

TRIBUNALE DI MODENA

MODENA, 06/12/2023
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 303/2022

Giudice Delegato alle Esecuzioni, Dott.ssa Vaccaro Roberta

Esecutato :

Procedente : Zanasi Luigi
Avv. Fabio Maida (MO)

Oggetto : **Lotto Unico**
Diritto di Usufrutto generale e vitalizio su terreni agricoli e fabbricati con relative aree di pertinenze esclusive, adibiti ad allevamento di suini e alloggi, posti in Via Vecchia n.3 Campogalliano (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. 303/2022, veniva incaricato in data 21/08/2023 di identificare, descrivere gli immobili terreni agricoli e fabbricati con relative aree di pertinenze esclusive, adibiti ad allevamento di suini ed alloggi, posta in Modena, località Campogalliano, in Via Vecchia n. 3 e verificare la conformità edilizia e catastale, nonché valutare il diritto di usufrutto generale e vitalizio su, con termine massimo per il deposito della CTU 11/12/2023. **Prossima udienza il 24/01/2024.**

A seguito del giuramento in data 28/08/2023, alle verifiche svolte negli uffici competenti in data 03/10/2023 e del sopralluogo congiunto con l'IVG eseguito in data 25/10/2023, il perito espone quanto segue.

Si precisa che gli immobili di Via Levata non sono più oggetto di perizia, perché alienati a favore di soggetti terzi anteriormente alla trascrizione del pignoramento in oggetto, vedasi intervento dell'avvocato Fabio Maida del 19/05/2023, presente nel fascicolo telematico.

A. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

Catasto dei Fabbricati:

Comune di: *Campogalliano (MO)*

ditta: ...

Usufrutto per 1000/1000

e

...

Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

unità identificate: al foglio 26, m.le 336,

. sub. 1 (Dep. Attrezzi), Via Vecchia n. 3, z.c. --, PT, cat. C/2, cl.2, cons. 102 mq, Sup. Cat. 119 mq, r.c. € 158,04;

. sub. 2 (Abitazione e area esclusiva), Via Vecchia n. 3, z.c. --, PT e 1°, cat. A/4, cl.1, cons. 3 vani, Sup. Cat. 63 mq, r.c. € 79,02;

unità identificate: al foglio 26, m.le 337,

. sub. 1 (Fabbricato connesso alle attività agricola – Deposito attrezzi), Via Vecchia n. 3, z.c. --, PT e 1°, cat. D/10, cl.--, cons. --, Sup. Cat. ---, r.c. € 998,00;

unità identificate: al foglio 26, m.le 15,

. sub. 1 (Abitazione) graffato con il m.le 16, Via Vecchia n. 3/B, z.c. --, PT, 1° e 2°, cat. A/3, cl.1, cons. 12,5 vani, Sup. Cat. 365 mq, r.c. € 542,28;



. sub. 2 (Autorimessa), Via Vecchia n. 3/B, z.c. -, PT, cat. C/6, cl.4, cons. 19 mq, Sup. Cat. 24 mq, r.c. € 49,06;

Sono comprese le parti comuni indicate sull'elaborato planimetrico in atti prot. n. MO0147583 del 06/11/2012, con i seguenti identificativi:

. m.le 337 sub. 2 B.C.N.C. – area comune a tutti i subb. dei m.li 336 e 337.

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

Catasto dei Terreni:

Comune di: *Campogalliano (MO)*

ditta: ...

Usufrutto per 1000/1000

e

...

Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

unità identificate: al foglio 15

. m.le.98, suddiviso in, porz. AA, qual. vigneto, cl. 2, sup. 0,7200 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 99,28, r.a. € 66,93, e porz. AB, qual. semin. irrig., cl. 3, sup. 0,2180 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 16,21, r.a. € 24,21;

unità identificate: al foglio 26

. m.le.1, suddiviso in porz. AA, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 1,1740 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 125,51, r.a. € 151,58, e porz. AB, qual. vigneto, cl. 1, sup. 0,1000 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 16,89, r.a. € 10,33;

. m.le.2, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 1,1505 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 123,00, r.a. € 148,55;

. m.le.8, suddiviso in, porz. A, qual. semin. irrig. arb., cl. 1, sup. 1,5106 Ha, deduz. IR12B-BRA, r.d. € 173,20, r.a. € 191,14, e porz. B, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 0,3434 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 36,71, r.a. € 44,34;

. m.le.9, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 1,2080 Ha, deduz. IR12B-BRA, r.d. € 129,14, r.a. € 155,97;

. m.le.10, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 3,2744 Ha, deduz. BRA, r.d. € 378,80, r.a. € 422,77;

. m.le.11, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 0,7400 Ha, deduz. IR12B-BRA, r.d. € 79,11, r.a. € 95,54;

