

TRIBUNALE DI MODENA

MODENA, 15/03/2024
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 279/2022

Giudice Delegato alle Esecuzioni, Dott.ssa Vaccaro Roberta

Esecutato :

Procedente : Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede Roma
Avv. Michele Ferrari (PR)

Oggetto : **Lotto Unico**
Complesso immobiliare di tipo storico denominato "Corte Beltrama", composto da casa colonica con due alloggi e servizi in Via Galeazza, e Villetta con servizi accessori autorimessa e deposito in corpo separato, in Via G. Garibaldi n.55 a San Felice sul Panaro (MO)

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



RELAZIONE DI STIMA



Il sottoscritto geom. Maurizio Bignardi, con provvedimento dell'Ill.mo Giudice Delegato alla E.I. n. 279/2022, veniva incaricato in data 22/11/2023 di identificare, descrivere un complesso immobiliare di tipo storico "corte Beltrama", composto da una casa padronale e casa colonica con servizi accessori, posta a San Felice sul Panaro (MO), in Via Galeazza n. 55 e verificare la conformità edilizia e catastale, nonché valutare il diritto di proprietà, con termine massimo per il deposito della CTU 15/03/2024. **Prossima udienza il 17/04/2024.**

A seguito del giuramento in data 23/11/2023, alle verifiche svolte negli uffici competenti in data 13/02/2024 e del sopralluogo congiunto con l'IVG eseguito in data 15/02/2024, il perito espone quanto segue.

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: *San Felice sul Panaro (MO)*

ditta:

nato a il

c.f.

Proprietà per 1/1

unità identificate: al foglio 42, m.le 2.

. sub. 2 (Appartamento – Inagibile), Via Galeazza n. 103, z.c. --, PT-1°, cat. A/4, cl.1, cons. 4 vani, Sup. Cat. 65 mq, r.c. € 123,95;

. sub. 3 (Appartamento – Inagibile), Via Galeazza n. 105, z.c. --, PT-1°, cat. A/4, cl.1, cons. 7 vani, Sup. Cat. 145 mq, r.c. € 216,91;

. sub. 6 (Villetta - Edificio ricostruito), Via Galeazza n. 55, z.c. --, PT-1°-2°, cat. A/7, cl.3, cons. 12 vani, Sup. Cat. 292 mq, r.c. € 1.239,50;

. sub. 7 (Autorimessa – Edificio ricostruito), Via Galeazza n. snr, z.c. --, PT-1°, cat. C/6, cl.5, cons. 143 mq, Sup. Cat. 69 mq, r.c. € 494,82;

. sub. 8 (Deposito – Edificio ricostruito), Via Galeazza n. snr, z.c. --, PT, cat. C/2, cl.6, cons. 58 mq, Sup. Cat. 69 mq, r.c. € 182,72;

. sub. 9 (Unità in corso di definizione – porzione di fabbricato crollato), Via Galeazza n. snr, z.c. --, PT-1°, cat. F/4, cl.--, cons. --, Sup. Cat. --, r.c. € --;

Sono comprese le parti comuni indicate sull'elaborato planimetrico in atti prot. n. MO00604073 del 31/05/2021, con i seguenti identificativi:



. sub. 5 B.C.N.C. – corte comune ai subb. 2, 3, 7, 8 e 9.

Si segnala che:

. in banca dati i subalterni 7, 8 e 9 nell'indirizzo Via Galeazza non è stato indicato il numero civico 103, come invece è stato indicato sia nell'elaborato planimetrico prot. MO00604073 del 31/05/2021 che nelle planimetrie catastali, pertanto è opportuna la presentazione di istanza per l'aggiornamento della toponomastica. I costi professionali previsti per la redazione dell'istanza sono stimati in € 150,00 oltre a oneri di legge e diritti catastali;

. nell'elaborato planimetrico non sono indicati gli ingressi al m.le, se ne rileva uno pedonale alla corte esclusiva della villetta in via G. Garibaldi 55 e uno carrabile in via Galeazza 109 sulla corte comune al compendio immobiliare, sub.5.

