
TRIBUNALE DI MANTOVA

SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n. 35/2016

Giudice Delegato Dott. Andrea Gibelli

Curatore Dott. Maurizio Pellizzer

RELAZIONE TECNICA-ESTIMATIVA

SOMMARIO

CONFERIMENTO DELL'INCARICO	3
INDAGINI PRELIMINARI - SOPRALLUOGO.....	4
VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI.....	5
IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FALLIMENTARE	5
a) UBICAZIONE.....	5
b) RISULTANZE CATASTALI.....	5
c) INTESTAZIONE.....	7
d) CONFINI.....	7
e) DIVISIONE IN LOTTI.....	9
f) IDENTIFICAZIONE DI NUOVI CONFINI	10
LOTTO UNICO.....	11
- compendio immobiliare comprendente edifici e terreni.....	11
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	11
a) UBICAZIONE.....	11
b) RISULTANZE CATASTALI.....	11
c) INTESTAZIONE.....	15
d) CONFINI.....	17
e) DESCRIZIONE DEI BENI.....	19
2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI.....	26
3. VERIFICA EDILIZIA: COSTRUZIONE ANTERIORE 02/09/1967.....	30
4. VERIFICA EDILIZIA: COSTRUZIONE POSTERIORE 02/09/1967.....	32
5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.....	38
6. CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI.....	39
7. VERIFICA DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO.....	42
8. PROVENIENZA DEI BENI E STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	43
9. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ASSOGGETTATI A FALLIMENTO.....	45
10. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....	49
11. STATO DI POSSESSO DEL BENE.....	50
12. PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ.....	52
13. ALLEGATI - PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....	53
14. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA.....	54
15. DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO PER PUBBLICAZIONE BANDO DI VENDITA.....	55

ALLEGATI

CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto Architetto Matteo Leorati, con studio in Porto Mantovano (MN), Via Pablo Picasso 45, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Mantova al n°661 Sez. A, annoverato nell'albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Mantova, con provvedimento del Dott. Maurizio Pellizzer, curatore, è stato nominato stimatore dei beni immobili nella procedura di fallimento 35/2016

In data 08/08/2016, il cancelliere del Tribunale di Mantova ha provveduto ad inoltrare, tramite il sistema di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia, all'indirizzo di posta elettronica certificata matteo.leorati@archiworldpec.it l'autorizzazione al conferimento dell'incarico allo scrivente circa la stima del compendio immobiliare, assegnando l'incarico per la valorizzazione dei beni immobili sotto elencati di proprietà della sig.ra derivanti dall'eredità del padre, identificati catastalmente:

1) al N.C.E.U. del Comune di Moglia (MN) al:

- foglio 4, part. 41, sub. 1, categoria A/3, classe 3, rendita catastale 397,67 euro, n. 10 vani (proprietà al 16,67%);
- foglio 4, part. 41, sub. 2, categoria C/6, classe 1, rendita catastale 137,89 euro, superficie 89 mq (proprietà al 16,67%);
- foglio 4, part. 33, categoria C/2, classe 2, rendita catastale 207,41 euro, superficie 251 mq (proprietà all'8,83%);
- foglio 4, part. 42, categoria C/2, classe 2, rendita catastale 127,25 euro, superficie 154 mq (proprietà all'8,83%);

2) al N.C.T. del Comune di Moglia (MN) al:

- foglio 4, part. 44, prato, classe U, 320 mq, r.d. 0,90 e r. a. 1,16 (proprietà al 16,67%);
- foglio 4, particelle 120 e 121, seminativo, classe 2, per un totale di mq 660, r. d. 7,29 e r.a. 6,3 (proprietà al 16,67%);
- foglio 4, particelle 122 e 123, seminativo, classe 1, per un totale di mq 12.980, r. d. 170,06 e r.a. 137,43 (proprietà al 16,67%);
- foglio 4, part. 100, seminativo, classe 2, per un totale di mq 5.990, r. d. 66,16 e r.a. 57,23 (proprietà al 16,67%);
- foglio 4, particelle 101, 118 e 119, seminativo, classe 1, per un totale di mq 13.680, r. d. 182,74 e r.a. 144,84 (proprietà al 16,67%);

INDAGINI PRELIMINARI - SOPRALLUOGO

Successivamente al conferimento dell'incarico si è provveduto ad eseguire verifiche, ovvero:

- in data 09/08/2016, presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-**Servizi Catastali**, è stata richiesta, accertata e verificata la documentazione quali schede planimetriche e visure catastali aggiornate indispensabili all'identificazione degli immobili di cui trattasi;
- in data 16/08/2016 è stata inoltrata al Comune di Moglia la richiesta di **accesso ai documenti amministrativi** ed in data 17/09/2016 e 03/10/2016 si è presa visione ed effettuata fotocopione degli atti e della documentazione attestante gli interventi edilizi relativi agli immobili.
- in data 16/08/2016 è stata inoltrata al Comune di Moglia la richiesta di **certificato di destinazione urbanistica** relativamente ai terreni.

Il giorno 26/08/2016 alle ore 11.00 è stato eseguito un primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di fallimento unitamente alla sig.ra [REDACTED] ed all'avvocato [REDACTED] legale della sig.ra [REDACTED]

Dall'ispezione e dalla documentazione posta agli atti si evince che il compendio immobiliare oggetto della presente relazione risulta costituita dai seguenti beni siti nel Comune di Moglia (MN), località Bondanello, in Via Argine Secchia al civico 23:

1. un'unità immobiliare residenziale, disposta su 2 livelli abitabili (piano terra e piano primo) il cui accesso è garantito attraverso passaggio su area cortiva comune ed altre unità;
2. un'unità immobiliare ad uso rimessa inclusa nel volume edificato dell'unità precedentemente descritta;
3. un magazzino/locale deposito in parte ad unico livello ed in parte su due piani con accesso garantito attraverso passaggio su area cortiva comune ed altre unità;
4. un'unità immobiliare ad uso deposito suddiviso in locali di varie dimensioni planimetriche con accesso garantito attraverso passaggio su area cortiva comune ed altre unità;
5. terreni agricoli circostanti l'edificato identificato ai punti precedenti e caratterizzati essenzialmente da qualità colturali catastalmente identificati quali seminativo irriguo e seminativo arborato irriguo con una piccola eccezione a prato.

In questa fase si è potuto riscontrare immediatamente:

- che nell'estratto di mappa catastale non sono rappresentati tutti i beni riscontrati e sono altresì rappresentati beni non presenti o con dimensioni diverse rispetto allo stato dei luoghi;
- la presenza di incongruenze tra le planimetrie catastali reperite e lo stato dei luoghi;

e pertanto, al fine di svolgere correttamente l'incarico, in data 22/09/2015 è stato effettuato un secondo sopralluogo con rilievo geometrico dei fabbricati.

A completamento dell'incarico, dopo l'ispezione dei luoghi, gli accertamenti eseguiti presso gli Enti competenti, i rilievi ed indagini, nonché le modifiche catastali necessarie, il sottoscritto perito è in possesso di tutti gli elementi per adempiere all'incarico conferito dal curatore fallimentare.

VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI

IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FALLIMENTARE

a) UBICAZIONE

Il territorio del comune di Moglia, nel quale sono insediati i beni in oggetto, è situato nella pianura padana, nel settore meridionale della provincia di Mantova al confine con la provincia di Modena e quindi della Regione Emilia Romagna.

Il comune, di oltre 5.500 abitanti, si estende per circa 32 Km^q e confina con i comuni di Concordia sulla Secchia (MO), Gonzaga (MN), Novi di Modena (MO), Pegognaga, Quistello, Reggiolo (RE), Rolo (RE) e San Benedetto Po (MN).

Le frazioni storiche che compongono il comune oltre al centro abitato di Moglia sono tre: Coazze, Bondanello e Trivellano.

Moglia è distante 7 chilometri dal casello autostradale di Reggiolo (A22 Modena - Brennero), 14 chilometri dal casello autostradale di Pegognaga (A22 Modena - Brennero) e circa 40 km da Mantova, 45 km da Modena e Reggio Emilia, 65 km da Ferrara e 57 Km circa da Parma.

Gli immobili in argomento sono inseriti in un contesto agricolo, con fabbricati edificati riconducibili agli anni '60 e '70, sito ad nord-est dell'aggregato urbano di Bondanello (a sua volta a circa 4 km a nord-est del centro abitato di Moglia) e pertanto ai piedi dell'argine sinistro del fiume Secchia dopo che lo stesso, all'altezza di Moglia, riceve il Canale Lama e poco più a valle, in località Bondanello, il Canale Bondanello.

Precisamente, gli immobili oggetto del fallimento di cui in premessa e di seguito meglio identificati, sono ubicati nel comune di Moglia, frazione di Bondanello, in Via Argine Secchia nr. 23. Agli immobili ed ai terreni circostanti si accede direttamente attraverso una discesa ricavata nell'argine sinistro dalla via anzidetta posta sulla sommità arginale.

b) RISULTANZE CATASTALI

I beni immobiliari indicati nell'incarico ed in esame, alla data di prima verifica e accertamento degli atti catastali relativi a detti beni e cioè al 09/08/2016, risultavano censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali come di seguito sintetizzato:

EDIFICI

Catasto fabbricati (NCEU) del comune censuario di Moglia (MN)

BENE n.1	Fg. 4	mapp. 41	Sub 1	T-1	Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico)	Cl. 3	Cons.: 10 vani Sup. cat.: 242 mq	RC € 397,67
BENE n.2	Fg. 4	mapp. 41	Sub 2	T	Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse -senza fine di lucro)	Cl. 1	Cons.: 89 mq Sup. cat.: 89 mq	RC € 137,89

BENE n.3	Fg. 4	mapp. 33	Sub -	T-1	Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	Cl. 2	Cons.: 251 mq Sup. cat.: 281 mq	RC € 207,41
BENE n.4	Fg. 4	mapp. 42 96 97	Sub -	T	Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	Cl. 2	Cons.: 154 mq Sup. cat.: 168 mq	RC € 127,25

Si precisa che l'accesso alle unità immobiliari sopra indicate avviene attraverso il passaggio su aree che circondano i sedimi delle unità stesse ed identificate al Catasto Terreni (NCT) dello stesso Comune censuario al:

- Fg. 4 – mapp. 37 - Corte - Ha 00.05.98 (beni sopra individuati ai n. 1, 2, 4)
- Fg. 4 – mapp. 127 - Corte - Ha 00.02.46 (bene sopra individuato al n. 3)

entrambi beni comuni intestati anche ad altre ditte.

