,00 x euro 250/mq = euro 865.000,00

- Fabbricato Alloggi, Uffici e Servizi
mq 487,50 x euro 800/mq = euro 390.000,00

- Terreno di pertinenza dei fabbricati (calcolo assimilato a pertinenza residenziale)
32.127,00 = mq 25,00 + (32.122x2%) =
mq 667,00 x euro 250,00 = euro 166.750,00

- Terreno di pertinenza - Area verde (calcolo assimilato a prato irriguo arborato)
mq 90.132,00 x euro 1,72 = euro 155.027,00

ciò determina un **valore complessivo del lotto** pari a:
euro 865.000,00 + 390.000,00 + 166.750,00 + 155.027,00 =
euro 1.576.777,00

In virtù delle indagini svolte si sono accertate le seguenti condizioni che determinano ADEGUAMENTI E CORREZIONI al valore dell'immobile.

oneri regolarizzazione urbanistica e catastale:

Le spese tecniche e gli oneri di regolarizzazione potranno variare anche in funzione del valore di eventuali sanzione pecuniarie che potranno venire applicate dal comune di Campogalliano. Il costo ipotizzato della possibile sanatoria edilizia, spese tecniche ed onorari professionali per atto abilitativo in sanatoria, certificato di conformità edilizia e regolarizzazione catastale si può ipotizzare in euro 35.000,00

stato d'uso e di manutenzione

A causa della ridotta manutenzione dei fabbricati e degli impianti tecnologici, si propone una correzione della stima in ribasso nell'ordine di circa il 25 % per cento del valore dei fabbricati:

euro 1.255.000 ,00 x 25 % = euro 313.750,00

stato d'uso e di manutenzione

Sarà necessario bonificare il fabbricato ex Fornace sia per quanto riguarda il manto di

copertura in amianto che per quanto riguarda la presenza al di sotto del piano di campagna di cisterne interrato di cui non è stato possibile verificare il contenuto.

Ad oggi, causa della mancanza di ulteriori informazioni non è possibile valutare il costo dello smaltimento del materiale interrato; il costo di rimozione e smaltimento dell'amianto dell'intera copertura della particella 52 sub.5 si può ipotizzare, utilizzando come riferimento il preventivo fornito per operare sull'intera copertura (depurato della particella 52 sub.6 non oggetto del pignoramento) da un'impresa specializzata in euro 73.000,00

stato d'uso e di manutenzione

per il consolidamento del ponte d'ingresso al compendio di stima un costo forfettario per progettazione e realizzazione di circa euro 30.000,00

Per quanto specificato il valore complessivo è da correggersi in detrazione:

euro **1.576.777,00** - 35.000,00 - 313.750,00 - 73.000,00 - 30.000,00 =
euro 1.125.027,00

LOTTO 2)

Fabbricati Rurali Collabenti

Valutando da una parte il valore di un'eventuale vendita dell'immobile ristrutturato detraendo i costi di costruzione e l'utile d'impresa e dall'altra il prezzo al metro quadrato di un terreno edificabile simile si è ritenuto di valutare **a corpo** (dato anche la scarsa rilevanza in termini economici del terreno agricolo a frutteto di pertinenza stiimanbile in euro 1.500,00) il valore complessivo del lotto in

euro 70.000,00



In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo neanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri,

sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Modena, 11.06.2024

IL CONSULENTE TECNICO

Lorenzo Aureli architetto