A seguito del sisma del maggio 2012, dal sopralluogo effettuato si riscontra che :

. in alcune parti della casa colonica si sono verificati al suo interno dei cedimenti strutturali, crolli parziali dei solai nel sub.3, mentre il sub. 9 è completamente crollato, resta visibile solamente una porzione di muratura di collegamento tra i subb. 3 e 8, pertanto non agibili;

. l'abitazione in villetta sub.6 e sue pertinenze subb. 7 e 8 in corpo separato, risultano ricostruiti, con i piani terra finiti e i piani superiori al grezzo, agibili dal 10/06/2021;

. nelle planimetrie dei subb. 2 e 3, non sono indicate le funzioni, inoltre nel sub.3 (non accessibile in quanto pericolante), manca la rappresentazione del sottotetto.

In riferimento all'art. 29, comma 1bis, della Legge 52/85 (come modificato e integrato dal D.L. 31 maggio 2010 n.78), che la consistenza sopra descritta, sulla base delle vigenti normative in materia, le unità subb. 6, 7 e 8 non contengono difformità rilevanti ai fini della determinazione della rendita catastale e pertanto lo stato di fatto rilevato è coerente con le planimetrie agli atti, mentre le unità subb. 2 e 3 (subalterno a cui manca la rappresentazione del sottotetto) andrebbero aggiornate come unità collabenti. Per l'eventuale aggiornamento catastale con la redazione del solo elaborato planimetrico per le due unità sopradette nella categoria più pertinente F/2 (unità collabenti), si prevedono oneri professionali per 500,00 € oltre a oneri accessori e diritti catastali, attualmente 50,00 € ad unità (100,00 €).

B. CONFINI

Il complesso immobiliare identificato al Fg. 42 M.le 2 confina con: due lati con Via Galeazza; ragioni (Fg. 42 m.le 193); ragioni (Fg. 42 M.le 231 subb. 2 e 3); ragioni (Fg. 42 M.le 231 subb. 4 e 5); ragioni (Fg. 42 M.le 231 subb. 6 e 7); ragioni (Fg. 42 M.le 231 subb. 8 e 15); ragioni (Fg. 42 M.le 231 subb. 11e 12); ragioni (Fg. 42 M.le 231 subb. 13 e 14); ragioni (Fg. 39 M.le 212); ragioni (Fg. 38 M.le 114 subb. 1 e 4); ragioni (Fg. 38 M.le 114 subb. 2 e 3); salvo altri.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero diritto di proprietà per la quota di 1/1, è avvenuta per successione dalla sig.ra deceduta il 06/09/2004 (madre dell'esecutato), denuncia numero 24, volume 83 del 15/11/2004, trascritta presso la Conservatoria di Modena il 04/06/2005 ai n.ri 18.138/10.633, alla quale pervenne per successione dal padre, registrata a Finale Emilia il 21/05/1947 al numero 46, volume 96.

Per quanto riguarda le formalità a carico, non si evidenziano particolari pregiudizievoli, pertanto si faccia riferimento alla Certificazione Notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. dell'avv. dr.ssa Maria Landolfo.

Parte dell'originario complesso immobiliare, le porzioni identificate ai subb. 2, 3, 7, 8 e 9, risultano di interesse storico e censite alla scheda n. 346 nel PSC del Comune di San Felice sul Panaro, precisando che le unità subb. 7 e 8, originariamente nello stesso corpo con i subb. 2, 3 e 9, sono stati ricostruiti e al momento si trovano in corpo staccato dal resto.

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

Dai documenti recuperati, in particolare dalla relazione storica dell'Arch. (BO) da cui sono tratti i seguenti cenni storici, si evince che l'edificio più antico, la casa colonica composta da due alloggi, probabilmente residenza del personale di servizio, in corpo di fabbrica a due piani più il sottotetto, e relativi servizi agricoli con portico, stalla e fienile, risulta vincolato sotto la catalogazione dei beni architettonici di interesse storico alla scheda n. 346 del PSC, originariamente corte colonica denominata "Corte Beltrama", costituita da un fabbricato colonico e da una villetta costruita nel 1948 in sostituzione dell'edificio padronale (casino padronale) originario, molto più grande, bombardato nel 1945 dagli Americani, che danneggiarono irrimediabilmente anche un corpo di fabbrica adibito a forno non più ricostruito, e da un pozzo ancora esistente sull'area esclusiva della villetta. Le origini del Fondo Beltrama, di proprietà della famiglia, originaria del Modenese più particolarmente di San Felice sul Panaro già dal 1274, risalgono addirittura al 1649, e di cui sono conservati nelle bibliografie tracce di "livelli" pagati fino al 1853 alla Signoria dei Pio di Savoia.