TERRENI

Catasto terreni (NCT) del comune censuario di Moglia (MN)

BENE n.5	Fg. 4	mapp. 44	Sub -	Qualità: prato	Cl. U	Sup.: 320 mq	RD € 0,90	RA € 1,16
BENE n.6	Fg. 4	mapp. 120	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 510 mq	RD € 5,63	RA € 4,87
BENE n.7	Fg. 4	mapp. 121	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 150 mq	RD € 1,66	RA € 1,43
BENE n.8	Fg. 4	mapp. 122	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 1	Sup.: 12.220 mq	RD € 160,10	RA € 129,38
BENE n.9	Fg. 4	mapp. 123	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 1	Sup.: 760 mq	RD € 9,96	RA € 8,05
BENE n.10	Fg. 4	mapp. 100	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 5.990 mq	RD € 66,16	RA € 57,23
BENE n.11	Fg. 4	mapp. 101	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 9.840 mq	RD € 131,44	RA € 104,18
BENE n.12	Fg. 4	mapp. 118	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 3.540 mq	RD € 47,29	RA € 37,48
BENE n.13	Fg. 4	mapp. 119	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 300 mq	RD € 4,01	RA € 3,18

c) INTESAZIONE

Le unità immobiliari in argomento elencate precedentemente ed identificate **BENE n. 1), BENE n. 2), BENE n. 5), BENE n. 6), BENE n. 7), BENE n. 8), BENE n. 9)** risultano intestate come di seguito specificato:

- 1 [redacted] - Proprieta` per 2/6
- 2 [redacted] - Proprieta` per 1/6
- 3 [redacted] - Proprieta` per 1/6
- 4 [redacted] - Proprieta` per 1/6
- 5 [redacted] - Proprieta` per 1/6

Le unità immobiliari in argomento elencate precedentemente ed identificate **BENE n. 3), BENE n. 4), BENE n. 10), BENE n. 11), BENE n. 12), BENE n. 13)** risultano intestate come di seguito specificato:

- 1 [redacted] - Proprieta` per 8/12
- 2 [redacted] - Proprieta` per 1/12
- 3 [redacted] - Proprieta` per 1/12
- 4 [redacted] - Proprieta` per 1/12
- 5 [redacted] - Proprieta` per 1/12

d) CONFINI

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest):

EDIFICI

BENE n. 1) Fg. 4, mapp. 41, sub. 1, abitazione di tipo economico:

- ragioni mapp. 41 sub.2;
- ragioni mapp. 96 graffato mapp. 42 e mapp. 97, corte comune mapp. 37
- corte comune mapp. 37
- ragione mapp. 39

BENE n. 2) Fg. 4, mapp. 41, sub. 2, rimessa:

- ragioni 97 graffato mapp. 42 e mapp. 96;
- corte comune mapp. 37
- ragioni mapp. 96 graffato mapp. 42 e mapp. 97; ragioni mapp. 41 sub.1
- ragione mapp. 39

BENE n. 3) Fg. 4, mapp. 33, magazzini e locali di deposito:

- corte comune mapp. 127
- ragioni mapp. 126
- corte comune mapp. 127
- corte comune mapp. 127

BENE n. 4

a) Fg. 4, mapp. 42 (*graffato mapp.li 96 e 97*), area cortiva:

- corte comune mapp. 37

b) Fg. 4, mapp. 96 (*graffato mapp.li 42 e 97*), portico:

- ragioni mapp. 41 sub.2;
- corte comune mapp. 37
- corte comune mapp. 37
- ragioni mapp. 41 sub.1

c) Fg. 4, mapp. 97 (*graffato mapp.li 42 e 96*), magazzini e locali di deposito:

- ragioni mapp. 118;
- corte comune mapp. 37
- ragioni mapp. 41 sub.2
- ragioni mapp. 126

TERRENI

BENE n. 5) Fg. 4, mapp. 44, prato:

- ragioni mapp. 32;
- fiume Secchia
- argine fiume Secchia
- argine fiume Secchia

BENE n. 6) Fg. 4, mapp. 120, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 118;
- argine fiume Secchia; ragioni mapp. 121
- ragioni mapp. 121; ragioni mapp. 123
- ragioni mapp. 122, corte comune mapp. 37

BENE n. 7) Fg. 4, mapp. 121, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 120;
- argine fiume Secchia;
- argine fiume Secchia; ragioni mapp. 123
- ragioni mapp. 122; ragioni mapp. 120

BENE n. 8) Fg. 4, mapp. 122, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 101; ragioni mapp. 127; ragioni mapp. 126; ragioni mapp. 37;
- ragioni mapp. 120; ragioni mapp. 121; ragioni mapp. 123;
- ragioni mapp. 123; ragioni mapp. 124

- ragioni fg. 6 mapp. 1; ragioni mapp. 101
BENE n. 9) Fg. 4, mapp. 123, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 122; ragioni mapp. 120;
- ragioni mapp. 121; argine fiume Secchia
- argine fiume Secchia; ragioni mapp. 125
- ragioni mapp. 122

BENE n. 10) Fg. 4, mapp. 100, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 99;
- ragioni mapp. 101
- ragioni mapp. 101
- ragioni mapp. 98

BENE n. 11) Fg. 4, mapp. 101, semin. arb:

- ragioni mapp. 100; ragioni mapp. 102, ragioni mapp. 116
- ragioni mapp. 118; ragioni mapp. 126; ragioni mapp. 127; ragioni mapp. 122
- ragioni mapp. 122
- ragioni Fg. 6 mapp. 1

BENE n. 12) Fg. 4, mapp. 118, semin. arb:

- ragioni mapp. 116; ragioni mapp. 119; argine fiume Secchia
- ragioni mapp. 119; argine fiume Secchia
- ragioni mapp. 120; ragioni mapp. 37; ragioni mapp. 37; ragioni mapp. 126
- ragioni mapp. 101

BENE n. 13) Fg. 4, mapp. 119, semin. arb:

- ragioni mapp. 117
- argine fiume Secchia
- ragioni mapp. 118
- ragioni mapp. 118

e) DIVISIONE IN LOTTI

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili identificati, della loro attuale consistenza nonché dell'elevato numero di cointestatari, ai fini di una migliore valorizzazione economica, si ritiene opportuno costituire un unico lotto come di seguito specificato:

Lotto Unico: compendio immobiliare

costituito dai seguenti EDIFICI :

- un'unità immobiliare abitativa con adiacente rimessa;

- due unità ad uso deposito di cui una in continuità con la rimessa ed il corpo di fabbrica ad uso residenziale e l'altra in corpo separato.

L'accesso a tutte le unità avviene attraverso il passaggio su area cortiliva comune anche ad altre unità.

e dai seguenti TERRENI:

- una piccola porzione, isolata rispetto al nucleo che costituisce il lotto, costituita da terreno a prato di circa 320 mq;
- una porzione di area agricola costituita da otto unità ad uso seminativo per un totale di circa 33.300 mq.

f) IDENTIFICAZIONE DI NUOVI CONFINI

La natura e morfologia dei beni, nonché la presenza all'interno dell'accorpamento di unità escluse dalla procedura, rendono impossibile l'identificazione di un unico confine del presente Lotto Unico. Si rimanda pertanto al precedente punto d) con l'indicazione dei confini relativi a ciascuna unità che compone il lotto.

LOTTO UNICO
- compendio immobiliare comprendente edifici e terreni -

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

a) UBICAZIONE

Il territorio del comune di Moglia, nel quale sono insediati i beni in oggetto, è situato nella pianura padana, nel settore meridionale della provincia di Mantova al confine con la provincia di Modena e quindi della Regione Emilia Romagna.

Il comune, di oltre 5.500 abitanti, si estende per circa 32 Km² e confina con i comuni di Concordia sulla Secchia (MO), Gonzaga (MN), Novi di Modena (MO), Pegognaga, Quistello, Reggiolo (RE), Rolo (RE) e San Benedetto Po (MN).

Le frazioni storiche che compongono il comune oltre al centro abitato di Moglia sono tre: Coazze, Bondanello e Trivellano.

Moglia è distante 7 chilometri dal casello autostradale di Reggiolo (A22 Modena - Brennero), 14 chilometri dal casello autostradale di Pegognaga (A22 Modena - Brennero) e circa 40 km da Mantova, 45 km da Modena e Reggio Emilia, 65 km da Ferrara e 57 Km circa da Parma.

Gli immobili in argomento sono inseriti in un contesto agricolo, con fabbricati edificati riconducibili agli anni '60 e '70, sito ad nord-est dell'aggregato urbano di Bondanello (a sua volta a circa 4 km a nord-est del centro abitato di Moglia) e pertanto ai piedi dell'argine sinistro del fiume Secchia dopo che lo stesso, all'altezza di Moglia, riceve il Canale Lama e poco più a valle, in località Bondanello, il Canale Bondanello.

Precisamente, gli immobili oggetto del fallimento di cui in premessa e di seguito meglio identificati, sono ubicati nel comune di Moglia, frazione di Bondanello, in Via Argine Secchia nr. 23. Agli immobili ed ai terreni circostanti si accede direttamente attraverso una discesa ricavata nell'argine sinistro dalla via anzidetta posta sulla sommità arginale.

b) RISULTANZE CATASTALI

I beni immobiliari indicati nell'incarico ed in esame, alla data di prima verifica e accertamento degli atti catastali relativi a detti beni e cioè al 09/08/2016, risultavano censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali come di seguito sintetizzato:

EDIFICI

Catasto fabbricati (NCEU) del comune censuario di Moglia (MN)

BENE n.1	Fg. 4	mapp. 41	Sub 1	T-1	Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico)	Cl. 3	Cons.: 10 vani Sup. cat.: 242 mq	RC € 397,67
----------	-------	----------	-------	-----	--------------------------------------------	-------	-------------------------------------------	-------------

BENE n.2	Fg. 4	mapp. 41	Sub 2	T	Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse –senza fine di lucro)	Cl. 1	Cons.: 89 mq Sup. cat.: 89 mq	RC € 137,89
BENE n.3	Fg. 4	mapp. 33	Sub -	T-1	Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	Cl. 2	Cons.: 251 mq Sup. cat.: 281 mq	RC € 207,41
BENE n.4	Fg. 4	mapp. 42 96 97	Sub -	T	Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	Cl. 2	Cons.: 154 mq Sup. cat.: 168 mq	RC € 127,25

Si precisa che l'accesso alle unità immobiliari sopra indicate avviene attraverso il passaggio su aree che circondano i sedimi delle unità stesse ed identificate al Catasto Terreni (NCT) dello stesso Comune censuario al:

- Fg. 4 – mapp. 37 - Corte - Ha 00.05.98 (beni sopra individuati ai n. 1, 2, 4)
- Fg. 4 – mapp. 127 - Corte - Ha 00.02.46 (bene sopra individuato al n. 3)

entrambi beni comuni intestati anche ad altre ditte.

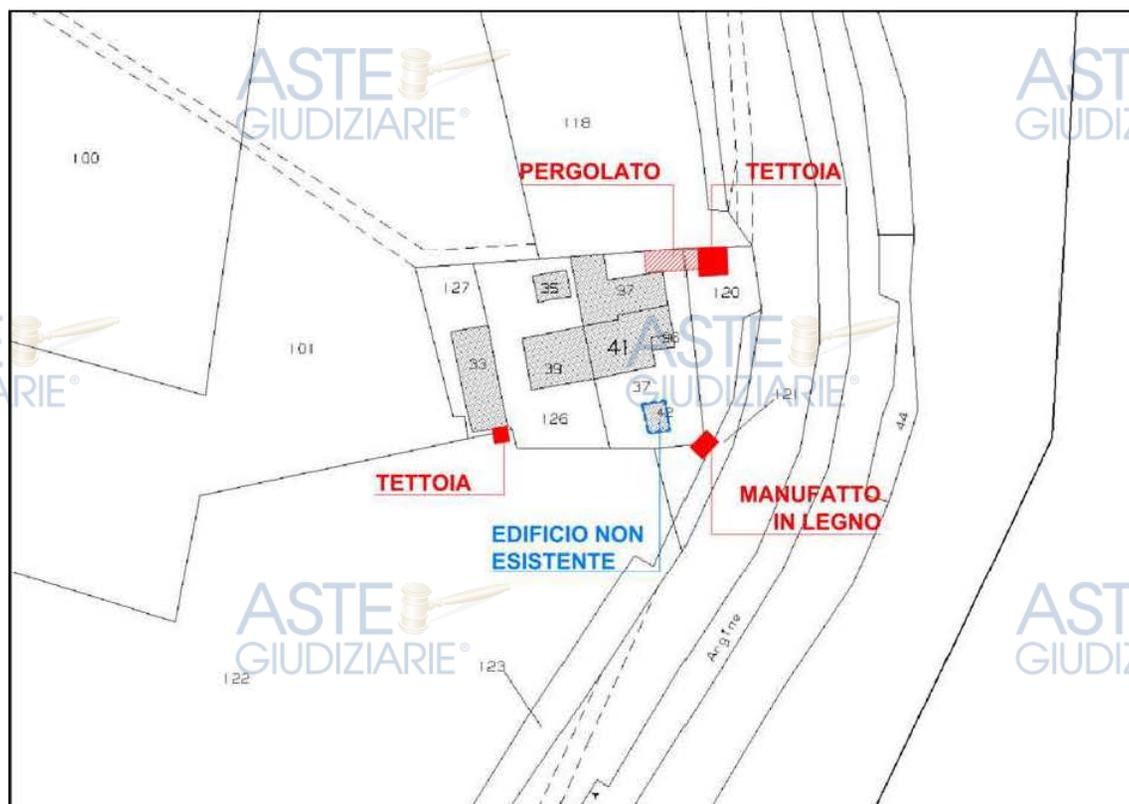
TERRENI

Catasto terreni (NCT) del comune censuario di Moglia (MN)

