

G.E.I. Dott. UMBERTO AUSIELLO

Ruolo n° 44/2022 E.I.

\*\*\*\*\*

### RELAZIONE

Presa visione, tramite Processo Civile Telematico, degli atti facenti parte della procedura ed appurato che risultano depositati tutti i documenti necessari per procedere con i quesiti proposti, lo scrivente si è recato presso gli uffici della Conservatoria dei Registri immobiliari al fine di verificare la posizione delle trascrizioni ed iscrizioni. Successivamente, presso gli uffici del Territorio dell'Agenzia delle Entrate, il sottoscritto ha esaminato la documentazione che identifica i cespiti sottoposti a esecuzione. Recatosi, infine, presso gli uffici tecnici del comune ove sono ubicati i beni oggetto di stima, lo stimatore ha ricercato il progetto legittimato per poter controllare la coincidenza tra lo stato di fatto e quello di diritto, mediante successivo confronto in loco.

Completate le operazioni peritali sopra descritte, lo scrivente ha redatto la presente relazione tecnica in risposta ai quesiti proposti.

### RISPOSTA AI QUESITI

Per dare opportuna risposta ai quesiti proposti e per permettere una comoda lettura dell'elaborato, lo scrivente ha ritenuto di procedere alla suddivisione della relazione nei capitoli di seguito riportati.

#### LOTTO UNICO – Agriturismo in Zocca (Mo)

##### **Sez. I: Controllo preliminare**

Prima di procedere con il resto dell'attività peritale, lo scrivente ha verificato:

a) la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati<sup>1</sup> e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;

b) la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.;

c) l'assenza di pignoramenti precedenti sui beni oggetto della presente stima.

La piena ed intera proprietà dei beni in oggetto risulta essere pervenuta ai debitori esecutati, in regime di comunione legale e per la quota di ½ ciascuno, per atto di acquisto a ministero Notaio Eugenio Gambigliani Zoccoli del 28.12.1991 Rep. 1893, trascritto a Modena all'articolo Reg. Part. 175 Reg. Gen. 207 del 03.01.1992<sup>2</sup>.

L'odierna identificazione catastale dei beni pignorati deriva da variazione nel classamento del 21.04.2006 pratica n. M00063112, in atti dal 21.04.2006, variazione di classamento n. 3970.1/2006, e per costituzione del 21.04.2005 pratica n. M00230056 in atti dal 21.04.2005 costituzione n. 1337.1/2005<sup>3</sup>.

Secondo quanto indicato nella certificazione notarile esistente agli atti della procedura, le cui risultanze sono confermate dalle ispezioni di verifica sommaria eseguite dallo scrivente, sui beni in esame non sussistono vincoli, gravami, censi, livelli, usi civici, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle formalità riportate di seguito.

**Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena all'articolo **Reg. Part.**

**9800 Reg. Gen. 40101** del 15.12.2005, per la somma di Euro 400.000,00 a garanzia di un mutuo fondiario di Euro 200.000,00, da restituire in anni 15 a favore \*\*\*\*\* e

---

<sup>1</sup> Con la precisazione che è oggetto di pignoramento esclusivamente la Part. 204 che risulta essere catastalmente graffata con le Part. 207 e 527 non oggetto di pignoramento.

<sup>2</sup> L'atto è stato reperito dallo scrivente durante l'accesso agli atti presso l'UT di Zocca e viene pertanto depositato, tramite PCT, tra gli allegati del presente elaborato.