In origine il complesso era parte integrante di una proprietà fondiaria e immobiliare più estesa comprendete quella parte del territorio comunale che, nello svolgere del secolo successivo fino ai tempi nostri, in seguito a successioni, espropri, cessioni e vendite, hanno permesso una espansione importante del paese attraverso la realizzazione di esercizi commerciali, settori direzionali, impianti sportivi pubblici, infrastrutture di interesse collettivo e comparti residenziali di

buon livello. A memoria dello storico "Fondo Beltrama", restano ad oggi una via cittadina ad esso intitolata, una caratteristica di villetta dei primi '900 (ex macello) con un residuo di terreno agricolo della stessa famiglia

La conformazione urbanistica attuale della corte è quindi il risultato di trasformazioni relativamente recenti successive ai bombardamenti del 1945. il casino padronale era stato ricostruito di dimensioni leggermente inferiori, in modo frettoloso con l'utilizzo dei materiali di risulta dei vari bombardamenti, ad oggi, demolito e ricostruito alla quale non è più attribuito un valore architettonico.

La costruzione degli edifici ex rurali, risalgono quindi a data antecedente al 01/09/1967, mentre la parte originariamente adibita a stalla e fienile è stata ricostruita e divenuta accessorio della villa, pure essa ricostruita a seguito del terremoto del 2012.

Lo scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi e agibilità, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di San Felice sul Panaro (MO).

. Parere di massima / parere preventivo prot. n. 5/2007 del 29/11/2007, per il ripristino architettonico del complesso edilizio detto "Corte Beltrama" mediante la ricostruzione dell'originario volume del casino padronale e del forno, Via Galeazza n. 106/B, intestato a, *ESITO NEGATIVO*;

. Permesso di Costruire prot. 20/2008 del 15/09/2008, per la riqualificazione della corte padronale del fondo "Beltrama" attraverso il restauro di un edificio colonico ed il ripristino del casino padronale, finalizzata alla creazione di un complesso polifunzionale per attività di centro enogastronomico, centro estetico, sala congressi e residenza, Via Galeazza n. 55, intestato a, *ARCHIVIATO* per mancata presentazione di documentazione richiesta dall'amministrazione comunale.

. Permesso di Costruire prot. 57/2015 del 29/05/2015, per la demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso abitativo in seguito agli eventi sismici del maggio 2012, Via Galeazza n. 55, intestato a, *ANNULLATO*;

A seguito degli eventi sismici citati vengono poi presentate le seguenti pratiche MUDE per la riparazione dei danni, in particolare sono individuati in : **FABBRICATO "A"** UI 1 Fabbricato "A" Casa Principale (una unità strutturale sub.6), e **FABBRICATO "B"** di 3 UI di cui la terza è pertinenza della casa principale (tre unità strutturali ma cinque unità catastali subb. 2, 3, 9 e 7 e 8).

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività pratica prot. 236/2015 del 29/07/2015, per il restauro e risanamento conservativo mediante interventi di parziale rinnovo integrale delle strutture e di

riparazione con miglioramento sismico di edificio ad uso abitazione ed annessi spazi pertinenziali, Via Galeazza n. 106/B, intestato a, seguita da una serie di invii e integrazioni (oggetto Fabbricato "B");

. Segnalazione Certificata di Inizio attività prot. 18/2016 - RCR Ord. 29-51-86 del 2012, prot. Comune 7578/2016, per interventi di rinnovo integrale delle strutture tramite demolizione e ricostruzione di edificio danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012, Ordinanza 86, edificio RCC scheda n. 346, Via Galeazza n. 105, intestato a, **REVOCATA** il 08/02/2023 per mancato inizio lavori con Ordinanza n. 2 prot. 1826 RCR 16/0018.