BENE n.5	Fg. 4	mapp. 44	Sub -	Qualità: prato	Cl. U	Sup.: 320 mq	RD € 0,90	RA € 1,16
BENE n.6	Fg. 4	mapp. 120	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 510 mq	RD € 5,63	RA € 4,87
BENE n.7	Fg. 4	mapp. 121	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 150 mq	RD € 1,66	RA € 1,43
BENE n.8	Fg. 4	mapp. 122	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 1	Sup.: 12.220 mq	RD € 160,10	RA € 129,38
BENE n.9	Fg. 4	mapp. 123	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 1	Sup.: 760 mq	RD € 9,96	RA € 8,05
BENE n.10	Fg. 4	mapp. 100	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 5.990 mq	RD € 66,16	RA € 57,23
BENE n.11	Fg. 4	mapp. 101	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 9.840 mq	RD € 131,44	RA € 104,18
BENE n.12	Fg. 4	mapp. 118	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 3.540 mq	RD € 47,29	RA € 37,48
BENE n.13	Fg. 4	mapp. 119	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 300 mq	RD € 4,01	RA € 3,18

Altresì, come premesso nel paragrafo descrittivo delle indagini preliminari attuate:

1. si è resa immediatamente evidente la mancanza di alcuni fabbricati nell'estratto di mappa con particolare riferimento a:
 - tettoia in metallo in aderenza ad immobile sub. 33;
 - tettoie in materiale misto legno e metallo in parziale aderenza ad immobile sub. 97;
 - corpo di fabbrica isolato in legno posto a sud dei fabbricati esistenti
2. risulta rappresentato in mappa un edificio di circa 26 (map. 42) non presente;
3. vi sono difformità quali diversa distribuzione interna dei locali, diverse altezze e diversa destinazione dei locali relativamente al fabbricato identificato catastalmente al mapp. 42 (graffato 96 e 97) – C/2.
4. vi sono difformità quali mancanza del sottotetto, diversa distribuzione interna dei locali e conseguente diversa destinazione dei locali relativamente al fabbricato identificato catastalmente al mapp. 41 sub. 1– A/3.



Per tali incongruenze si è provveduto ad aggiornare i necessari atti catastali.

Innanzitutto è stato redatto tipo mappale (Ufficio Provinciale di Mantova – territorio , Prot. 2016/70918 del 13/10/2016) conseguente alla demolizione del fabbricato presente sull'intera particella mappale 42 (che e' rimasta come area cortiva di pertinenza dell'U.I. mapp.li 42-96-97 – BENE n.4); successivamente con idonee procedure di variazione catastale (Docfa

Prot. MN0072399 e MN0072400 del 24/10/2016) si è altresì provveduto ad apportare le modifiche alle planimetrie rendendole conformi allo stato dei luoghi e, tramite procedura informatica, a calcolare le superfici catastali ed a determinare il classamento con attribuzione della rendita catastale.

Dalle operazioni catastali eseguite per adeguare le planimetrie allo stato dei luoghi sono state escluse le tettoie ed il corpo di fabbrica in legno di circa 14 mq ad uso rimessa e pollaio.

Tali elementi non sono stati trattati per un duplice aspetto:

- perché non regolarmente autorizzate da un punto di vista edilizio-urbanistico e paesaggistico;
- perché ricadenti in parte su particelle di proprietà della Sig.ra [REDACTED] ma con quota di diritto differenti (comproprietà per la quota di 1/6 e comproprietà per la quota di 1/12) e in parte su corte (mapp.li 37 e 127) ancora censite al catasto dei terreni a partita 2 (e quindi priva di intestati) entrambe comuni con altre ditte non interessate dalla procedura.

Pertanto, ad oggi gli immobili da stimare sono identificati come segue:

EDIFICI

Catasto fabbricati (NCEU) del comune censuario di Moglia (MN)

BENE n.1	Fg. 4	mapp. 41	Sub 1	T-1-2	Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico)	Cl. 3	Cons.: 10,5 vani Sup. cat.: 260 mq	RC € 417,56
BENE n.2	Fg. 4	mapp. 41	Sub 2	T	Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse -senza fine di lucro)	Cl. 1	Cons.: 89 mq Sup. cat.: 89 mq	RC € 137,89
BENE n.3	Fg. 4	mapp. 33	Sub -	T-1	Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	Cl. 2	Cons.: 251 mq Sup. cat.: 281 mq	RC € 207,41
BENE n.4	Fg. 4	mapp. 42 96 97	Sub -	T	Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	Cl. 2	Cons.: 154 mq Sup. cat.: 166 mq	RC € 127,25

Si ribadisce che l'accesso alle unità immobiliari sopra indicate avviene attraverso il passaggio su aree che circondano i sedimi delle unità stesse ed identificate al Catasto Terreni (NCT) dello stesso Comune censuario al:

- Fg. 4 – mapp. 37 - Corte - Ha 00.05.98 (beni sopra individuati ai n. 1, 2, 4)
- Fg. 4 – mapp. 127 - Corte - Ha 00.02.46 (bene sopra individuato al n. 3)

entrambi beni comuni intestati anche ad altre ditte.

TERRENI

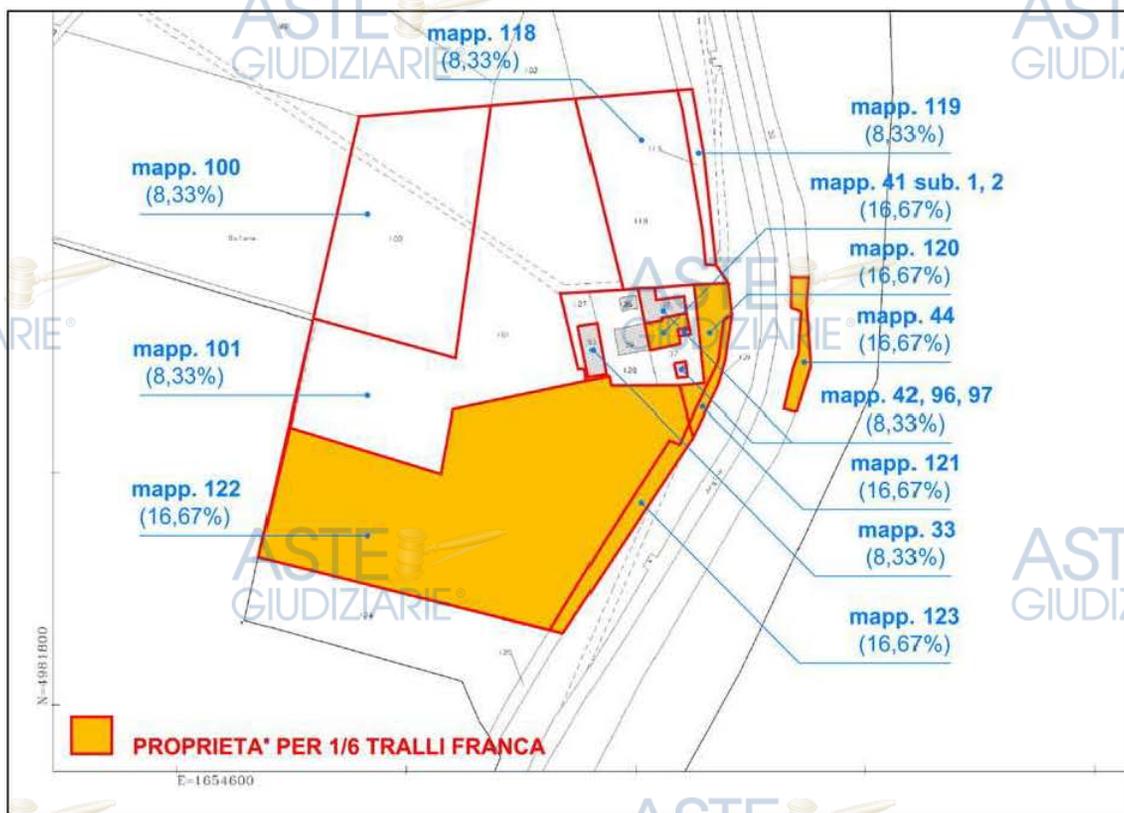
Catasto terreni (NCT) del comune censuario di Moglia (MN)

BENE n.5	Fg. 4	mapp. 44	Sub -	Qualità: prato	Cl. U	Sup.: 320 mq	RD € 0,90	RA € 1,16
BENE n.6	Fg. 4	mapp. 120	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 510 mq	RD € 5,63	RA € 4,87
BENE n.7	Fg. 4	mapp. 121	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 150 mq	RD € 1,66	RA € 1,43
BENE n.8	Fg. 4	mapp. 122	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 1	Sup.: 12.220 mq	RD € 160,10	RA € 129,38
BENE n.9	Fg. 4	mapp. 123	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 1	Sup.: 760 mq	RD € 9,96	RA € 8,05
BENE n.10	Fg. 4	mapp. 100	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 5.990 mq	RD € 66,16	RA € 57,23
BENE n.11	Fg. 4	mapp. 101	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 9.840 mq	RD € 131,44	RA € 104,18
BENE n.12	Fg. 4	mapp. 118	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 3.540 mq	RD € 47,29	RA € 37,48
BENE n.13	Fg. 4	mapp. 119	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 300 mq	RD € 4,01	RA € 3,18

c) **INTESTAZIONE**

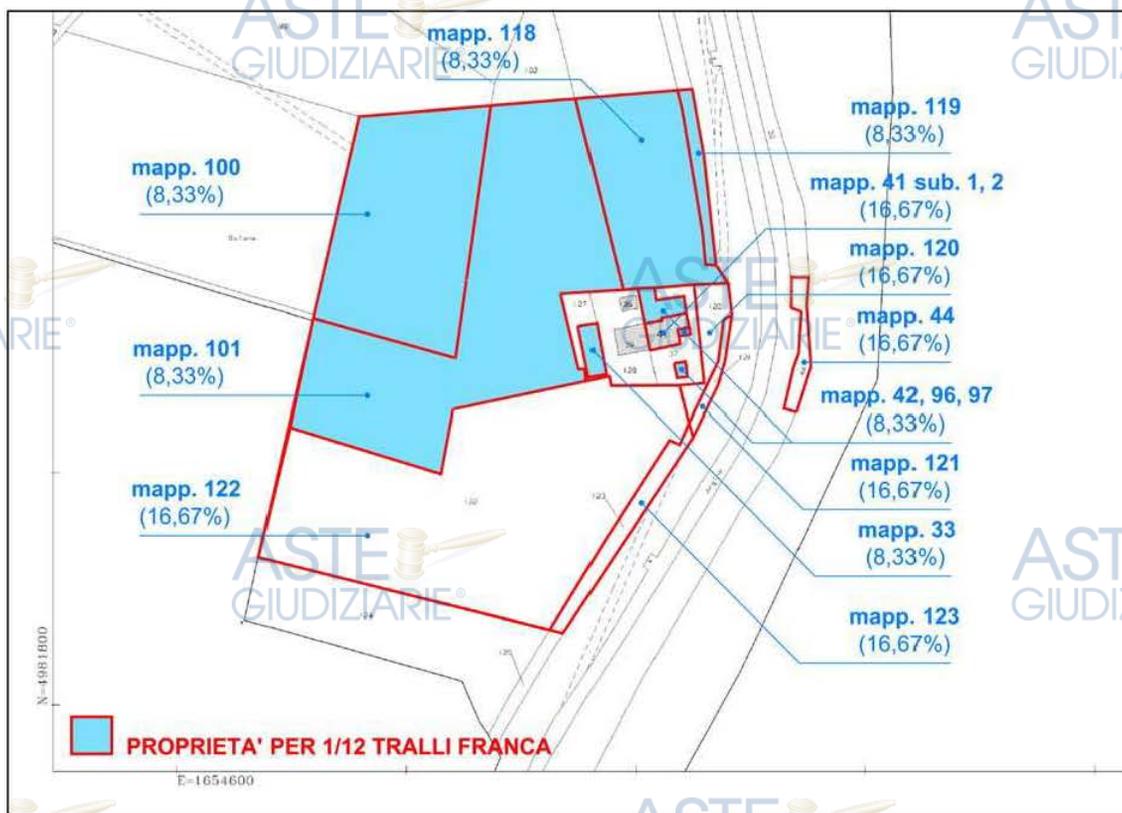
Le unità immobiliari in argomento elencate precedentemente ed identificate **BENE n. 1), BENE n. 2), BENE n. 5), BENE n. 6), BENE n. 7), BENE n. 8), BENE n. 9)** risultano intestate come di seguito specificato:

- 1 [REDACTED] - Proprieta' per 2/6
- 2 [REDACTED] - Proprieta' per 1/6
- 3 [REDACTED] - Proprieta' per 1/6
- 4 [REDACTED] - Proprieta' per 1/6
- 5 [REDACTED] - Proprieta' per 1/6



Le unità immobiliari in argomento elencate precedentemente ed identificate **BENE n. 3), BENE n. 4), BENE n. 10), BENE n. 11), BENE n. 12), BENE n. 13)** risultano intestate come di seguito specificato:

- 1 [REDACTED] - Proprieta` per 8/12
- 2 [REDACTED] - Proprieta` per 1/12
- 3 [REDACTED] - Proprieta` per 1/12
- 4 [REDACTED] - Proprieta` per 1/12
- 5 [REDACTED] - Proprieta` per 1/12



d) CONFINI

La natura e morfologia dei beni, nonché la presenza all'interno dell'accorpamento di unità escluse dalla procedura, rendono impossibile l'identificazione di un unico confine del presente Lotto Unico. Di seguito si elenca pertanto l'indicazione dei confini relativi a ciascuna unità.

Coerenze da nord in senso orario (nord, est, sud, ovest):

EDIFICI

BENE n. 1) Fq. 4. mapp. 41, sub. 1, abitazione di tipo economico:

- ragioni mapp. 41 sub.2;
- ragioni mapp. 96 graffato mapp. 42 e mapp. 97, corte comune mapp. 37
- corte comune mapp. 37
- ragione mapp. 39

BENE n. 2) Fq. 4. mapp. 41, sub. 2, rimessa:

- ragioni 97 graffato mapp. 42 e mapp. 96;
- corte comune mapp. 37
- ragioni mapp. 96 graffato mapp. 42 e mapp. 97; ragioni mapp. 41 sub.1

- ragione mapp. 39
BENE n. 3) Fg. 4, mapp. 33, magazzini e locali di deposito:

- corte comune mapp. 127
- ragioni mapp. 126
- corte comune mapp. 127
- corte comune mapp. 127

BENE n. 4

a) Fg. 4, mapp. 42 (*graffato mapp.li 96 e 97*), area cortiva:

- corte comune mapp. 37

b) Fg. 4, mapp. 96 (*graffato mapp.li 42 e 97*), portico:

- ragioni mapp. 41 sub.2;
- corte comune mapp. 37
- corte comune mapp. 37
- ragioni mapp. 41 sub.1

c) Fg. 4, mapp. 97 (*graffato mapp.li 42 e 96*), magazzini e locali di deposito:

- ragioni mapp. 118;
- corte comune mapp. 37
- ragioni mapp. 41 sub.2
- ragioni mapp. 126

TERRENI

BENE n. 5) Fg. 4, mapp. 44, prato:

- ragioni mapp. 32;
- fiume Secchia
- argine fiume Secchia
- argine fiume Secchia

BENE n. 6) Fg. 4, mapp. 120, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 118;
- argine fiume Secchia; ragioni mapp. 121
- ragioni mapp. 121; ragioni mapp. 123
- ragioni mapp. 122; corte comune mapp. 37

BENE n. 7) Fg. 4, mapp. 121, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 120;
- argine fiume Secchia;

- argine fiume Secchia; ragioni mapp. 123
- ragioni mapp. 122; ragioni mapp. 120

BENE n. 8) Fg. 4, mapp. 122, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 101; ragioni mapp. 127; ragioni mapp. 126; ragioni mapp. 37;
- ragioni mapp. 120; ragioni mapp. 121; ragioni mapp. 123;
- ragioni mapp. 123; ragioni mapp. 124
- ragioni fg. 6 mapp. 1; ragioni mapp. 101

BENE n. 9) Fg. 4, mapp. 123, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 122; ragioni mapp. 120;
- ragioni mapp. 121; argine fiume Secchia
- argine fiume Secchia; ragioni mapp. 125
- ragioni mapp. 122

BENE n. 10) Fg. 4, mapp. 100, semin. irriguo:

- ragioni mapp. 99;
- ragioni mapp. 101
- ragioni mapp. 101
- ragioni mapp. 98

BENE n. 11) Fg. 4, mapp. 101, semin. arb. irr.:

- ragioni mapp. 100; ragioni mapp. 102, ragioni mapp. 116
- ragioni mapp. 118; ragioni mapp. 126; ragioni mapp. 127; ragioni mapp. 122
- ragioni mapp. 122
- ragioni Fg. 6 mapp. 1

BENE n. 12) Fg. 4, mapp. 118, semin. arb. irr.:

- ragioni mapp. 116; ragioni mapp. 119; argine fiume Secchia
- ragioni mapp. 119; argine fiume Secchia
- ragioni mapp. 120; ragioni mapp. 37; ragioni mapp. 37; ragioni mapp. 126
- ragioni mapp. 101

BENE n. 13) Fg. 4, mapp. 119, semin. arb. irr.:

- ragioni mapp. 117
- argine fiume Secchia
- ragioni mapp. 118
- ragioni mapp. 118

e) **DESCRIZIONE DEI BENI**

L'oggetto del presente lotto, come si è anche potuto constatare durante il sopralluogo e dall'analisi dei documenti, **risulta essere costituito da tredici unità immobiliari, in parte edifici ed in parte terreni.**

Gli EDIFICI (beni da n.1 a n. 4) consistono in:

- un'unità immobiliare abitativa con adiacente rimessa;
- due unità ad uso deposito di cui una in continuità con la rimessa ed il corpo di fabbrica ad uso residenziale e l'altra in corpo separato.

L'accesso a tutte le unità avviene attraverso il passaggio su area cortiliva comune anche ad altre unità.

I TERRENI (beni da n.5 a n. 13) consistono in:

- una piccola porzione, isolata rispetto al nucleo che costituisce il lotto, costituita da terreno a prato di circa 300 mq
- una porzione di area agricola costituita da otto unità per un totale di circa 33.300 mq

Nel dettaglio, le unità immobiliari oggetto del presente lotto ed individuate in sito vengono descritte come segue:

BENE n. 1) Fg. 4 mapp. 41 sub. 1, unità immobiliare a destinazione residenziale. Abitazione di tipo economico disposta su due livelli (piano terra e piano primo) oltre a soffitta accessibile da botola con scala retrattile.

All'abitazione si accede sia dal lato sud del fabbricato (fronte principale) sia da ingresso secondario ubicato sul lato rivolto ad est previo passaggio in piccolo portico (altra unità immobiliare). Al piano terreno si sviluppa la zona giorno dell'unità abitativa; l'ampio ingresso principale conduce al vano scale ortogonale ad esso e separa l'ampio soggiorno di circa 28 mq dalla zona pranzo di 18 mq. La zona pranzo è direttamente collegata al vano cucina di circa 7 mq attraverso un'ampia apertura che rende i due ambienti contigui sia per funzione che visivamente; la cucina è inoltre collegata all'ingresso secondario precedentemente descritto.

La scala, con andamento ad "U", è raggiungibile percorrendo l'ampio ingresso/disimpegno di forma ad "L", e consente di raggiungere il piano primo in cui si sviluppa la zona notte. A tale livello vi sono cinque camere da letto, tre rivolte a sud di dimensioni rispettivamente 27, 15 e 17 mq e due orientate a nord di 19 e 21 mq, oltre ad un bagno di 5,5 mq ed a un ripostiglio dal quale, attraverso botola e scala retrattile metallica a pantografo, si accede a parte della soffitta costituita da doppio ambiente collegato da ampia apertura centrale nel muro di spina centrale. La rimanente porzione di soffitta è raggiungibile attraverso l'uso di scala esterna passaggio per l'ampia apertura di facciata oppure da botola con scala a muro posizionata nell'adiacente unità immobiliare (sub. 2) destinata a rimessa.

I singoli vani dei piani terra e primo sono tutti areati ed illuminati naturalmente con altezza media interna pari a ml. 2,90 al piano terra, e ml 3,00 al piano primo.

Tutti i locali facenti parte di tale abitazione, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in uno stato conservativo sufficiente; appare evidente che non tutte le camere da letto siano utilizzate e ciò determina un naturale peggioramento dello stato manutentivo.

Le finiture interne, in parte riferibili alla data di ultimazione dei lavori di sistemazione interna (1974) ed in parte successive, sono costituite da:

- pareti con intonaco, finitura al civile, successivamente tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati;

- pavimenti in materiale ceramico di varie dimensioni e fatture risalenti agli anni '70 eccezion fatta per alcune camere da letto dove il pavimento è in parquet di legno scuro ed altre in cui i pavimenti sono stati rifatti sempre in materiale ceramico ma in epoca più recente;
- serramenti interni costituiti da porte in legno tamburate ad anta battente, con inserto di vetro al piano terra e cieche al piano superiore; presenza di porte a soffietto tra cucina e pranzo;
- serramenti esterni costituiti prevalentemente da finestre e portefinestre con telaio in legno e vetro, maniglie ottonate di tipo standard ed oscuramento esterno realizzato con tapparelle in materiale plastico; le stanze al piano primo rivolte a nord (due camere da letto ed un bagno) hanno le finestre in alluminio anziché in legno; serramento di ingresso principale in legno a doppia anta;
- bancali in marmo;
- scala con alzata e pedata in marmo;
- rivestimento della cucina e del bagno in materiale ceramico;
- servizio igienico principale al piano primo dotato di doppio lavabo, bidet, water, doccia e vasca da bagno e aerouilluminato naturalmente attraverso una finestra;
- solai in latero-cemento, intonacati e tinteggiati;
- soffitta al grezzo.

Per quanto riguarda gli impianti si ha:

- impianto di riscaldamento con caldaia posta in un vano apposito ubicato in altra unità (mapp. 97), alimentata a GPL. I corpi scaldanti risultano essere radiatori in ghisa.
- impianto di condizionamento non presente;
- impianto idro-sanitario con tubazioni sottotraccia;
- impianto elettrico con distribuzione sottotraccia;
- impianto televisivo;
- impianto fognario convogliato in fossa biologica ubicato in altra unità (mapp. 97);

BENE n. 2) Fig. 4 mapp. 41 sub. 2, rimessa. Unità immobiliare a pianta rettangolare di superficie utile pari a mq. 88,00, alla quale si accede direttamente sia dalla corte comune (accesso per mezzi) che dal portico (mapp. 96). Dall'interno, attraverso una porta, è possibile accedere all'adiacente unità a destinazione magazzino (mapp. 97). E' dotato di un portone scorrevole su guida esterna in metallo e vetro.