. m.le.12, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 0,6490 Ha, deduz. BRA, r.d. € 75,08, r.a. € 83,80;

. m.le.17, suddiviso in, porz. AA, qual. seminativo, cl. 1, sup. 0,0041 Ha, deduz. BRA, r.d. € 0,41, r.a. € 0,50, e porz. AB, qual. Bosco ceduo, cl. U, sup. 0,0465 Ha, deduz. BRA, r.d. € 0,34, r.a. € 0,14;

. m.le.18, suddiviso in, porz. AA, qual. vigneto, cl. 1, sup. 0,8740 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d. € 147,60, r.a. € 90,28, e porz. AB, qual. semin. irrig., cl. 1, sup. 0,6950 Ha, deduz. BRA-IR12B, r.d.

€ 74,30, r.a. € 89,73;

e così per un totale di 12,7075 Ha, r.d. € 1.475,58, r.a. € 1.575,81.

Si segnala che:

. in banca dati il m.le 336 del fg. 26 non è stato associato all'elaborato planimetrico prot. MO0147583 del 06/11/2012 del m.le 337 del fg.26, in cui è presente anche il m.le 336, pertanto è opportuna istanza di introduzione/rasterizzazione. I costi professionali previsti per la redazione dell'istanza di rasterizzazione sono stimati in € 250,00 oltre a oneri di legge e diritti catastali.

. nella banca dati catastale per il m.le 336 subb. 1 e 2, sono stati richiesti i requisiti di ruralità con Docfa n. 147583 del 06/11/2012.

Dal sopralluogo effettuato si riscontra che:

. nel m.le 336 sub. 1, sono indicate leggere differenze nelle altezze;

. nel m.le 336 sub. 2, la cucina ha una leggera differenza nelle altezze come anche al piano primo soffitta;

. nel m.le 337 sub. 1, le altezze all'interno del deposito hanno una leggera differenza ed inoltre non è stata indicata l'altezza della catena a mt. 6,83, mentre al piano primo nel vano legnaia, legittimato come ricovero attrezzi, non sono state indicate le finestrelle;

. nel m.le 15 sub. 1, non è stato indicato graficamente il sottoscala; al piano primo c'è un vano maggiore di 9 mq indicato come ripostiglio e una cucina indicata come camera; al piano secondo le soffitte hanno una leggera differenza nelle altezze interne;

. nel m.le 16 corpo accessorio graffiato con il m.le 15 sub. 1, non è stata indicata la scala interna in legno e una finestrella al piano terra, mentre al piano primo mancano le due finestrelle; si riscontrano leggere differenze nelle altezze interne;

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 m.li 15 sub.2, 337 sub.1, 337 sub.2 e 336 sub.1 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 l'unità m.le 15 sub.1 deve essere aggiornata e secondo l'attuale normativa catastale richiede lo scorporo dal m.le 16. L'aggiornamento catastale consisterà in due planimetrie e la redazione dell'elaborato planimetrico per cui si prevedono oneri professionali per 1.000 € oltre oneri accessori e 100 € per diritti catastali.

Nel terreno m.le 12 del fg. 26 di qualità seminativo irriguo, risulta essere rappresentato sulla mappa un piccolo corpo di fabbrica non più esistente, pertanto si dovrà aggiornare la mappa. I

costi previsti per la redazione del Tipo Mappale in deroga per demolizione, rilievi e spese varie sono stimate in € 1.000,00 oltre a oneri accessori di legge e diritti catastali di cui € 44,00 per la richiesta dell'estratto di mappa digitale e € 65,00 per la presentazione del Tipo.

Inoltre si segnala che anche le colture dei terreni dovranno essere aggiornate con relativa denuncia AGEA da parte del proprietario/usufruttuario/conducente del fondo, e presentazione della dichiarazione con le variazioni in Catasto dei seguenti terreni identificati al Fg. 26 m.le 1 porz. AB, m.le 15 e m.le 18 porz. AB, le spese tecniche per la presentazione del Modello 26 alla sezione Catasto Terreni, sono stimate in € 600,00 oltre a oneri accessori di legge e diritti catastali da verificare al momento della presentazione.

B. CONFINI

L'appezzamento di terreno identificato al Fg. 15 M.le 98 confina con: Via Nuova; ragioni ... (Fg. 15 M.le 91); ragioni ... (Fg. 26 M.li 1 e 3, porzione oggetto di esecuzione) ragioni ... (Fg. 23 M.le 39); salvo altri.