. Segnalazione Certificata di Inizio attività prot. 19/2016 - RCR Ord. 29-51-86 del 2012, prot. Comune 7582/2016, per interventi di miglioramento sismico e riparazione danni in edificio danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012, Ordinanza 86, edificio RCC scheda n. 346, Via Galeazza n. 103, intestato a, **REVOCATA** il 08/02/2023 per mancato inizio lavori con Ordinanza n.1 prot. 1825 RCR 16/0019;

Si segnala che con Ordinanza n. 20 prot. 4255 del 24/03/2022 RCR 16/0020 è stata emessa la rideterminazione dei contributi a saldo, con la quale si ordina di provvedere alla restituzione all'Erario, da parte dei beneficiari dei contributi, la detrazione d'imposta eventualmente usufruita per ristrutturazione.

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 330/2015 del 09/11/2015, per la demolizione e ricostruzione di fabbricato ad uso abitativo in seguito agli eventi sismici del maggio 2012, Via Galeazza n. 55, intestato a, seguita da una serie di invii e integrazioni (oggetto Fabbricato "A" e accessorio nel Fabbricato "B");

. Segnalazione Certificata di Inizio attività prot. 20/2016 - RCR Ord. 29-51-86 del 2012, prot. Comune 7587/2016, per intervento di demolizione e ricostruzione di edificio danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012, e riparazione e miglioramento sismico nella pertinenza, Ordinanza 86, edificio RCC scheda n.346, Via Galeazza n. 55, intestato a;

. Segnalazione Certificata di Inizio attività prot. 40/2019, con inizio lavori differito relativo a fabbricato ad uso residenziale, Via Galeazza n. 55, intestato a, **TITOLO INEFFICACE PER MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE ESSENZIALE**;

. Segnalazione Certificata di Inizio attività prot. 41/2019, con inizio lavori differito relativo a fabbricato ad uso residenziale, Via Galeazza n. 55, intestato a, **TITOLO INEFFICACE PER MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE ESSENZIALE**;

. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata prot. 5/2020 del 16/07/2020, per modifiche interne ed esterne, Via Galeazza n. 55, intestato a

. Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in Sanatoria, prot. 31/2021 del 09/06/2021, per difformità rispetto al progetto presentato e con alcune opere rimaste da realizzare e relativa domanda di Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di Agibilità Parziale, Via Galeazza n. 55, intestato a

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 82/2020 del 03/08/2020, per il completamento delle opere realizzate con la SCIA prot. 236/2015 e successiva presentazione della domanda di Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di agibilità, con fine lavori in data 10/06/2021, Via Galeazza n. 103, intestato a

Dal sopralluogo effettuato si rileva quanto segue.

. L'unità identificata al sub.6, alloggio principale, risulta agibile dal 10/06/2021 e completato il piano terra e gli esterni, mentre risultano ancora allo stato grezzo i piani primo e secondo (torretta);

. le unità identificate ai subb. 7 e 8, porzione ricostruita totalmente, pertinenze accessorie del sub.6, risultano agibili dal 10/06/2021 e completato il piano terra e tre facciate, mentre il piano primo è ancora allo stato grezzo così come parzialmente il lato che lo univa al sub.9 crollato;

. le unità identificate ai subb. 2 e 3, risultano essere inagibili, in particolare il sub.3 è pericolante, mentre il sub.9 risulta come già detto essere completamente crollato ad eccezione di una piccola porzione di muratura perimetrale che collega il sub. 6 con il sub. 3. Le unità restano inagibili per Ordinanza Sindacale dell'11/06/2012 prot. 576/EME. **A seguito del mancato inizio nei termini, l'ordinanza di riparazione danni da sisma è stata revocata, con la conseguenza che l'esecutato dovrà restituire il SAL ZERO** con cui sono stati anticipati l'80% del contributo alla ricostruzione di spettanza ai tecnici progettisti, assegnato con ordinanza del sindaco prot. 2611 del 16/02/2017, **pari a € 12.554,18.**

E. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Il complesso immobiliare risulta collocato in territorio residenziale di modesto valore ambientale, in zona di capoluogo nel Comune di San Felice sul Panaro (MO). Secondo il piano urbanistico del Comune, è individuato in Ambito urbano storico (AS_1), infine l'edificio "casa colonica" è individuato nella schedatura della catalogazione dei beni architettonici in data antecedente al 1893, precisando che l'ex m.le 1 risulta edificio di servizio alla produzione agricola composta da stalla/fienile con una porzione di "casa colonica" alloggio. I cespiti oggetto della presente sono costituiti da fabbricati tipicamente agricoli destinati in parte ad abitazioni ed in parte a depositi, che possono essere recuperati a residenza civile con relativi accessori, gli edifici hanno una struttura

portante in muratura come le tamponature, tranne la nuova struttura deposito e autorimessa che ha una struttura a pilastri in quanto ricostruito. I prospetti sono intonacati e tinteggiati, solai a "volta", copertura a falde in legno e manto in coppi. La porzione di casa colonica, unità non agibile e pericolante sono in muratura intonacata con paramento di finitura degradato.

. m.le 2 sub.2, è adibito esclusivamente ad abitazione su due piani con suo accessorio esclusivo, e così composto: al Piano Terra con accesso esterno, ingresso su pranzo con camino, angolo cottura sotto alla scala in legno, solaio a volta e una cantina; al Piano Primo vano passante con una stufa, una camera da letto e un bagno. Le pavimentazioni sono realizzate con tavelle in cotto su orditura in legno; i rivestimenti sono in ceramica nel bagno e l'angolo cottura; porte interne ed esterne in legno; le finestre sono in legno con vetro semplice e scuri esterni in legno; l'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa al piano primo e dal camino citato al piano terra. Attualmente l'unità è pericolante e fatiscente, con rifiniture dell'epoca di costruzione, anche se probabilmente parzialmente aggiornata (vedi il bagno interno) e conservato con manutenzioni fino al sisma del 2012.

. m.le 2 sub.3, è adibito esclusivamente ad abitazione su tre piani con suo accessorio esclusivo, e così composto: al Piano Terra con accesso esterno, ingresso, soggiorno – pranzo, una cucina su cui è parzialmente crollato il solaio, un sottoscala e una cantina; al Piano Primo tre camera da letto e un bagno; al Piano Secondo un unico vano adibito a soffitta, che non è stato possibile accedervi per il pericolo di crollo. Le pavimentazioni sono realizzate con tavelle in cotto; porte interne ed esterne in legno; le finestre sono in legno con vetro semplice e scuri esterni in legno. L'unità non dispone dell'impianto di riscaldamento. Attualmente l'unità è vuota, pericolante e fatiscente, con una porzione di solai dei piani P1° e P2° crollati sopra alla cucina ai quali è stato approntato un puntellamento di sicurezza. Le rifiniture sono dell'epoca di costruzione, anche questa parzialmente aggiornata (vedi il bagno interno) e conservata con manutenzioni fino al sisma del 2012.

. m.le 2 sub.6, è adibito esclusivamente ad abitazione su tre piani ed è così composta: al Piano Terra con accesso esterno, ampio soggiorno – pranzo con portico esterno, ampia cucina abitabile, una camera da letto, un disimpegno e un bagno; la pavimentazione è in gres; i rivestimenti sono in ceramica nel bagno mentre l'angolo cottura ne è ancora sprovvisto; porte interne in legno laccato di color bianco; al Piano Primo accessibile da scala in cemento ancora al grezzo, ha da progetto quattro camere da letto di cui due con balcone collegate tra di loro, un vano adibito a stanza studio con balcone, un disimpegno con balcone, una lavanderia e un bagno; attualmente si trova allo stato grezzo senza impianti, senza le porte, senza i pavimenti e i muri da intonacare; al Piano Secondo la torretta, accessibile da botola con scala retrattile, è utilizzata come vano tecnico, vi si trova la caldaia, l'inverter e i quadri elettrici del fotovoltaico e si trova allo stato grezzo come il