La pavimentazione della rimessa è in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate. Il solaio di piano è in latero-cemento.

L'unità è dotata di impianto elettrico per la distribuzione di energia elettrica e per l'illuminazione.

L'unità si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione, compatibili con l'uso.

BENE n. 3) Fig. 4, mapp. 33, locali di deposito. Trattasi di edificio a base rettangolare edificato in due tempi. L'edificio è costituito da una parte disposta su due livelli (ciascuno di oltre 80 mq), da una parte "passante" a doppia altezza

che consente l'attraversamento trasversale dell'edificio e da un'ultima zona di circa 55 mq a doppia altezza con falda di copertura inclinata. Quest'ultima porzione, rivolta a sud e di epoca successiva alla costruzione della rimanente porzione di corpo di fabbrica, è realizzata con pilastri in cemento armato, tamponamenti in laterizio intonacato verso l'esterno, orditura della copertura in legno e lastre ondulate presumibilmente in amianto con inserti costituiti da lastre di materiale plastico per il passaggio della luce. La pavimentazione è in battuto di cemento e l'altezza media del locale è pari a m. 4,70 circa. Lo spazio centrale passante ha dimensioni in pianta di circa 30 mq ed altezza media circa 6,5 ml e permette l'accesso sia alla zona precedentemente descritta che alla porzione di edificio su due livelli, in cui al piano terra si evidenzia la presenza di una ex stalla con corsie per il cibo e spazi laterali per la stabulazione mentre al piano superiore, raggiungibile mediante l'utilizzo di scala portatile, si trovano spazi destinati al deposito di materiale. Questa parte di edificio è realizzato con mattoni pieni con residui di intonaco (a testimoniare una precedente intonacatura di tutte le pareti) copertura lignea con manto di copertura in laterizio. Per quanto riguarda gli impianti si ha presenza di un basilare impianto elettrico e di illuminazione con distribuzione in canalizzazioni esterne.

Il lato sud è caratterizzato dalla presenza di una piccola tettoia per il ricovero di animali realizzata in appoggio al muro del fabbricato, insistente in parte su area comune e in parte su mapp. 122 e costituita da lamiera ondulata di copertura e pannelli di recinzioni metallici.

Tutti i locali facenti parte di tale unità, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in uno stato conservativo sufficiente, compatibilmente con l'uso.

BENE n. 4) Fg. 4 mapp. 42 graffato 96, 97 Area cortiliva, portico e Locali di deposito. Trattasi di unità immobiliare costituita da:

- un'area cortiliva (mapp. 42) di circa 26 mq localizzata a circa 8 ml. dal fronte principale della porzione abitativa;
- un portico (mapp.96) a protezione degli accessi all'unità abitativa (mapp. 41 sub. 1) ed alla rimessa (mapp. 41 sub. 2);
- una porzione di corpo di fabbrica (mapp. 97) che si sviluppa in aderenza alla rimessa (mapp. 41 sub. 2) ed alla quale è direttamente collegata da un passaggio interno. L'impronta planimetrica di questa porzione è a forma di "L" con un locale principale di 80 mq circa, un locale di deposito di 12 mq con camino e lavatoio collegato al locale principale nella zona nord-est, due locali accessibili sempre dallo stesso vano principale e costituiti da un vano tecnico con centrale termica a servizio prevalente dell'unità abitativa (mapp. 41 sub. 1) e da un piccolo bagno da anni inutilizzato. Questa unità si compone infine da tre locali in fila di 6, 11 e 16 mq circa ciascuno ortogonali ai vani precedentemente descritti e adibiti a locali di deposito; a fungere da elemento di unione, e comune tra i due volumi ortogonali, vi è un piccolo portico.

A "chiudere" e rendere inaccessibile dall'esterno lo spazio incluso tra i volumi ortogonali vi è a nord una recinzione planificata che delimita una zona destinata ad un piccolo allevamento avicolo per uso domestico e che si conclude con una piccola tettoia realizzata in legno e metallo con copertura costituita da pergolato e rampicanti eccezion fatta nella parte terminale nella quale sono presenti lastre ondulate presumibilmente in amianto.

I locali presentano altezze utili interne differenti; il locale principale, con copertura inclinata, ha altezza pari a circa 330 cm mentre i rimanenti locali hanno solaio piano e altezze variabili ma nell'ordine dei 240 cm. Il principale accesso al manufatto,

dotato di un portone scorrevole su guida esterna in metallo e vetro, è posizionato sul lato est; una ulteriore porta permette di accedere direttamente al vano principale dall'adiacente rimessa (mapp. 41 sub. 2).

Tutti i locali facenti parte di tale unità, come si evince dalla documentazione fotografica allegata, si presentano in uno stato conservativo sufficiente, compatibilmente con l'uso, eccezion fatta per il servizio igienico che denota un pessimo stato conservativo derivante da inutilizzo e carenza di manutenzione.

Le strutture che costituiscono il manufatto sono:

- strutture orizzontali costituite da elementi lineari presumibilmente in c.a., e solai in laterocemento;
- strutture verticali costituite da murature in blocchi;
- copertura del vano principale con falda inclinata costituita da travi metalliche in appoggio sui muri laterali e orditura secondaria anch'essa metallica e lastre ondulate (presumibilmente in amianto) di copertura.

Le finiture interne, riferibili alla data di ultimazione dei lavori (anni fine anni '70, primi anni '80), sono costituite da:

- pareti in parte con intonaco, finitura al civile, successivamente in alcuni locali tinteggiata ed in parte rivestita con elementi ceramici (bagno e locale con camino);
- pavimenti interni in parte (bagno, centrale termica, locale con camino) in materiale ceramico di varie dimensioni fessure ed in parte in battuto di cemento;
- serramenti interni in parte con telai in metallo e specchiatura di vetro, serramenti servizio igienico e vano tecnico in legno;
- serramenti esterni, costituiti in parte da finestre con in legno e vetro e in parte in metallo e vetro semplice,;
- servizio igienico dotato di lavabo, piatto doccia, bidet e water.

Per quanto riguarda gli impianti si ha:

- presenza di impianto di riscaldamento a servizio prevalente dell'abitazione (mapp. 41 sub. 1) posta in un vano apposito sopra descritto composta da caldaia alimentata a gas marca Riello. I corpi scaldanti risultano essere radiatori in ghisa.
- impianto idro-sanitario con tubazioni sottotraccia;
- impianto elettrico con distribuzione in parte sottotraccia ed in parte con canalizzazioni esterne;
- impianto fognario convogliato in fossa biologica a servizio anche di altra unità (mapp. 41);

BENE n. 5) **Fig. 4 mapp. 44** *Qualità colturale: prato*

Trattasi di piccola porzione di terreno di 320 mq di forma irregolare allungata con direzione nord-sud. Questa unità, di fatto non coltivata e di difficile individuazione in sito, è costituita da una porzione di base arginale localizzata verso il fiume Secchia inaccessibile sia per la mancanza di percorsi sia per la presenza di fitta vegetazione arbustiva e arborea lungo tutto il tratto arginale. I confini dell'unità, dal sopralluogo eseguito e dall'immagine aerea reperita, non sono fisicamente riconoscibili e pertanto non individuabili senza ausilio di strumento di misurazione topografica.

BENE n. 6) **Fig. 4, mapp. 120** *Qualità colturale: semin. irriguo*

Trattasi di piccola porzione di terreno di 510 mq di forma irregolare che si sviluppa in direzione prevalente nord-sud tra la corte comune su cui insistono i fabbricati, il mappale 121 e l'argine del fiume Secchia. Attualmente questa porzione di fondo

è in parte occupata da alberi ad alto fusto e arbusti ed in parte lasciata incolta e destinata alla manovre dei mezzi agricoli. Anche se non geometricamente rilevato, su tale porzione di fondo pare insistere, completamente o in parte (col mapp. 121), il serbatoio fuori terra per il carburante che alimenta la centrale termica a servizio degli immobili. I confini dell'unità, dal sopralluogo eseguito e dall'immagine aerea reperita, non sono fisicamente riconoscibili e pertanto non individuabili senza ausilio di strumento di misurazione topografica.

BENE n. 7) Fig. 4, mapp. 121 Qualità colturale: semin. irriguo

Trattasi di piccola porzione di terreno di 150 mq di forma irregolare che si sviluppa in direzione prevalente nordest-sudovest tra il terreno identificato al mapp. 120 e l'argine del fiume Secchia. Attualmente questa porzione di fondo è in parte occupata da alberi ad alto fusto e arbusti ed in parte lasciata incolta. Anche se non geometricamente rilevato, su tale porzione di fondo pare insistere, completamente o in parte (col mapp. 120), il serbatoio fuori terra per il carburante che alimenta la centrale termica a servizio degli immobili. I confini dell'unità, dal sopralluogo eseguito e dall'immagine aerea reperita, non sono fisicamente riconoscibili e pertanto non individuabili senza ausilio di strumento di misurazione topografica.

BENE n. 8) Fig. 4, mapp. 122 Qualità colturale: semin. irriguo

Trattasi di porzione di terreno coltivata di 12.200 mq a forma di poligono irregolare che si sviluppa in direzione prevalente est-ovest ad ovest del nucleo edificato incluso nel presente lotto. Attualmente questa porzione di fondo verso il confine ovest e sud presenta arbusti ed alberi in filare; altri confini dell'unità, dal sopralluogo eseguito e dall'immagine aerea reperita, non sono fisicamente riconoscibili e pertanto non individuabili senza ausilio di strumento di misurazione topografica. L'accesso al terreno da parte dei mezzi agricoli è garantito previo discesa da strada arginale e attraversamento di una piccola porzione di altra unità costituente il presente lotto ed identificata catastalmente al mapp. 123.

BENE n. 9) Fig. 4, mapp. 123 Qualità colturale: semin. irriguo

Trattasi di piccola porzione di terreno coltivata di 760 mq a forma di poligono irregolare a forma allungata che si sviluppa in direzione prevalente nordest-sudovest tra l'argine del fiume Secchia ed il terreno coltivato di cui al mappale 122. L'accesso al terreno da parte dei mezzi agricoli è garantito previo discesa da strada arginale. I confini dell'unità, dal sopralluogo eseguito e dall'immagine aerea reperita, non sono fisicamente riconoscibili e pertanto non individuabili senza ausilio di strumento di misurazione topografica.

BENE n. 10) Fig. 4, mapp. 100 Qualità colturale: semin. irriguo

Trattasi di porzione di terreno coltivata di 5.990 mq a forma quadrangolare riconducibile al rettangolo che si sviluppa in direzione prevalente nord-sud. Attualmente questa porzione di fondo verso il confine nord e ovest presenta alberi in filare mentre i rimanenti due confini dell'unità verso il mappale 101 non sono fisicamente riconoscibili e pertanto non individuabili senza ausilio di strumento di misurazione topografica. L'accesso al terreno da parte dei mezzi agricoli è garantito previo attraversamento di altra unità costituente il presente lotto ed identificata catastalmente al mapp. 101.