Parte degli appezzamenti di terreno e fabbricati con relative aree di pertinenze esclusive, adibiti ad allevamento di suini ed alloggi, identificati al Fg. 26 M.li 1, 2, 3, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18, 336 e 337 confinano con: Via Vecchia su due lati; ragioni ... (Fg. 23 M.le 39), ragioni ... (Fg. 15 M.le 98, porzione oggetto di esecuzione); ragioni ... (Fg. 15 M.le 91); ragioni ... (Fg. 20 M.le 242); ragioni ... (Fg. 20 M.le 299); ragioni ... (Fg. 20 M.le 84); ragioni ... (Fg. 26 M.li 401, 402 e 403); ragioni ... (Fg. 26 M.le 6); salvo altri.

C. PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'intero diritto di usufrutto generale vitalizio per la quota di 1000/1000, è avvenuta con atto di trasferimento di proprietà, a titolo gratuito, quote e diritti immobiliari, in adempimento di obblighi derivanti da verbale di separazione tra coniugi debitamente omologato, notaio dott. Rolando Rosa in Modena (MO) il 24/09/2020, rep. n. 125.182/23.498, trascritto a Modena il 07/10/2020 al n. 16.497 part..

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. Federico Manfredini.

Attualmente, gli appezzamenti di terreno e i fabbricati con le relative pertinenze risultano concessi in locazione alla "..." con sede in Modena, l'esecutato è il legale rappresentante residente

nell'alloggio identificato al m.le 15/1, secondo i seguenti contratti di locazione con l'assistenza della Federazione Provinciale Coldiretti Modena, stipulati prima dell'avvenuta notifica del pignoramento (16/11/2022).

. Contratto di affitto di terreno agricolo per il Fg. 15 m.le 98, il Fg. 26 m.le 1 e parte del m.le 8 di complessivi 1.250,00 mq, ai sensi della legge del 03/05/1982 n. 203 art. 45, stipulato il 22/09/2022 e registrato presso l'Agenzia dell'Entrate, telematico di Modena (TGU) il 22/09/2022 al prot. n. 013380 - serie 3T per 9 annate agrarie con decorrenza dal 01/01/2023 e scadenza al 31/12/2031, al canone complessivo di 7.200,00 €, 800,00 euro annui.

. Contratto di affitto del fondo rustico, fabbricati Fg. 26 m.li 15, 16, 336 e 337 e terreni Fg. 26 m.li 9, 10, 11, 12, 17 e 18, stipulato il 02/08/2022 e registrato presso l'Agenzia dell'Entrate, telematico di Modena (TGU) il 10/08/2022 al prot. n. 0116020 - serie 3T per 8 annate agrarie con decorrenza dal 02/08/2023 e prima scadenza al 10/11/2030, al canone complessivo di 64.000,00 €, 8.000,00 euro annui.

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

La costruzione degli edifici, ex rurali, risale a data antecedente al 01/09/1967.

Lo scrivente ha riscontrato i seguenti progetti edilizi e agibilità, riguardante l'unità immobiliare in oggetto, conservati presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Campogalliano (MO):

. Concessione edilizia in sanatoria - Condonò Edilizio pratica n. 243/1986, protocollo n. 5229/86 rilasciato il 12/05/1998, per il cambio destinazione d'uso da cucina ad autorimessa (fabbricato Fg.26 M.le 15) con la quale ha ottenuto abitabilità con decorrenza dal 12/05/1998 pratica n. 243/1986, Via Vecchia n. 3/B, intestato a ...;

. Concessione edilizia prat. n. 90/93, prot. 5826 rilasciato il 23/10/1993, per i lavori di ristrutturazione e modifiche interne / esterne al fabbricato ad uso abitazione (fabbricato Fg.26 M.le 15), Via Vecchia n. 3, intestato ... ;

. Denuncia Inizio Attività prot. 2022/01 del 23/02/2001, per il rifacimento della copertura e consolidamento fabbricato (fabbricato Fg.26 M.le 14 adibito a stalla e fienile), Via Vecchia n. 3, intestato ...;

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività prot. 7471/15 del 15/07/2015, prat. SUAP prot. 1264/15, per il miglioramento sismico di edificio residenziale danneggiato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012 – Edificio H (fabbricato Fg.26 M.le 15 e 336 (ex m.le 13)), Via Vecchia n. 3-3/b, intestato ...;

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività con inizio dei lavori differito prot. 5288/16 del 04/06/2016, prat. SUAP prot. 1264/15, per la Variante alla SCIA prot. 7471/15 per il miglioramento sismico di edificio residenziale danneggiato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012 – Edificio H (fabbricato Fg.26 M.le 15 e 336 (ex m.le 13)), Via Vecchia n. 3-3/b, intestato ...;

. Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante non sostanziale prot. 5793/19 del 31/05/2019, per la Variante alla SCIA prot. 7471/15 e 5288/16, per il miglioramento sismico di edificio residenziale danneggiato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012 – Edificio H (fabbricato Fg.26 M.le 15 e 336 (ex m.le 13)), Via Vecchia n. 3-3/b, intestato alla società ...;