piano primo. Le finestre sono in legno con vetro camera e scuri esterni in legno color salvia; la porta d'ingresso blindata, i parapetti dei balconi in vetro. L'unità dispone della predisposizione dell'impianto di riscaldamento autonomo a pavimento, ma al momento non dispone dell'allacciamento gas e utilizza una stufa a legna nel soggiorno. Dispone inoltre dell'impianto fotovoltaico in copertura da circa 3,00 Kwh con la quale si cucina su piano a induzione. La villa ha un aspetto architettonico gradevole che richiama stili storici, ottocenteschi, con buone finiture esterne a due colori, zoccolo, cornicione, para aste, cornici alle bucatore e cornicione, in color chiaro, mentre le pareti a contrasto, in tonalità leggermente più scura, infine il marciapiede in cemento graffiato. A seguito della caduta di un grosso ramo, da albero poi abbattuto per sicurezza, è stato danneggiato l'intonaco sulla facciata principale (vedasi foto).

. m.le 2 sub.7, è adibito esclusivamente ad autorimessa su due piani, è così composta: al Piano Terra ampio vano ad uso autorimessa collegata al deposito sub.8; al Piano Primo un unico vano adibito a deposito accessibile da botola e da porte esterne senza scala. Le pavimentazioni in entrambi i piani è in battuto di cemento; le porte esterne d'ingresso sono in legno; le finestre sono in legno con vetro camera e dispongono di inferriate.

. m.le 2 sub.8, è adibito esclusivamente deposito su un unico piano, è così composto: al Piano Terra ampio vano deposito collegato all'autorimessa sub. 7. La pavimentazione è in battuto di cemento; la porta esterna d'ingresso è in legno; le finestre sono in legno con vetro camera e dispongono di inferriate, inoltre sono state conservate le colonne.

. m.le 2 sub.9, porzione di deposito (ex "barchessa") completamente crollato, nel quale sono stati accatastati anche i rottami delle lavorazioni di ricostruzione.

. l'area cortiliva, esclusiva della villa sub. 6 su cui insiste il vecchio pozzo a "vanga", e la parte comune sub. 5 su cui insiste una baracca in lamiera e una tettoia in legno fatiscente da rimuovere (probabili aree di cantiere durante le riparazioni del sisma), in parte in ghiaia i passaggi, e area verde da riordinare e pulire, con alberature di alto fusto.

F. STIME ED OSSERVAZIONI

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

Valore Fiscale di riferimento da Rendita Catastale, calcolato come seconda casa, dei fabbricati

insistenti sul m.le 2 del fg. 42 di San Felice s/P (MO):

Porzioni di edifici non agibili, pericolanti:

. Sub. 2	(abitazione e accessorio esclusivo)	€ 15.617,70
. Sub. 3	(abitazione e accessorio esclusivo)	€ 27.330,66
Totale fiscale delle unità immobiliari pari a		€ 42.948,36

Porzioni di edifici agibili, completati nella struttura e le finiture eseguite solo al piano terra, mentre ai piani superiori sono attualmente allo stato grezzo:

. Sub. 6	(abitazione con corte esclusiva)	€ 156.177,00
. Sub. 7	(autorimessa e deposito al P1°)	€ 62.347,32
. Sub. 8	(Deposito)	€ 23.022,72
Totale fiscale delle unità immobiliari pari a		€ 241.547,04

Per quanto riguarda il sub. 9, in categoria F/4, è sprovvisto di superficie e di rendita catastali, per cui andrà attribuito un valore commerciale.

Il mappale 2 ha una superficie catastale di 3.589 mq, di cui 1.600 mq è la porzione di area su cui insiste la villa, mentre l'area comune su cui insiste la casa colonica con gli accessori subb. 2, 3 e 9, e gli accessori della villa subb. 7 e 8, è di 1.989 mq.

Per il calcolo della superficie commerciale delle unità, vengono utilizzate le seguenti percentuali di ragguaglio delle superfici. Per le aree cortilive 2% e 10%, per i depositi posti al piano primo viene utilizzato il 30% anziché il 25% in quanto hanno altezze superiori ad H. 1,80 mt, mentre per i depositi che hanno accesso carrabile viene utilizzato il 50% per analogia con autorimesse e/o locali carrabili. Si precisa che qui di seguito è calcolato il valore secondo il loro stato e rifiniture, differenziando il valore unitario tra porzioni non agibili, porzione crollata, porzione di villa completata nelle rifiniture (piano terra) e porzioni di edifici completati ma al grezzo (piani superiori della villa e del suo accessorio).