BENE n. 11) Fig. 4, mapp. 101 *Qualità colturale: semin. arbor. irr.*

Trattasi di porzione di terreno coltivata di 9.840 mq a forma poligonale irregolare. Attualmente questa porzione di fondo nei due tratti del confine verso il confine nord e ovest presenta alberi in filare mentre i rimanenti confini dell'unità verso il mappale 100, 118, 127 e 122 non sono fisicamente riconoscibili e pertanto non individuabili senza ausilio di strumento di misurazione topografica. L'accesso al terreno da parte dei mezzi agricoli è garantito previo passaggio attraverso terreni limitrofi ma anche tramite passaggio nelle corti comuni su cui insistono i fabbricati dell'insediamento di cui al presente Lotto.

BENE n. 12) Fig. 4, mapp. 118 *Qualità colturale: semin. arbor. irr.*

Trattasi di porzione di terreno coltivata di 3.540 mq a forma poligonale irregolare riconducibile al rettangolo con andamento principale nord-sud. Attualmente questa porzione di fondo nel confine nord presenta alberi in filare mentre i rimanenti confini dell'unità verso il mappale 101 e 119 non sono fisicamente riconoscibili e pertanto non individuabili senza ausilio di strumento di misurazione topografica; il confine a sud del lotto è invece individuabile perché consiste nel confine dei fabbricati e nella recinzione posta in continuità con la direzione della parete a confine. L'accesso al terreno da parte dei mezzi agricoli è garantito sia direttamente da discesa da strada arginale sia previo passaggio attraverso terreni limitrofi.

BENE n. 13) Fig. 4, mapp. 119 *Qualità colturale: semin. arbor. irr.*

Trattasi di piccola porzione di terreno coltivata di 300 mq a forma poligonale irregolare riconducibile al rettangolo con andamento principale nord-sud che si sviluppa tra argine del fiume secchia e terreno adiacente di cui al mapp. 118. Attualmente unico confine facilmente riconoscibile senza ausilio di strumento di misurazione topografica è il confine a nord. L'accesso al terreno da parte dei mezzi agricoli è garantito sia previo passaggio attraverso terreni limitrofi.

2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEGLI IMPIANTI

Il comune di Moglia non ha ancora approvato il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (P.U.G.S.S.) e pertanto lo scrivente perito ha preso contatto con AIMAG, gestore del servizio di distribuzione del gas (AS Retigas), del servizio idrico, e di illuminazione pubblica al fine di verificare i servizi presenti nell'ambito di studio.

Dai dati forniti si evidenzia:

- assenza rete acquedotto
- assenza rete gas
- assenza rete fognaria
- presenza linea elettrica

L'approvvigionamento idrico è garantito da pozzo (risalente al 2012 a detta dei comproprietari) mentre per lo scarico fognario vi è una fossa biologica posizionata al centro del locale principale del bene n. 4 (mapp. 97) che richiede periodico svuotamento.

Si procede analizzando lo stato di fatto degli impianti presenti in ciascun bene:

BENE n. 1 **Fg. 4 mapp. 41 sub. 1, unità immobiliare a destinazione residenziale**

Allo stato attuale gli impianti relativi al BENE n.1 del presente lotto risultano essere di massima in discreto stato di esercizio e/o manutenzione, almeno per quanto concerne la distribuzione del gas, l'impianto di riscaldamento e la componente elettrica dell'unità.

Non sono stati reperiti, né in fase di sopralluogo né consultando gli atti depositati presso gli uffici comunali, i documenti attestanti la conformità alla normativa degli impianti realizzati.

La caldaia, installata all'interno di apposito locale in unità identificata al mapp. 97, di marca RIELLO, risulta in sufficiente stato di esercizio ma in sede di sopralluogo non è stata reperita la documentazione necessaria (Libretto dell'impianto ed esito controlli) ad attestare la regolarità circa le operazioni di manutenzione e controllo prescritte dalla normativa vigente in materia.

Si ritiene di poter approssimativamente stimare, ai fini dell'ottenimento di documentazione attestante la conformità degli impianti o di indicazione delle opere necessarie alla messa a norma, quanto segue:

- 1) redazione dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e Tv o indicazione da parte di tecnico abilitato circa le operazioni da eseguire per la messa a norma dell'impianto: € 500,00 oltre IVA di Legge (ai sensi dell'art. 7 "Dichiarazione di conformità" comma 6 del D.M. 37/2008 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici");
- 2) redazione dichiarazione di rispondenza impianto idrotermosanitario o indicazione da parte di tecnico abilitato circa le operazioni da eseguire per la messa a norma dell'impianto, redazione libretto impianto termico ed esecuzione prove richieste da normativa : € 800,00 oltre IVA di Legge
- 3) redazione dichiarazione di rispondenza impianto distribuzione gas o indicazione da parte di tecnico abilitato circa le operazioni da eseguire per la messa a norma dell'impianto: € 300,00 oltre IVA di Legge;

Riassumendo in relazione al **BENE n.1:**

Impianto	Stato di esercizio valutazione generale	Conformità normativa	Problema riscontrato	Stima costo
Elettrico, illuminazione e Tv	sufficiente	Da verificare	Mancanza documentazione attestante la conformità dell'impianto alla normativa	€ 500,00 oltre IVA di Legge
Idro-termo-sanitario	sufficiente	Da verificare	Mancanza documentazione attestante la conformità dell'impianto alla normativa, mancanza libretto impianto e verifiche periodiche	€ 800,00 oltre IVA di Legge
Adduzione gas	sufficiente	Da verificare	Mancanza documentazione attestante la conformità dell'impianto alla normativa	€ 300,00 oltre IVA di Legge

BENE n. 2) Fg. 4 mapp. 41 sub. 2, rimessa

Allo stato attuale gli impianti relativi al BENE n.2 del presente lotto, risultano essere in sufficiente stato di esercizio e/o manutenzione.

Oltre all'impianto elettrico e di illuminazione è presente un generatore di aria calda apparentemente da anni inutilizzato.

Tra i documenti depositati presso gli uffici comunali risultano mancanti, unitamente al certificato di abitabilità, documenti attestanti la conformità alla normativa degli impianti realizzati.

Si ritiene di poter approssimativamente stimare, ai fini dell'ottenimento di documentazione attestante la conformità degli impianti o di indicazione delle opere necessarie alla messa a norma, quanto segue:

- 1) redazione dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e di illuminazione o indicazione da parte di tecnico abilitato circa le operazioni da eseguire per la messa a norma dell'impianto: € 300,00 oltre IVA di Legge (ai sensi dell'art. 7 "Dichiarazione di conformità" comma 6 del D.M. 37/2008 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici");
- 2) verifica funzionalità e redazione dichiarazione di rispondenza impianto di generazione di aria calda o indicazione da parte di tecnico abilitato circa le operazioni da eseguire per ripristino e messa a norma dell'impianto: € 200,00 oltre IVA di Legge

Riassumendo in relazione al **BENE n.2:**

Impianto	Stato di esercizio valutazione generale	Conformità normativa	Problema riscontrato	Stima costo
Elettrico e di illuminazione	sufficiente	Da verificare	Mancanza documentazione attestante la conformità dell'impianto alla normativa	€ 300,00 oltre IVA di Legge
Impianto generazione aria calda	Da valutare da parte di tecnico abilitato	Da verificare	Mancanza documentazione attestante la conformità dell'impianto alla normativa	€ 200,00 oltre IVA di Legge

BENE n. 3) Fg. 4, mapp. 33, locali di deposito

Allo stato attuale gli impianti relativi al BENE n.3 del presente lotto, costituiti da impianto elettrico e impianto di illuminazione con canalizzazioni fuori traccia, risultano essere di massima in sufficiente stato di esercizio e/o manutenzione, compatibilmente con l'uso dei locali.

Non sono stati reperiti, né in fase di sopralluogo né consultando gli atti depositati presso gli uffici comunali, i documenti attestanti la conformità alla normativa degli impianti realizzati.

Si ritiene di poter approssimativamente stimare, ai fini dell'ottenimento di documentazione attestante la conformità degli impianti o di indicazione delle opere necessarie alla messa a norma, quanto segue:

- 1) redazione dichiarazione di rispondenza impianto elettrico e di illuminazione o indicazione da parte di tecnico abilitato circa le operazioni da eseguire per la messa a norma dell'impianto: € 300,00 oltre IVA di Legge (ai sensi dell'art. 7 "Dichiarazione di conformità" comma 6 del D.M. 37/2008 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici");

Riassumendo in relazione al **BENE n.3**:

Impianto	Stato di esercizio valutazione generale	Conformità normativa	Problema riscontrato	Stima costo
Elettrico e Illuminazione	sufficiente	Da verificare	Mancanza documentazione attestante la conformità dell'impianto alla normativa	€ 300,00 oltre IVA di Legge

BENE n. 4) Fg. 4 mapp. 42 graffato 96, 97 Locali di deposito

Allo stato attuale gli impianti relativi al BENE n.4 del presente lotto risultano essere di massima in scarso stato di esercizio e/o manutenzione, almeno per quanto concerne la distribuzione idro-sanitaria e l'impianto di riscaldamento dei pochi locali riscaldati. La componente elettrica dell'unità, invece, è in condizioni manutentive sufficienti, comatibilmente con l'uso dei locali.

Non sono stati reperiti, né in fase di sopralluogo né consultando gli atti depositati presso gli uffici comunali, i documenti attestanti la conformità alla normativa degli impianti realizzati.

La caldaia, installata all'interno di apposito locale ed a servizio anche e prevalentemente del BENE n. 1 (Fg. 4 mapp. 41 sub. 1, unità immobiliare a destinazione residenziale), di marca RIELLO, risulta in sufficiente stato di esercizio ma in sede di sopralluogo non è stata reperita la documentazione necessaria (Libretto dell'impianto ed esito controlli) ad attestare la regolarità circa le operazioni di manutenzione e controllo prescritte dalla normativa vigente in materia.

Si ritiene di poter approssimativamente stimare, ai fini dell'ottenimento di documentazione attestante la conformità degli impianti o di indicazione delle opere necessarie alla messa a norma, quanto segue:

- 1) redazione dichiarazione di rispondenza impianto elettrico o indicazione da parte di tecnico abilitato circa le operazioni da eseguire per la messa a norma dell'impianto: € 500,00 oltre IVA di Legge (ai sensi dell'art. 7 "Dichiarazione di conformità" comma 6 del D.M. 37/2008 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici");

2) redazione dichiarazione di rispondenza impianto idrotermosanitario o indicazione da parte di tecnico abilitato circa le operazioni da eseguire per la messa a norma dell'impianto: € 300,00 oltre IVA di Legge (gli oneri per la redazione del libretto dell'impianto termico ed esecuzione prove richieste da normativa sono incluse nelle spese elencate relativamente al BENE n. 1)

3) redazione dichiarazione di rispondenza impianto distribuzione gas o indicazione da parte di tecnico abilitato circa le operazioni da eseguire per la messa a norma dell'impianto: € 300,00 oltre IVA di Legge;

Riassumendo in relazione al **BENE n.4:**

Impianto	Stato di esercizio valutazione generale	Conformità normativa	Problema riscontrato	Stima costo
Elettrico, illuminazione	sufficiente	Da verificare	Mancanza documentazione attestante la conformità dell'impianto alla normativa	€ 500,00 oltre IVA di Legge
Idro-termo-sanitario	scarso	Da verificare	Mancanza documentazione attestante la conformità dell'impianto alla normativa	€ 300,00 oltre IVA di Legge
Adduzione gas	sufficiente	Da verificare	Mancanza documentazione attestante la conformità dell'impianto alla normativa	€ 300,00 oltre IVA di Legge

3. VERIFICA EDILIZIA: COSTRUZIONE ANTERIORE 02/09/1967

Dall'esame dei documenti della procedura e dalla presa visione e fotocopiazione della documentazione posta agli atti del Comune di Moglia, per i beni immobili oggetto del presente lotto, emerge quanto di seguito esposto.