<sup>3</sup> Le Part. 204 e 207 derivano da tipo mappale del 18.04.2005 pratica n. M00225926 in atti dal 18.04.2005 n. 225926.1/2005 e dall'impianto meccanografico del 14.10.1973; la Part. 527 deriva da tipo mappale del 18.04.2005 pratica n. M00225926 in atti dal 18.04.2005 n. 225926.1/2005 e per tabella di variazione del 20.12.1991 pratica n. 136353 in atti dal 23.06.2003 Mod. 26 n. 2228.1/1991 del mappale 423 tale per frazionamento del 12.11.1991 in atti dal 27.11.1991 n. 3935.2/1991 del mappale 211 tale dall'impianto meccanografico del 14.10.1973.

contro i debitori esecutati derivante da contratto di mutuo fondiario del Notaio Saladini Pilastri Marco Saladino del 09.12.2005 rep. 37127/6970, gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 20 mappale 204. Si precisa che nel quadro D di detta ipoteca viene indicato, fra l'altro, quanto segue: *è stata espressamente esclusa dalla garanzia ipotecaria l'intera attuale consistenza catastale e pertanto sono esclusi i mappali 207 e 527 attualmente ancora graffiati con il mappale 204 che pertanto non costituiscono oggetto di ipoteca.*

**Costituzione di fondo patrimoniale** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena all'articolo **Reg. Part. 6395 Reg. Gen. 10127** del 11.04.2011, a favore e contro i debitori esecutati, per atto a ministero Notaio Tassinari Federico del 31.03.2011 Rep. 47562/29934, gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 20 mappale 204 graffiato con i mappali 207 e 527 oltre ad altro.

**Costituzione di vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c.** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena all'articolo **Reg. Part. 6396 Reg. Gen. 10128** del 11.04.2011, contro i debitori esecutati, per atto a ministero Notaio Tassinari Federico del 31.03.2011 Rep. 47562/29934, gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 20 mappale 204 graffiato con i mappali 207 e 527 oltre ad altro.

**Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena all'articolo **Reg. Part. 4944 Reg. Gen. 7165** del 10.03.2022, a favore di \*\*\*\*\* e contro i debitori esecutati, derivante da atto Unep Tribunale di Modena del 23.02.2022 Rep. 188, gravante la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Fabbricati al Foglio 20 mappale 204.

**QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un

fabbricato adibito ad attività agrituristica posto nel comune di Zocca (Mo), in via Lamizze n. 473.

Presso l'Agenzia del Territorio, alla sezione del catasto fabbricati, la piena ed intera proprietà dei beni in esame risulta essere intestata in capo ai debitori eseguiti, per la quota di ½ ciascuno, ed identificata come segue:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
20	204 207 527				D/10				Euro 904,00
VIA LAMIZZE n. 473/F Piano S1-T - 1-2 - 4-5									

Come già indicato nel capitolo precedente si ribadisce che è oggetto di pignoramento esclusivamente la Part. 204 mentre le Part. 207 e 527, pur graffate catastalmente, non sono state pignorate.

I beni pignorati **non sono comodamente divisibili** e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

I beni pignorati, in un unico corpo, confinano con altre ragioni di cui alle Part. 203, 209 e 245 del Fg. 20; salvo se altri.

**QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...)**

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dalla piena ed intera proprietà di un fabbricato adibito ad attività agrituristica, il tutto posto in Zocca (Mo), località Monteombraro, via Lamizze n. 473, all'interno di un piccolo agglomerato edilizio situato in una zona prevalentemente boschiva raggiungibile percorrendo, per tutto il suo sviluppo pari a circa 600 metri, uno stradello in parte asfaltato ed in parte inghiaiato che si dirama da via Lamizze.

Il fabbricato, eretto per complessivi quattro piani fuori terra, è composto da due distinte porzioni: la parte prospiciente lo stradello d'ingresso ove sono ubicate le camere e la parte laterale e retrostante ove sono ubicate la cucina ed i locali a servizio dei turisti.

In particolare, il fabbricato presenta la seguente distribuzione: vano tecnico al piano interrato; sala didattica, disimpegno / dispensa, doppi servizi igienici e cucina con scala di collegamento al vano tecnico al piano seminterrato; ingresso, soggiorno / cucina, camera doppia, camera doppia con bagno e vano scala al piano terra; due camere doppie, camera singola, disimpegno, corridoio, bagno con sottotetto, ulteriore bagno e vano scala al piano primo; camera doppia al piano secondo.