Consistenza immobiliare Fabbricati identificati al fg. 42 m.le 2

Immobili non agibili:

. sub. 2 (Abitazione 58,60 mq + Cantina 24,71 mq x 25%)	= 64,78 mq
. sub. 3 (Abitazione 135,07 mq + Cantina 26,19 mq x 25% + Soffitta 76,05 x 30%)	= 164,44 mq
Totale	229,22

mq

Superficie arrotondata a mq. 229,00

Porzione crollata:

. sub. 9 (Portico/barchessa P.T. e Deposito P.1°; 119,52 mq x n. 2 piani = 239,04 mq)

Categoria F/4 superficie SOLO a Terra	= 119,52
---------------------------------------	----------



mq

Superficie arrotondata a mq. 120,00*Corte comune:*

. sub. 5 (corte comune ai subb. 2 - 3 - 7 - 8 - 9) superficie commerciale 1.989 mq – area coperta di 358 mq = 1.631 mq di cui 358 mq al 10% = 35,80 mq e 1273 mq al 2% = 25,46 mq per una sup. complessiva di

mq

Superficie arrotondata a mq. 61,00*Porzioni immobiliari completate strutturalmente, agibili e complete nelle rifiniture:*

. sub. 6 (Abitazione PT 136,30 mq + Portico 18,71 mq x 50% + Corte esclusiva 1.600 mq - area coperta 160 mq = 1.440 mq di cui 160 mq x 10 % = 16 mq + 1280 mq x 2 % = 25,60 mq per complessivi 41,60 mq)

187,25 mq**Superficie arrotondata a mq. 187,00**

. sub. 7 (Autorimessa P.T. 45,80 mq x 50%) = 22,90 mq

. sub. 8 (Deposito P.T. 69,17 mq x 50%) = 34,58 mq

Totale 57,48 mq

Superficie arrotondata a mq. 57,00*Porzioni immobiliari completate strutturalmente ma lasciate al grezzo (piani superiori):*

. sub. 6 (Porzione Abitazione P1° 138,93 mq + Balconi 18,83 mq x 50% + Torretta 22,13 mq x 30 %) = 154,98 mq

Superficie arrotondata a mq. 155,00

. sub. 7 (Deposito P1° 115,49 x 30%) = 34,65 mq

Superficie arrotondata a mq. 35,00**Valore commerciale** Fabbricati identificati al fg. 42 m.le 2.

L'immobile è stato acquisito con passaggi per causa di morte nel 2004. La zona è ben servita, ai bordi del centro di San Felice sul Panaro, a due passi dal centro commerciale e alla stazione ferroviaria medio-padana, prospiciente al sottopasso pedonale/ciclabile che oltre dare accesso alla stazione si accede anche al centro storico, a pochi metri dalla seicentesca corte parrocchiale. Gli attuali prezzi di mercato della zona, hanno un ampio "range" e oscillano per gli appartamenti civili usati con accessori tra 680,00 € ed i 1.800,00 €/mq., mentre gli attuali valori OMI (quotazione disponibile del primo semestre 2023 - per immobili con stato conservativo normale) oscillano tra 700,00 € e i 1.050,00 €/mq per le abitazioni di tipo civile, mentre per quelle di tipo economiche tra 450,00 € e i 670,00 €/mq.



Lo scrivente, assume i seguenti e più probabili valori medi unitari.

_ 350,00 €/mq per le porzioni di fabbricato non agibili subb. 2 e 3, che necessitano di miglioramento sismico e di ristrutturazione;

_ 150,00 €/mq per la porzione di edificio da ricostruire demolito o crollato, sub. 9;

_ 875,00 €/mq per la porzione di villa, agibile, completata nelle rifiniture esterne e interne al Piano Terra, sub. 6;

_ 575,00 €/mq per le porzioni di villa, sub.6, agibili, lasciate al grezzo al piano primo e la torretta;

_ 500,00 €/mq per le porzioni di fabbricato, accessori della villa, subb. 7 e 8, agibili, completati parzialmente nelle rifiniture esterne e il Piano Terra;

_ 400,00 €/mq per la porzione di fabbricato, accessorio della villa, sub. 7, agibile, completato nelle rifiniture esterne, lasciato al grezzo al piano primo;

_ 50,00 €/mq per la corte comune.