. Segnalazione Certificata di Conformità edilizia e di agibilità SCEA prot. 11708/19 del 28/11/2019, per il completamento dei lavori in data 06/05/2019 riferito alle pratiche edilizia SCIA prot. 7471/15, 5288/16 e 5793/19 per il miglioramento sismico di edificio residenziale danneggiato dagli eventi sismici del 20-29 maggio 2012 – Edificio H (fabbricato Fg.26 M.le 15 e 336 (ex m.le 13)), Via Vecchia n. 3-3/b, intestato alla società Si segnala che nella pratica di richiesta di agibilità è stato indicato sul modello il prot. 5703/19 anziché 5793/19.

Dal sopralluogo effettuato si rilevano le seguenti incongruenze e difformità tra le planimetrie catastali, i progetti edilizi agli atti e lo stato attuale.

. l'unità individuata al m.le 336 (ex m.le 13), locali adibiti principalmente a magazzino sub.1 e una porzione ad abitazione sub.2, si rilevano imprecisioni grafiche, alcune differenze nelle quote e nelle altezze rilevate; mentre nel piccolo locale "cantina" è presente un vecchio impianto idraulico senza accessori.

Dal confronto sopra citato non risultano difformità e le differenze o imprecisioni si ritengono in tolleranza secondo la L.R. 23/2004, e il D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

. l'unità individuata al m.le 337 (ex m.le 14), locali adibiti a depositi attrezzi, si rilevano imprecisioni grafiche, non sono state indicate le aperture (finestre) che si ritengono dell'epoca della costruzione, alcune differenze nelle quote e nelle altezze rilevate dovute probabilmente ad una imprecisione tecnica e la presenza di un WC abusivo;

. l'unità individuata al m.le 16, locale adibito a deposito, è stato costruito in data antecedente al 1° settembre 1967, e non vi sono pratiche di riferimento pertanto il confronto è stato eseguito con la planimetria catastale in atti e quella d'impianto alle quali mancava la rappresentazione della scala interna, inoltre risulta una recente manutenzione;

. nella porzione m.le 15 sub.1, locali adibiti ad abitazione adiacente al m.le 336, si rilevano imprecisione grafiche, alcune differenze nelle quote e nelle altezze rilevate, in soffitta risulta demolita una tramezza non portante, spostata una porta; in generale non sono indicate le strombature alle finestre, e rispetto allo stato legittimo e l'accatastamento di primo impianto risulta che nel sottoscala era previsto un WC, non realizzato o non più presente, e il WC al primo piano ampliato.

Le opere sopradette, secondo l'art. 34 del DPR 380/2001, rientrano in variante minore alla Concessione edilizia 5826/93, non presentata a fine lavori. E' opportuno segnalare che il rilascio dell'Abitabilità è relativa alla SCEA del 2019 per il completamento del miglioramento sismico, senza sopralluogo dell'Ufficio Tecnico Comunale. Tutto ciò premesso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma 6 della L. 47/85 e avrà 120 giorni di tempo dall'atto di trasferimento per condonare le difformità edilizie, o inoltrare una richiesta di sanatoria.

Per la sanatoria delle difformità edilizie sanabili, occorre presentare una SCIA in SANATORIA e nella stessa pratica verranno opportunamente indicate tutte le misure in tolleranza metrica secondo l'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.

Si stimano i seguenti costi.

- . Sanzione prevista, secondo la Legge Regionale n. 23 del 21/10/2004, minimo di 1.000,00 € e può variare in base al conteggio di verifica dell'Ufficio Abusi del Comune, la stessa SCIA in SANATORIA prevede il pagamento di diritti di segreteria pari attualmente a 100,00 €.
- . Onorario professionale previsto per le pratiche necessarie, sanatoria edilizia a forfait, pari a 3.000,00 euro, oltre oneri accessori di legge e aggiornamento Catastale con Docfa per n.2 unità (n.1 abitazioni m.le 15 e n.1 deposito m.le 16 oltre all'elaborato planimetrico), come già specificato nel paragrafo identificazione catastale, 1.000,00 euro e 100,00 € per i diritti catastali.

E. DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Gli appezzamenti di terra e gli immobili risultano collocati in territorio rurale, in zona agricola extra urbana nel Comune di Campogalliano (MO), loc. C. Scotti. Le unità oggetto di esecuzione, fabbricati e terreni, secondo il piano urbanistico generale (PUG) del Comune, sono individuati nella tav.16 del PUG – TR1-16 in territorio rurale, ambiti di passaggio delle bonifiche, gli edifici sono individuati nella schedatura del patrimonio edilizio come insediamenti storici individuati al n.252 con “funzione prevalente residenziale, costruiti presumibilmente nel 1821, di valore storico culturale e testimoniale”, precisando che i m.li 16 e 337 risultano edifici di servizio alla produzione agricola stalla/fienile; mentre i m.li 15 e 336 (ex m.le 13) risultano edifici speciali di tipo “casa padronale”. Nel vecchio PRG la zona ricadeva in ambito rurale ad alta vocazione produttiva agricola, sempre con edifici di pregio storico-culturale e testimoniale. Il tutto meglio indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Campogalliano il 03/11/2023 al prot. 10876, allegato.

I cespiti oggetto della presente sono costituiti da fabbricati tipicamente agricoli destinati in parte ad abitazioni ed in parte a depositi, si trovano in Via Vecchia n.3, Loc. C. Scotti, Campogalliano (MO), hanno una struttura portante in muratura come le tamponature, i prospetti sono prevalentemente

intonacati e tinteggiati, solai con travi e travetti in legno, le tavelle e alcuni solai a "volta", la copertura a falde con orditura principale e secondaria in legno e manto in coppi, mentre il corpo stalla/fienile è in muratura senza il paramento di finitura (senza intonaco).

. m.le 15 sub.1 graffato con il m.le 16, è adibito esclusivamente ad abitazione è così composta: al Piano Terra con accesso esterno, ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, bagno, antibagno, vano scala, ripostiglio; al Piano Primo vano scala, disimpegno, cucina, quattro camere da letto, disimpegno notte, bagno; al Piano Secondo vano scala, disimpegno e quattro locali ad uso soffitta e disimpegno. In corpo staccato (m.le 16) cantina con legnaia.

Le pavimentazioni sono in cotto al piano terra e piastrelle in gres nel piano primo, mentre è in battuto di cemento in soffitta; i rivestimenti sono in ceramica nel bagno e l'angolo cottura; le porte interne in legno; la porta d'ingresso in legno con ferramente di sicurezza al piano terra e blindata al piano primo; le finestre sono in parte in legno con vetro semplice e in parte in PVC con vetro camera, e scuri esterni in legno. L'appartamento ha l'impianto di riscaldamento autonomo a termo.

. m.le 15 sub. 2, adibito ad autorimessa, posta al piano terra, ha una pavimentazione in battuto di cemento e la porta d'ingresso in metallo; la finestra in PVC con vetro camera e inferriata.

. m.le 336 sub. 1, adibito a deposito (legnaia, forno, ex fienile), posto al piano terra, ha una pavimentazione in battuto di cemento e la porta d'ingresso in legno; le finestre sono senza infisso con la sola inferriata.

. m.le 336 sub. 2, adibito parzialmente ad abitazione con una piccola porzione di area cortiliva esclusiva, distribuita tra piano terra e piano primo, è composto nel seguente modo: al Piano Terra ingresso, vano scala, cucina e due cantine; al Piano Primo da vano scala si accede a tre vani soffitta. Ha la pavimentazione in battuto di cemento; la porta d'ingresso in legno; le finestre sono in legno con vetro semplice, di cui alcune con lo scuro esterno e inferriata. L'unità non ha impianto di riscaldamento e si trova in cattive condizioni.

. m.le 337 sub. 1, adibito a deposito, ex stalla e fienile, è distribuito principalmente al piano terra con un solo vano al piano primo. Ha la pavimentazione in battuto di cemento; le porte d'ingresso sono in legno; le finestre non dispongono d'infisso interno ma solamente d'inferriata e scuro esterno in legno. Nella ex stalla è presente un WC in cattive condizioni.

. Ad eccezione dei m.li 15 e 16, in buone condizioni, le altre strutture sono fatiscenti o lasciate grezze.

I numerosi appezzamenti di terreno agricolo di varia dimensione e qualità si riscontrano così distinti:

- . Superficie di 0,7200 Ha complessivi di terreno a Vigneto (Fg. 15 m.le 98 porz. AA);
- . Superficie di 0,0041 Ha complessivi di terreno a Seminatoivo (Fg. 26 m.le 17 porz. AA);
- . Superficie di 0,00465 Ha complessivi di terreno a Bosco Ceduo (Fg. 26 m.le 17 porz. AB);
- . Superficie di 11,2879 Ha complessivi di terreno a Seminatoivo Irriguo;
- . Superficie di 0,6490 Ha complessivi di terreno a Seminatoivo Irriguo Arborato (Fg. 26 m.le 12).

Per un totale di 12,7075 Ha, le cui rendite catastali sono qui proposte calcolando in proporzione alle superfici nominali dei mappali e secondo le colture presenti in loco, rilevando che alcune colture a seguito di rotazione agraria sono cambiate e non si dispone delle relative denunce di variazioni trasmesse all'AGEA: r.d. € 1.439,41, r.a. € 1.614,52.