Si evidenzia che l'edificio è sprovvisto di aree esterne pertinenziali e l'accesso ai locali avviene:

- tramite la Part. 209 del Fg. 20 per quanto attiene alle camere;
- tramite la Part. 203 del Fg. 20 per quanto attiene alla cucina ed i locali a servizio dei turisti.

Sul punto si precisa che nel rogito di provenienza viene espressamente indicato che la Part. 204 (oltre ad altre) **ha diritto alla corte n. 209 del foglio n. 20.**

Nulla viene invece indicato in riferimento alla Part. 203 del Fg. 20 e pertanto, non essendo oggetto di pignoramento e rimanendo di proprietà di soggetti terzi, **il bene pignorato risulterebbe, allo stato attuale<sup>4</sup>, parzialmente intercluso non essendo possibile accedere ai piani interrato e seminterrato. Di tale circostanza si terrà debita considerazione al momento della stima.**

L'edificio presenta struttura in sasso con porzione tamponata in muratura intonacata e tinteggiata, solai principalmente in legno e copertura con struttura lignea a falde inclinate

---

<sup>4</sup> Non sussistendo collegamenti diretti (es: vano scala) tra porzione adibita a camere e porzione adibita a cucina e locali di servizio ai turisti.

con sovrastante manto in coppi presumibilmente di recupero; su parte dei prospetti sono presenti piante rampicanti.

Per accedere ai piani interrato e seminterrato, il fabbricato è servito da scalinata esterna con patio e pergolato, il tutto insistente sulla Part. 203 del Fg. 20 non oggetto di pignoramento e quindi tali elementi non sono ricompresi all'interno della presente stima.

Le finiture interne dell'edificio vengono di seguito sintetizzate.

Pareti principalmente intonacate e tinteggiate con presenza di tratti in pietra a vista; nei bagni sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

Soffitti principalmente in legno a vista per la parte adibita a camere; intonacati e tinteggiati per la residua parte.

Pavimenti in piastrelle di ceramica; in battuto di cemento per il vano tecnico.

Scale interne in legno.

Porte interne ed esterne in legno con specchiature cieche.

Finestre con telai legno e serramenti esterni tramite persiane ad ante in legno o oscuranti interni in legno.

Bagni dotati di elementi in ceramica con gruppi miscelatori mono comando.

Impianto elettrico parte del tipo sottotraccia e parte a vista, con i necessari collegamenti per prese, punti luce, interruttori, deviatori e placche, per una comoda fruizione dei beni.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo funzionante a gpl tramite bombolone e radiatori di tipologia mista.

Impianto idrico.

Presso l'UT di Zocca sono depositate le dichiarazioni di conformità di *impianto distribuzione luce e forza motrice ed impianto riscaldamento e sanitario con nuove tubazioni per gas gpl.*



I beni in esame si presentano complessivamente in un sufficiente stato di conservazione, con la precisazione che in sede di sopralluogo sono state rilevate piccole demolizioni locali non ripristinate per interventi sugli impianti, diverse crepe localizzate principalmente nella porzione ovest del fabbricato oggetto di ripristini parziali, distacco di parte della pavimentazione dal relativo massetto in una camera al piano primo, ecc...

Si riportano di seguito gli sviluppi delle misure commerciali desunte dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che, come di consuetudine, prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di cm 50, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di  $\frac{1}{2}$  fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate secondo usi ed abitudini locali.

Destinazione	Piano	SL (mq)	Coeff.	SC (mq)
Vano tecnico	Interrato	38	0,3	11,40
Cucina, sala didattica, ecc...	Semint.	130	1	130,00
Camere	Terra	130	1	130,00
Camere	Primo	112	1	112,00
Sottotetto	Primo	18	0,25	4,50
Camera	Secondo	44	1	44,00
<b>Superficie commerciale complessiva</b>				<b>431,90</b>

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato. Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

#### **QUESITO n. 2.1: Regime urbanistico-edilizio**

A seguito di richiesta di accesso agli atti avanzata dal sottoscritto, è stato possibile appurare che il fabbricato in esame, facente parte del nucleo edilizio denominato *Fontanini di Sotto*, è stato edificato in data antecedente il 01.09.1967. In particolare,

l'ufficio tecnico del Comune di Zocca ha individuato le seguenti pratiche edilizie<sup>5</sup>:

- **DIA n. 25/2003**, Prot. n. 2460 del 18.04.2003 per *restauro e risanamento conservativo edificio Casa del Podere - Fontanini di Sotto*;
- **DIA n. 11/2005**, Prot. n. 709 del 02.02.2005 per *variante in corso d'opera* alla DIA n. 25/2003;
- **Certificato di conformità edilizia ed agibilità** a far tempo dal 27.05.2005, a seguito di domanda di rilascio presentata in data 27.04.2005 Prot. n. 2816.

Nessun'altra pratica edilizia è stata reperita da parte dell'ufficio tecnico comunale in riferimento alle porzioni oggetto di stima<sup>6</sup>.

Ciò premesso, la verifica effettuata sul posto ha permesso di verificare la **manca** **za** **di** **co** **in** **c** **i** **d** **e** **n** **z** **a** **d** **e** **l** **l** **o** **s** **t** **a** **t** **o** **d** **i** **f** **a** **t** **t** **o** **s** **i** **a** **r** **i** **s** **p** **e** **t** **t** **o** **a** **l** **l** **o** **s** **t** **a** **t** **o** **d** **i** **d** **i** **r** **i** **t** **t** **o**, **s** **i** **a** **r** **i** **s** **p** **e** **t** **t** **o** **a** **l** **l** **e** **p** **l** **a** **n** **i** **m** **e** **t** **r** **i** **e** **c** **a** **t** **a** **s** **t** **a** **l** **i**, per la presenza di alcuni gradini non indicati negli elaborati con conseguenti diverse altezze interne, la presenza di lesene / nicchie / bucatore interne, la realizzazione di un ampio pergolato in ferro con telone avvolgibile per la relativa copertura in corrispondenza dell'accesso alla cucina<sup>7</sup> e un diverso posizionamento del camino all'interno del soggiorno / cucina, oltre a lievi differenze nelle misure interne dei locali.

Suddette difformità potranno essere regolarizzate percorrendo i normali iter burocratici previsti dalla normativa vigente o procedendo con la remissione in pristino dello stato dei luoghi, per una spesa tecnica indicativa pari ad €. 4.000,00 comprensiva di frazionamento catastale per la separazione della Part. 204 dalle Part. 207 e 527, che verranno detratti dal

<sup>5</sup> Con la precisazione che l'UT non ha rinvenuto i titoli dell'originaria costruzione del fabbricato.

<sup>6</sup> Sono invece presenti una serie di altre autorizzazioni relative ai restanti beni costituenti il Borgo che però non sono pertinenti al fabbricato pignorato; per completezza di relazione si segnalano comunque la DIA Prot. n. 1428 del 21.02.1997 per *installazione di un serbatoio interrato di gas gpl* e la DIA Prot. n. 2234 del 26.03.2002 per *installazione di un serbatoio di gas gpl da 1650 litri*.

<sup>7</sup> Per completezza di relazione si precisa che tale manufatto, pur se pertinenziale al fabbricato, è posizionato sulla Part. 203 del Fg. 20, non oggetto di pignoramento.



valore del compendio.

Ciò detto e per dare opportuna risposta al quesito, in base alle informazioni note ed in virtù delle pratiche edilizie depositate, si ritiene che i beni in esame non avrebbero potuto beneficiare delle sanatorie di cui alle disposizioni degli artt. 31 e seguenti della legge n. 47 del 1985, dell'art. 39 della legge n. 724 del 1994 e dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Nei limiti delle competenze tecniche del sottoscritto perito e non potendo effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene che non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

**QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli, informazioni sui costi di gestione e spese condominiali, stima del canone di locazione.**

Per chiarezza espositiva, lo scrivente suddividerà la risposta al quesito nei seguenti capitoli.