Relativamente ai beni identificati come:

BENE n. 1) Fg. 4 mapp. 41 sub. 1, unità immobiliare a destinazione residenziale

BENE n. 2) Fg. 4 mapp. 41 sub. 2, rimessa

Dalla documentazione presentata dal Geom. Giordano Bardini e finalizzata all'ottenimento di licenza di costruzione per "Ampliamento di stalla" (licenza di costruzione n. 23/973 ottenuta in data 10/05/1973) ed in particolare dall'analisi degli elaborati grafici, si rende evidente che il corpo di fabbrica ad oggi individuato come BENE n.1 in tale data (anno 1973) fosse già esistente. A conferma di ciò si rileva la presenza di un manufatto di analoga impronta planimetrica nella mappa di impianto catastale del 1955/1956.

Infine i caratteri formali e tipologici del manufatto e del contesto nel quale si inserisce confermano che la costruzione sia iniziata anteriormente all'anno 1967.

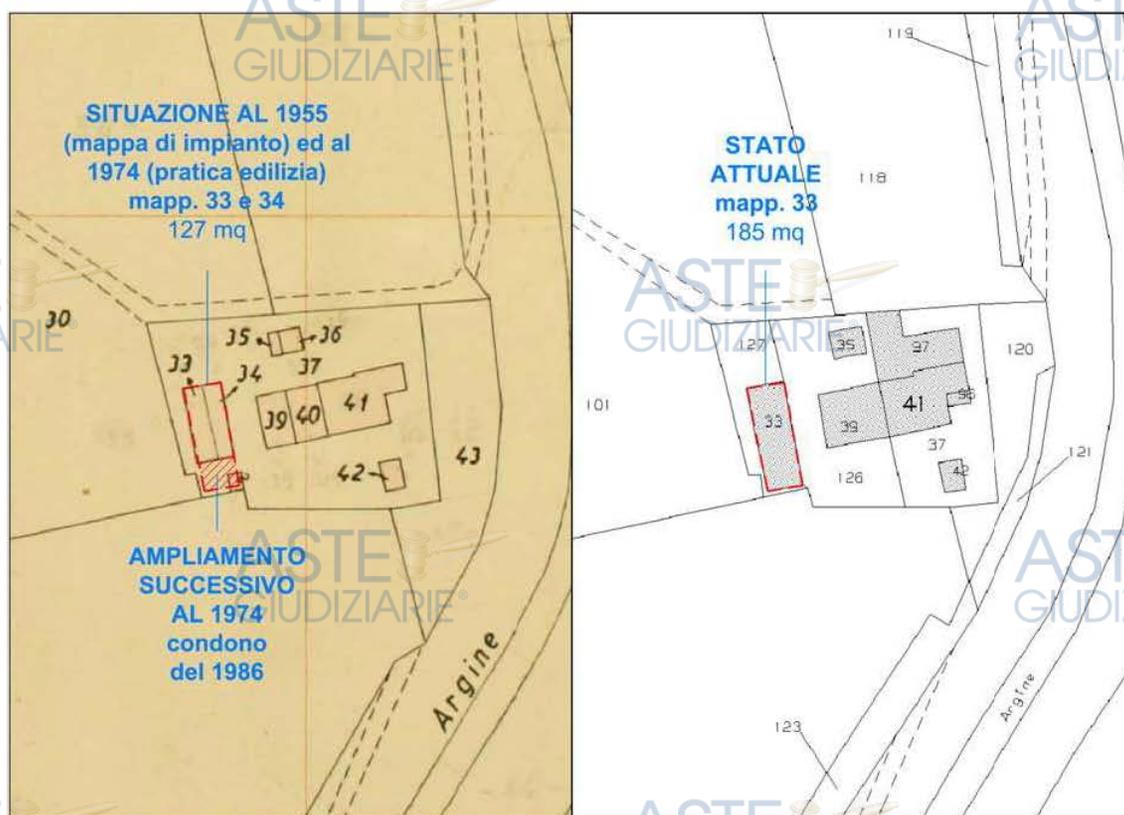
Relativamente al bene identificato come:

BENE n. 3) Fg. 4, mapp. 33, locali di deposito

Dalla prima documentazione riguardante il comparto, reperita presso il Comune di Moglia e presentata dal Geom. Giordano Bardini (licenza di costruzione n. 23/973 ottenuta in data 10/05/1973 per "Ampliamento di stalla" relativamente al corpo di fabbrica che ingloba il BENE n. 1 ed il BENE n. 2) ed in particolare dall'analisi degli elaborati grafici di inquadramento, si rende evidente che il corpo di fabbrica ad oggi individuato come BENE n.3 in tale data (anno 1973) fosse esistente solamente in parte (127 mq corrispondenti all'ex mappale 33 ed all'ex mappale 34 su un totale attuale di 185 mq).

Relativamente a tale porzione:

- i caratteri formali e tipologici del manufatto e del contesto nel quale si inserisce;
 - l'indicazione "[...] i fabbricati di cui alla seconda vendita, sono stati edificati anteriormente al 01 settembre 1967" contenuta nell'atto notarile di compravendita (notaio dott. Mario Binelli) stipulato in data 25/01/1995 (Rep. 57.538) con il quale i sig.ri [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] gli immobili identificati ai mapp.li 33 (mq. 66) e 34 (mq. 61);
 - la presenza di degli ex mappali 33 e 34 nella mappa di impianto catastale del 1955/1956;
- fanno desumere che parte della costruzione (127 mq, corrispondenti agli ex mapp.li 33 e 34, su un totale di 185 mq) sia iniziata anteriormente all'anno 1967.



Relativamente al bene identificato come:

BENE n. 4) Fg. 4 mapp. 42 graffato 96, 97 Area cortiliva, portico e Locali di deposito

Dalla documentazione riguardante il comparto, reperita presso il Comune di Moglia e meglio dettagliata al successivo punto

4. VERIFICA EDILIZIA: COSTRUZIONE POSTERIORE 02/09/1967, si evidenzia:

_che i mappali 96 e 97 risultano mancanti negli elaborati grafici relativamente alle pratiche edilizie reperite nonché nella mappa catastale di impianto e pertanto si può desumere che tali unità siano successive al 01/09/1967;

_che il mappale 42 (ora non più esistente) è presente nelle planimetrie di inquadramento degli elaborati grafici relativi alle pratiche edilizie reperite e nella mappa catastale di impianto (1955 /56) e pertanto si può desumere che l'unità immobiliare sia antecedente al 01/09/1967.

4. VERIFICA EDILIZIA: COSTRUZIONE POSTERIORE 02/09/1967

In seguito alla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Moglia in data 17/09/2016 e 03/10/2016, per ciascuna delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, si relaziona per punti quanto segue:

BENE n. 1) Fg. 4 mapp. 41 sub. 1, unità immobiliare a destinazione residenziale

a) verifica dei provvedimenti abilitativi

- > Licenza di costruzione n. 23/973 del 10/05/1973, rilasciato a [REDACTED] per la «*ampliamento stalla*»;
- > Licenza di costruzione n. 38/974 del 11/07/1974, rilasciato a [REDACTED] per la «*ristrutturazione di abitazione e costruzione stalla*»;

b) verifica della conformità edilizia

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame delle planimetrie di progetto e allegati alle pratiche edilizie, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili, è stato possibile constatare che il manufatto, edificato in epoca anteriore al 2 settembre 1967, ha subito un primo intervento nel 1973 in forza di licenza di costruzione n. 23/973 ed un più radicale intervento a partire dall'anno successivo in forza di licenza di costruzione n. 38/974.

L'attuale configurazione degli spazi, fatta salve lievi modifiche distributive e di destinazione dei locali, rispecchia quanto contenuto all'interno dell'ultimo progetto anzi detto; le differenze tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto negli elaborati grafici oggetto di licenza di costruzione n. 38/974 riguardano essenzialmente:

- la presenza negli elaborati progettuali di un ripostiglio al piano terra di fatto non realizzato determinando un ampliamento del soggiorno;
- una lieve diversa posizione della divisoria tra ripostiglio e camera da letto con aumento delle dimensioni della camera da letto a scapito del ripostiglio;
- una diversa destinazione dei locali rivolti a nord del piano primo (ad eccezione del bagno) destinati progettualmente a granaio e ripostiglio e di fatto costituiti da locali destinati alla permanenza di persone.

Trattasi di difformità che incidono sui parametri urbanistici ed igienico-sanitari. A mezzo di idoneo titolo abilitativo è possibile regolarizzare lo stato attuale dell'intera unità immobiliare agli atti tecnico-amministrativi presso il Comune di Moglia, in osservanza delle norme vigenti, pagando l'idonea sanzione. I costi per adempiere alle necessarie procedure amministrative ovvero tecniche e per la sanzione dovuta per norma, sono complessivamente quantificati in misura non superiore ad €. 3.000,00 circa.

Nel fascicolo non è stata riscontrata la presenza della dichiarazione di fine dei lavori e la richiesta di abitabilità.

Sono quantificati in €. 7.000,00 i costi per l'ottenimento del certificato di agibilità dell'unità immobiliare in argomento, ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R. 380/2001, completo della necessaria documentazione.

BENE n. 2) Fg. 4 mapp. 41 sub. 2, rimessa

a) verifica dei provvedimenti abilitativi

- > Licenza di costruzione n. 23/973 del 10/05/1973, rilasciato a [REDACTED] per la «*ampliamento stalla*»;
- > Licenza di costruzione n. 38/974 del 11/07/1974, rilasciato a [REDACTED] per la «*ristrutturazione di abitazione e costruzione stalla*»;

b) verifica della conformità edilizia

Dall'analisi dei titoli abilitativi e degli atti sopra riportati, dall'esame delle planimetrie di progetto e allegati alle pratiche edilizie, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili, è stato possibile constatare che il manufatto, edificato in epoca anteriore al 2 settembre 1967, ha subito un primo intervento nel 1973 in forza di licenza di costruzione n. 23/973 ed un più radicale intervento, che però non ha interessato l'unità in oggetto, a partire dall'anno successivo in forza di licenza di costruzione n. 38/974.

L'attuale configurazione degli spazi dell'unità in oggetto, fatta salva la diversa destinazione dei locali e le lievi modifiche alla forometria, rispecchia dimensionalmente quanto contenuto all'interno dell'ultimo progetto anzi detto; le differenze tra lo stato dei luoghi e quanto contenuto negli elaborati grafici oggetto di licenza di costruzione n. 23/973 riguardano essenzialmente:

- la diversa destinazione dei locali (da stalla a rimessa);
- una diversa forometria con particolare riferimento al numero ed al posizionamento delle finestre sul lato nord ed alla diversa dimensione del vano di accesso ad est.

Trattasi di difformità che incidono sui parametri edilizio/urbanistici (cambio di destinazione d'uso), igienico-sanitari e paesaggistici (diverse aperture); quest'ultimo aspetto deriva dal fatto che l'edificato ricade in ambito assoggettato a tutela (area di rispetto fluviale) ai sensi dell'art.142 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio", le cui funzioni amministrative sono state attribuite agli enti locali ed agli Enti gestori dei Parchi ai sensi della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il governo del territorio".

Con l'ufficio Tecnico del Comune di Moglia è stata preliminarmente accertata la sostanziale possibilità di regolarizzare a mezzo di idoneo titolo abilitativo lo stato attuale dell'unità immobiliare agli atti tecnico-amministrativi, per la parte edilizio-urbanistica ed igienico-sanitaria.