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 agricoli, 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.

Si precisa che nel quadro d'insieme dei valori agricoli medi, regione agraria n.5, pianura di Carpi, comuni di: Bastiglia, Bomporto, Campogalliano, Carpi, Nonantola, Ravarino, San Prospero, Soliera, non è presente la qualità di bosco ceduo, utilizzata solo a comparazione, probabilmente attribuito dall'Agenzia del Territorio in quanto in loco è verde alberato della casa "padronale". Il valore del Bosco ceduo della regione agraria n.3, più vicina, colline modenesi, comuni di: Castelvetro di Modena, Fiorano Modenese, Guglia, Maranello, Marano sul Panaro, Serramazzoni, Prignano sulla Secchia, Sassuolo, Savignano sul Panaro e Vignola è attribuito in €/Ha 6.400,00, ma ritenendo che le zone alberate a contorno della "villa padronale" diano pregio, si utilizzerà per il calcolo del loro valore il VAM del seminativo irriguo arborato.

Infine per il calcolo della superficie commerciale delle unità abitative, vengono utilizzate le seguenti percentuali di ragguaglio delle superfici accessorie. Per le soffitte 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.

Valore e consistenza immobiliare Terreni Agricoli:

. Terreni a Vigneto (VAM 48.500,00 €/Ha)	48.500,00 €/Ha x 0,7200 Ha	= 34.920,00 €
. Terreni a Sem. Irriguo (VAM 26.500,00 €/Ha)	26.500,00 €/ha x 11,2879 Ha	= 299.129,35 €
. Terreni a Sem. Irriguo Arb. (VAM 30.700,00 €/Ha)	30.700,00 €/ha x 0,6955 Ha	= 21.351,85 €
. Terreni a Seminatoivo (VAM 23.500,00 €/Ha)	23.500,00 €/ha x 0,0041 Ha	= 96,35 €

Totale terreni agricoli di 12,7075 Ha pari a € 355.497,55

Valore fiscale dei Terreni Agricoli, calcolati sulla Reddito Domenicale:

. Terreno Fg. 15 M.le 98, porz. AA con qualità di vigneto	€ 11.169,00
. Terreno Fg. 15 M.le 98, porz. AB con qualità di seminativo irriguo	€ 1.823,63
. Terreno Fg. 26 M.le 1, porz. AA con qualità seminativo irriguo	€ 14.119,68
. Terreno Fg. 26 M.le 1, porz. AB con qualità vigneto	€ 1.900,13
. Terreno Fg. 26 M.le 2 con qualità seminativo irriguo	€ 13.837,50
. Terreno Fg. 26 M.le 8, porz. AA con qualità seminativo irriguo arborato	€ 19.485,00
. Terreno Fg. 26 M.le 8, porz. AB con qualità seminativo irriguo	€ 4.129,88
. Terreno Fg. 26 M.le 9 con qualità seminativo irriguo	€ 14.628,25
. Terreno Fg. 26 M.le 10 con qualità seminativo irriguo	€ 42.615,00
. Terreno Fg. 26 M.le 11 con qualità seminativo irriguo	€ 8.899,88
. Terreno Fg. 26 M.le 12 con qualità seminativo irriguo	€ 8.446,50
. Terreno Fg. 26 M.le 17, porz AA con qualità seminativo	€ 46,13
. Terreno Fg. 26 M.le 17, porz AB con qualità bosco ceduo	€ 38,25
. Terreno Fg. 26 M.le 18, porz AA con qualità vigneto	€ 16.605,00
. Terreno Fg. 26 M.le 18, porz AB con qualità seminativo irriguo	€ 8.358,75
Totale fiscale dei terreni agricoli di 12,7075 Ha pari a	€ 166.102,58

Valore fiscale dei fabbricati:

. M.le 15 sub.1 e m.le 16	(abitazione e accessori) € 68.327,28
. M.le 15 sub.2	(autorimessa) € 6.181,56
. M.le 336 sub.2	(abitazione e accessori) € 9.956,52
. M.le 336 sub.1	(deposito) € 19.913,04
. M.le 337 sub.1	(deposito) € 62.874,00
Totale fiscale delle unità immobiliari pari a	€ 167.252,40

Valore e consistenza immobiliare Fabbricati:

. m.le 15 sub. 1	(Appartamento 283,21 mq + Soffitta 154,95 mq x 30% + + Ripostiglio 4,69 mq x 30%)	= 331,10 mq
. m.le 15 sub. 2	(Autorimessa 23,55 mq x 50%)	= 11,78 mq
. m.le 16 sub. –	(Cantina 22,63 mq x 50% + Legnaia 22,63 mq x 30%)	= 18,10 mq
. m.le 336 sub. 1	(Deposito 119,20 mq)	= 119,20 mq
. m.le 336 sub. 2	(Appartamento 40,30 mq + Cantina 44,80 mq x 30% + + Soffitta 211,22 mq x 30% + Corte esclusiva 41,17 mq x 10%)	= 121,22 mq
. m.le 337 sub. 1	(Deposito 208,14 mq + Portico 62,41 mq x 50% + Legnaia 50,20 mq x 25%)	= 251,89 mq

L'immobile è stato ceduto con il diritto di usufrutto generale vitalizio nel 2020. La zona agricola è poco servita, ma vicina al centro di Campogalliano. Gli attuali prezzi di mercato della zona, oscillano per gli appartamenti civili usati con accessori tra 750,00 € ed i 1.000,00 €/mq., mentre gli attuali valori OMI (quotazione disponibile del secondo semestre 2022 - per immobili con stato conservativo normale) oscillano invece tra 800,00 € e i 1.150,00 €/mq per le abitazioni, e per i locali ad uso agricolo, vengono qui considerati a comparazione come i capannoni in zona agricola o depositi agricoli ed i valori oscillano tra 280,00 € ed i 450,00 €/mq.

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita in quanto beni oggetto di vendita forzata, è apportata una riduzione del valore pari al 10%, ed in relazione alle previsioni ancora negative in calo intorno al 1,0 % annuale per gli edifici "poco recenti" da sistemare (non immediatamente fruibili), ed in considerazione di un periodo medio - lungo necessario alla sua assegnazione, lo scrivente, considerato quanto sopra indicato, assume il più probabile valore medio unitario pari a 720,00 €/mq per l'appartamento di notevole superficie commerciale, in buone condizioni, con impianto termico e impianti in generale efficienti, e 225,00 €/mq per i locali deposito e agricoli, infine per le condizioni in cui si trova l'unità m.le 336 sub.2 il valore unitario attribuito è di 600,00 €/mq.

. m.le 15 sub. 1 (Appartamento)	= 331,10 mq
. m.le 15 sub. 2 (Autorimessa)	= 11,78 mq
<u>. m.le 16 sub. – (corpo accessorio)</u>	<u>= 18,10 mq</u>

Totale 360,98 mq arrotondato a 361,00 mq
 361,00 mq x 720,00 €/mq = 259.920,00 €

<u>. m.le 336 sub. 2 (Appartamento e accessori)</u>	<u>= 121,22 mq</u>
Superficie arrotondata a	121,00 mq
121,00 mq x 600,00 €/mq =	72.600,00 €

. m.le 336 sub. 1 (Deposito)	= 119,20 mq
<u>. m.le 337 sub. 1 (Deposito e ricovero attrezzi, ex stalla e fienile)</u>	<u>= 147,83 mq</u>
Totale 371,09 mq arrotondato a	371,00 mq
371,00 mq x 250,00 €/mq =	92.750,00 €

Per un valore immobiliare complessivo di 780.767,55 euro.

Il complessivo valore arrotondato di 781.000,00 € viene opportunamente ridotto del 30% massimo consentito in quanto l'intero compendio è locato con scadenze lunghe, in parte a fine novembre 2030 ed in parte a fine dicembre 2031, 781.000,00 – 30% (234.300,00 €) = 546.700,00 € arrotondati a 547.000,00 euro.

Il calcolo del valore dell'usufrutto generale vitalizio, oggetto di vendita forzosamente, è il seguente. L'usufruttuario di anni 60, nell'anno di riferimento 2023, e la cui percentuale di usufrutto è stabilita pari al 60% del valore, mentre la nuda proprietà corrisponde al 40%, il Valore "Q" usufrutto pari a 1/1 è di

$$547.000,00 \text{ €} \times 60 \% = 328.200,00 \text{ €}$$

328.200,00 € - 8.482,60 € (spese per aggiornamenti catastali e sanatorie, onorari, oneri accessori, diritti e sanzione) = 319.717,40 €, arrotondato a 320.000,00 € (diconsi trecentoventimila/00 euro).