**3.1 Stato di possesso**

Al momento del sopralluogo, i beni erano utilizzati dalla Sig.ra \*\*\*\*\* in virtù di quanto di seguito indicato.

In data 15.01.2013 i debitori cedevano in locazione mediante *contratto di affitto di fondo rustico* una serie di terreni agricoli adiacenti al fabbricato oggetto di pignoramento, aventi superficie pari a 57.887 mq, per la durata di anni 6+6 con prossima scadenza fissata quindi al 15.01.2025, ad un canone annuo complessivo pari ad €. 1.500,00. Tale contratto è stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna al n. 1462 nel febbraio 2013<sup>8</sup> oltre alla successiva proroga registrata il 16.01.2019.

In data 19.02.2013, suddetto contratto veniva integrato con dichiarazione nella quale si

---

<sup>8</sup> La data non è chiaramente leggibile nella documentazione acquisita in sede di sopralluogo.

esplicitava che *con il medesimo canone annuo d'affitto stabilito in €. 1.500* venivano inserite nella locazione anche *le particelle 610, **204**, 207, 527 categoria D10 del foglio 20.*

Tale dichiarazione integrativa è stata registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Bologna al n. 2377<sup>9</sup>.

In conclusione quindi, sulla base della documentazione acquisita in sede di sopralluogo, il fabbricato pignorato risulterebbe occupato dalla Sig.ra \*\*\*\*\* unitamente ad una serie di altre consistenze, ad un canone annuo onnicomprensivo pari ad €. 1.500,00.

Si anticipa che **tale canone si ritiene incongruo** e sensibilmente inferiore a quello riscontrabile sul mercato, come meglio evidenziato al successivo Cap. 3.4.

### **3.2 Costi di gestione e spese condominiali**

A norma dell'art. 63, secondo comma, disp. att. cod. civ. *"chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato, solidalmente con questo, al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*.

A tal proposito si dà atto che i beni non fanno parte di un condominio.

### **3.3 Oneri e vincoli**

Non sono stati rilevati ulteriori oneri, vincoli, censi, livelli, ecc... rispetto a quelli già indicati nella certificazione notarile e/o nella *Sez. I: Controllo preliminare* della presente relazione.

### **3.4 Stima del canone di locazione**

Come da quesiti posti, lo scrivente determinerà il canone di locazione ritenuto congruo per i beni pignorati, per la cui quantificazione ci si baserà sugli stessi criteri che verranno dettagliatamente descritti al momento della valutazione degli assets.

Ciò premesso, le indagini effettuate hanno permesso di individuare come congruo canone

---

<sup>9</sup> La data non è leggibile nella documentazione acquisita in sede di sopralluogo.

di locazione per i beni oggetto di pignoramento, la somma annua pari a:

Agriturismo - €. 780,00 / mese

€. 9.360,00

**Quesito n. 4: Nel caso di immobile pignorato pro quota**

I beni sono stati pignorati per l'intero; in ogni caso si ribadisce che gli stessi **non sono comodamente divisibili** e pertanto si procederà alla stima in un unico lotto.

**STIMA DEI BENI**

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore dei beni di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco, la rete viaria e quanto altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione dei beni. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc.... Si è poi considerato l'andamento del mercato immobiliare per beni simili o assimilabili, completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore.

Il valore ricavato dalle suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- €. 500/mq di SC

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di

fatto in cui attualmente si trova, come segue.

Lotto	Quota	Destinazione	Fg.	Part.	Sub.	Valutazione
1	1/1	Agriturismo	20	204		215.950,00 €
Valutazione parziale						215.950,00 €
A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto						-10.797,50 €
A detrarre, 20% per parziale interclusione						-43.190,00 €
A detrarre, spese tecniche presunte per regolarizzazione						-4.000,00 €
Valutazione parziale						157.962,50 €
<b>VALUTAZIONE FINALE</b>						<b>158.000,00 €</b>
Quota di 1/2 in capo al Sig. *****						79.000,00 €
Quota di 1/2 in capo alla Sig.ra *****						79.000,00 €