. sub. 2 (Appartamento e accessori) = 64,78 mq

. sub. 3 (Appartamento e accessori) = 164,44 mq

Totale Superficie commerciale arrotondata a mq. 229,00, **porzioni pericolanti**

229,00 mq x 350,00 €/mq = **80.150,00 €**

. sub. 9 (Deposito su 2 piani, demolito/crollato) sup. a terra = 119,52 mq

Superficie commerciale arrotondata a mq. 120,00, **porzione crollata**

120,00 mq x 150,00 €/mq = **18.000,00 €**

. sub. 5 (corte e verde comuni ai subb. 2 - 3 - 7 - 8 - 9) = 61,26 mq

Superficie commerciale arrotondata a mq. 61,00, **corte comune**

61,00 mq x 50,00 €/mq = **3.050,00 €**

. sub. 6 (Abitazione porzione "finita" negli esterni e al PT + Portico + Corte) = 187,25 mq

Superficie commerciale arrotondata a mq. 187,00, **porzione finita**

187,00 mq x 875,00 €/mq = **163.625,00 €**

. sub. 6 (Porzione di Abitazione al "grezzo" P1° + Balconi + Torretta P2°) = 154,98 mq

Superficie commerciale arrotondata a mq. 155,00, **porzione al grezzo**

155,00 mq x 575,00 €/mq = **89.125,00 €**

. sub. 7 (Autorimessa porzione "finita" al P.T.) = 22,90 mq

. sub. 8 (Deposito porzione "finita" al P.T.) = 34,58 mq

Totale Superficie commerciale arrotondata a mq. 57,00, **porzioni finite**

57,00 mq x 500,00 €/mq = **28.500,00 €**

. sub. 7 (Deposito al "grezzo" P.1°) = 34,65 mq

Totale Superficie commerciale arrotondata a mq. 35,00, **porzioni al grezzo**

35,00 mq x 400,00 €/mq = **14.000,00 €**

Per un complessivo intero valore di 396.450,00 €.

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita in quanto beni oggetto di vendita forzata, considerato quanto sopra indicato, è apportata una riduzione del valore pari al 10%, in relazione anche alle previsioni ancora negative in calo intorno al 1,0 % annuale per gli edifici vecchi, vetusti, ed anche in considerazione di un periodo medio - lungo necessario alla sua assegnazione, pertanto 396.450,00 € - 10% = 356.805,00 €.

H. CONCLUSIONI – LOTTO UNICO

Sulla scorta pertanto dei dati sopra esposti, tenuto conto dello stato in cui si trovano gli immobili, delle loro dimensioni, della grande superficie e volume degli accessori, che oggi tale superficie non è più richiesta nel mercato "ordinario", è fuori "standard", difficilmente ricollocabile e utilizzabile a destinazione civile, collocabile quindi solo all'interno di una vendita dell'intero complesso che risente del deprezzamento, nonché della loro ubicazione, tenuto conto delle considerazioni espresse nel paragrafo "F", che il complesso di fabbricati ad uso residenziale identificati al fg. 42 m.le 2 con relative pertinenze per complessivi mq. 844,00 commerciali, in considerazione che gli immobili sono venduti in assenza della garanzia per vizi e che si dispone delle certificazioni impiantistiche solo della villa e degli accessori finiti, che la classe energetica della villa è "A4" secondo l'Attestato di Prestazione Energetica APE n. 07797-290121—2022 rilasciato il 10/02/2022, il perito esprime, quale valore per il complesso immobiliare in oggetto e le loro parti comuni per legge, il seguente valore prudenziale arrotondato di 357.000,00 € (diconsi trecentocinquantesette mila/00 euro).

ALLEGATI

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

Modena, lì 15/03/2024

Il C.T.U. Maurizio geom. Bignardi