G. INDENNITA' OCCUPAZIONALE

Poiché immobili e terreni sono concessi in locazione alla "Società Agricola Bond SRL Semplificata" con sede in Modena, a mezzo di due distinte locazioni costituite prima del pignoramento datato 16/11/2022 (occupazione con titolo opponibile), di cui :

. i terreni agricoli Fg. 15 m.le 98 di 0,9380 ha, il Fg. 26 m.le 1 di 1,2740 ha e parte del m.le 8 per 1.250,00 mq, di complessivi 2,3370 ha, per 9 annate agrarie con decorrenza dal 01/01/2023 e scadenza al 31/12/2031, al canone complessivo di 7.200,00 €, 800,00 euro annui, registrazione del 22/09/2022 prot. 13380 – serie 3T, in considerazione del fatto che attualmente la coltura a vigneto è considerata una coltura in difficoltà nella produzione si assimila il canone di affitto agrario a quello dei seminativi. Il canone di mercato dei seminativi attuale varia tra 350,00 e 400,00 €/Ha, e per il calcolo si assume il prezzo unitario medio di 375,00 €/Ha x 2,3370 Ha = 876,37 €/annui. Si ritiene pertanto congruo il canone concordato;

. i restanti terreni Fg. 26 m.li 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18 di 8,6415 ha, e parte del m.le 8 per differenza 0,7290 ha, per complessivi 9,3705 ha, insieme ai fabbricati Fg. 26 m.li 15, 16, 336 e 337, e 8 annate agrarie con decorrenza dal 02/08/2023, prima scadenza al 10/11/2030, al canone complessivo di 64.000,00 €, 8.000,00 euro annui, registrazione del 10/08/2022 prot. 116025 – serie 3T, si va a dire quanto segue.

Il valore più favorevole e prudentiale di una locazione ad uso di fondi rustici e terreni, è prudenzialmente calcolato come se fosse un canone concordato secondo le indicazioni dell'Accordo Territoriale del Comune di Campogalliano (MO) del 13/05/2016 e s.m.i., ancora valido, secondo i parametri della zona Suburbana + Rurale, delle subfascia massima, per le unità residenziali con i parametri oggettivi e con superficie oltre 90 mq., il canone mensile è di 570,00 €/mensili, mentre il canone medio rilevato da OMI nel semestre 2/2022, ha un range tra i 3,50 € ed i 4,90 €/mq x mese; per i corpi accessori a deposito il canone oscilla invece tra 1,40 € e 2,50 €/mq x mese.

Per quanto riguarda i terreni, il canone di mercato dei seminativi attuale varia tra 350,00 e 400,00 €/Ha, per il calcolo si assume il prezzo unitario medio di 375,00 €/Ha x 9,3705 Ha = 3.513,94

€/annui, mentre il canone di mercato per la porzione abitativa in buone condizioni, m.li 15 sub.1, 15 sub.2 e 16 accessorio, mq. 361,00, 570,00 €/mq/mese x 12 = 6.840,00 €/annuo, e il canone di mercato per la porzione abitativa senza impianti (non utilizzata) m.le 336 sub.2, viene considerata alla stregua dei corpi agricoli m.li 336 sub.2, 336 sub.1 e 337 sub.1 con la corte m.le 337 sub.2 (superficie non considerata in quanto B.C.N.C. comune), mq 121,00 + mq 371,00 = 592,00 mq x valore OMI 1,40 €/mq/mese x 12 = 9.945,60 €/annui.

Canoni complessivamente determinati pari a 20.299,54 €/annui.

Lo scrivente pertanto ritiene complessivamente basso il canone concordato della locazione prot.116020/2022, anche se di poco superiore ad 1/3 del canone attuale determinato, valore che corrisponde anche alla data di stipula 2022.

H. CONCLUSIONI - VALORE DELL'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO – LOTTO UNICO

Sulla scorta pertanto dei dati sopra esposti, tenuto conto dello stato in cui si trovano gli immobili, delle loro dimensioni e della loro ubicazione, tenuto conto delle considerazioni espresse nel paragrafo "F", che il complesso degli appezzamenti di terreni agricoli identificati al fg. 15 m.le 98, al fg. 26 m.li 1, 2, 8, 9, 10, 11, 12, 17 e 18 è pari alla superficie nominale catastale di 12,7075 ettari, i fabbricati ad uso abitazione identificati al fg. 26 m.le 336 sub.2, m.le 15 subb. 1 e 2 e m.le 16 accessorio, della consistenza complessiva di mq. 482, ed i depositi connessi all'attività agricola identificati al fg. 26 m.le 336 sub.1 e m.le 337 sub.1 per complessivi mq. 371 commerciali, in considerazione che gli immobili sono venduti in assenza della garanzia per vizi e che non si dispone delle certificazioni impiantistiche, il perito esprime, quale valore dell'usufrutto generale vitalizio per il complesso immobiliare in oggetto e le loro parti comuni per legge, il seguente valore prudenziale arrotondato di 320.000,00 € (diconsi (trecentoventimila/00 euro), secondo la tabella aggiornata 2023 per il calcolo (tasso interesse legale dal 1° Gennaio 2023 ex DM 13/12/22).

ALLEGATI

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

Modena, lì 06/12/2023

Il C.T.U. Maurizio geom. Bignardi