Per quanto concerne la componente paesaggistica, si dovrà dapprima verificare la possibilità, ai sensi dell'art. 167 comma 4 del D.Lgs 42/2004 e smi e della D.G.R. n° IX/2727 "criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006", di procedere ad accertare la compatibilità paesaggistica circa le modifiche introdotte; in caso positivo si potrà presentare specifica istanza che a sua volta si potrà concludere con un accertamento negativo (rimessa in pristino dello stato dei luoghi) o, più verosimilmente vista l'entità delle modifiche introdotte, con un accertamento favorevole che prevede l'applicazione di una sanzione calcolata ai sensi dell'art.167 del d.lgs. 42/2004 o, in caso di assenza di danno ambientale o utile conseguito, nella misura stabilita dall'art. 83 della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

Visto quanto sopra esposto ed in particolare alle complessità legate alla tematica paesaggistica nonché alle modalità di calcolo delle sanzioni, si ritiene in sede peritale di non poter quantificare i costi per la sanatoria delle difformità rilevate

e per l'eventuale successivo ottenimento del certificato di agibilità dell'unità immobiliare in argomento. Verrà pertanto applicata una percentuale di deprezzamento al valore attribuito all'unità stabilita cautelativamente nel 25%.

BENE n. 3) Fg. 4, mapp. 33, locali di deposito

a) verifica dei provvedimenti abilitativi

> Condono edilizio n. 248/86 del 03/04/1991, rilasciato a [REDACTED] per la «costruzione ricovero attrezzi»;

b) verifica della conformità edilizia

Dall'analisi della documentazione allegata al condono sopra riportato, nonché dal sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili, è stato possibile constatare che il manufatto, edificato in parte in epoca anteriore al 2 settembre 1967, è stato oggetto di un intervento in ampliamento nell'anno 1975.

L'attuale configurazione degli spazi dell'unità in oggetto ampliata rispecchia dimensionalmente quanto contenuto all'interno degli elaborati grafici componenti la richiesta di condono in relazione all'ampliamento, mentre per quanto concerne il rimanente corpo di fabbrica si rimanda al precedente articolo 3. VERIFICA EDILIZIA: COSTRUZIONE ANTERIORE 02/09/1967.

E' possibile quindi affermare che lo stato attuale dell'immobile è conforme agli atti tecnico-amministrativi presso il Comune di Moglia.

BENE n. 4) Fg. 4 mapp. 42 graffato 96, 97 Area cortiliva, portico e Locali di deposito

a) verifica dei provvedimenti abilitativi

> Licenza di costruzione n. 38/974 del 11/07/1974, rilasciato a [REDACTED] per la «ristrutturazione di abitazione e costruzione stalla»;

> Licenza di costruzione n. 164/76 del 29/12/1976, rilasciato a [REDACTED] per la «costruzione di locale centralina termica»;



Dall'analisi dei titoli abilitativi reperiti presso l'ufficio tecnico del Comune di Moglia e dal conseguente sopralluogo effettuato al fine di definire la conformità edilizia degli immobili, è stato possibile constatare quanto segue:

- mapp. 42: area cortiva

Area cortiva corrispondente all'area di sedime di un edificio di cui non è stato possibile stabilire con certezza la data della demolizione.

- mapp. 96: portico

Dall'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Moglia non risulta che siano state presentate idonee pratiche edilizie per la realizzazione di dette opere oppure per la regolarizzazione delle stesse.

- mapp. 97: locali di deposito

Dall'accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Moglia non risulta che siano state presentate idonee pratiche edilizie per la realizzazione di dette opere oppure per la regolarizzazione delle stesse.

La licenza di costruzione n.38/974 autorizza la realizzazione di un ricovero per animali avente dimensioni planimetriche 8,4x3,4 ml che non trova corrispondenza con l'esistente ed il cui sedime coincide solo parzialmente con l'unità in oggetto (come evidenziato nel soprastante schema grafico).

La successiva licenza n.164/76 autorizza la realizzazione di un vano tecnico di dimensioni planimetriche 3,2x5,0 che coincide con gli attuali bagno e locale tecnico presenti all'interno dell'unità.

Nessuna delle due pratiche edilizie si è comunque conclusa in quanto nei fascicoli non è stata riscontrata la presenza della dichiarazione di fine dei lavori e la richiesta di agibilità.

Analizzando gli elaborati grafici di inquadramento e di progetto relativi alle istanze reperite riguardanti il comparto:

- > Licenza di costruzione n. 23/973 del 10/05/1973, rilasciato a [REDACTED] per la «*ampliamento stalla*»;
 - > Licenza di costruzione n. 38/974 del 11/07/1974, rilasciato a [REDACTED] per la «*ristrutturazione di abitazione e costruzione stalla*»;
 - > Licenza di costruzione n. 164/76 del 29/12/1976, rilasciato a [REDACTED] per la «*costruzione di locale centralina termica*»;
 - > Condono edilizio n. 248/86 del 03/04/1991, rilasciato a [REDACTED] per la «*costruzione ricovero attrezzi*»;
- si riscontra la presenza di un manufatto con lo stesso sedime dell'attuale solamente negli elaborati grafici di inquadramento della domanda di condono del 1986 e nel tipo mappale catastale del 1991.

Si può pertanto ipotizzare che l'edificazione dei corpi di fabbrica che costituiscono il presente BENE n.4 sia avvenuta tra il 1976 ed il 1986.

La sanabilità delle difformità rilevate dovrà prevedere la verifica della doppia conformità ai sensi art. 36 comma 1 del DPR 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" anche se la giurisprudenza ammette il ricorso alla c.d. *sanatoria giurisprudenziale* in base alla quale un immobile in contrasto con lo strumento urbanistico al momento della realizzazione, ma conforme al momento della rilevazione dell'assenza del titolo abilitativo, può conseguire la sanatoria amministrativa in quanto, qualora demolito, il giorno dopo potrebbe essere legittimamente riedificato.

Il tema della verifica circa la conformità edilizia alla data odierna è assai delicato in quanto l'ambito è assoggettato a norme e vincoli molto restrittivi.

Il quadro normativo principale che dovrà essere esaminato e tenuto in considerazione è il seguente:

- d.p.r. 380/2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"
- D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137"
- L.R. 12/2005 "Legge per il governo del territorio"
- D.G.R. n° IX/2727 "criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006"
- Regolamento Locale di Igiene
- Piano di Governo del Territorio del Comune di Moglia
- Regolamento edilizio del Comune di Moglia.

In questa fase non è possibile escludere in maniera assoluta la possibilità di sanare il manufatto in quanto, trattandosi di area agricola, la normativa sopra richiamata prevede la presenza di presupposti soggettivi e oggettivi che legano l'esistenza dell'impresa agricola alla necessità di manufatti in funzione delle esigenze edilizie connesse alla conduzione dell'azienda.

Lo strumento urbanistico comunale individua inoltre, tramite un asterisco nella Tavola di Piano PdR 01d, la presenza di edifici non agricoli in zona agricola (asterisco posizionato su mapp. 41); slegandosi pertanto dall'uso agricolo dei manufatti, la possibilità di sanatoria si dovrebbe confrontare con i vincoli stringenti (es: assoggettamento a piano di recupero convenzionato oltre gli 800 mc di intervento; interventi consentiti di manutenzione, restauro e ristrutturazione fino a un volume massimo pari alla metà del volume esistente e comunque con un massimo complessivo di 7.500 mc;...) elencati nell'apposito paragrafo dell'art.10 delle NTA del Piano delle Regole del PGT.

Analizzato il quadro urbanistico occorre soffermarsi sulla presenza del vincolo ai sensi dell'art.142 "Aree tutelate per legge", comma 1, lettera c ("fiumi, i torrenti, i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna") del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

Tale vincolo interessa la componente paesaggistica e le relative modalità di intervento sono normate dall'art.11 "Aree di valore paesaggistico ambientale ed ecologiche" delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano di Governo del Territorio del Comune di Moglia. In tale zone sono infatti vietate nuove costruzioni fatta salva la possibilità di realizzare opere idrauliche e ampliamenti una tantum delle costruzioni esistenti, per motivare ragioni igieniche e tecnologiche, per una percentuale volumetrica del 20% con un massimo di 300 mc.

Ad oggi, ai sensi dell'art.167, comma 4 del D.Lgs 42/2004 e smi e della D.G.R. n° IX/2727 "criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - contestuale revoca della d.g.r. 2121/2006" l'abuso eseguito non consente l'applicazione dell'accertamento di compatibilità paesaggistica. È noto infatti che l'art. 146 comma 4 del codice dei beni culturali e del paesaggio, innovando rispetto al precedente assetto normativi ed a decorrere dall'entrata in vigore del primo decreto correttivo del 2006, esclude la sanabilità degli abusi paesaggistici.

Va però detto che la giurisprudenza in materia, nonché le espressioni di parere in materia da parte del Ministero dei beni e delle attività culturali (a tal proposito si richiama l'allegato parere avente ad oggetto "autorizzazione paesaggistica in sanatoria" del 16/12/2015), si muovono nella direzione di mitigare l'eccessivo rigore della norma, in particolare per gli abusi verificatisi antecedentemente all'operatività del divieto di sanatoria *ex post* dell'abuso paesaggistico (primo decreto correttivo al D.Lgs. 42/2004 del 2006).

Ciò posto, la delicatezza del tema e la sua oggettiva difficoltà di soluzione non consentono, in fase peritale, di fornire risposte conclusive in merito alla sanabilità del corpo di fabbrica che costituisce il BENE n.4 ma determinano certamente forti decurtazioni al valore, connesso:

- nel caso in cui l'abuso non risulti sanabile, al costo necessario al ripristino dello stato dei luoghi;
- nel caso in cui l'abuso risulti sanabile, al costo del deposito della relativa pratica finalizzata ad ottenere sanatoria ed alla successiva agibilità, comprensiva di certificazioni e sanzioni in materia edilizia e paesaggistica (non quantificabili in sede preliminare ma indubbiamente consistenti).

5. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Per quanto riguarda gli EDIFICI (Beni da n.1 a n.4) si è ritenuto opportuno accertare le normative edilizio/urbanistiche in relazione all'ambito del Piano di Governo del Territorio Comunale (P.G.T.).

E' stato quindi verificato che i fabbricati sono inseriti nello strumento urbanistico vigente all'interno di "AREE AGRICOLE".

Tale ambito, sia per le tipologie di interventi edilizi ammessi, che per i parametri edificatori da osservare che per le destinazioni d'uso ammesse è regolamentata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del P.G.T. vigente.

La zona di studio ricade inoltre all'interno di:

- aree di rispetto stradale fluviale, cimiteriale ecc a norma dell'art. 11 delle N.T.A. del P.G.T.
- rete ecologia provinciale a norma dell'art. 11 delle N.T.A. del P.G.T.
- aree tutelate per legge ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c del D.Lgs 42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio"

Il mapp. 41 risulta inoltre contrassegnato dal simbolo identificativo degli edifici non agricoli posti in zona agricola le cui indicazioni urbanistiche sono incluse all'interno del sopracitato art. 10.

Per quanto riguarda i TERRENI (Beni da n.5 a n.13) si allega alla presente il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal competente ufficio tecnico del Comune di Moglia.

6. CONFORMITÀ CATASTALE DEGLI IMMOBILI

I beni immobiliari indicati nell'incarico ed in esame, alla data di prima verifica e accertamento degli atti catastali relativi a detti beni e cioè al 09/08/2016, risultavano censiti presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Mantova-Territorio-Servizi Catastali come descritto ed elencato al precedente capitolo 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE lettera b) Risultanze catastali, al quale si rimanda.

Tuttavia, a seguito del sopralluogo, è stato constatato che i beni catastalmente sopra identificati non risultavano conformi allo stato dei luoghi.

Lo scrivente, ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, ha provveduto a:

- redarre tipo mappale (Ufficio Provinciale di Mantova – territorio , Prot. 2016/70918 del 13/10/2016);
- aggiornare i necessari atti catastali con idonea procedura di variazione (Docfa Prot. MN0072399 e MN0072400 del 24/10/2016).

Dalle operazioni catastali eseguite per adeguare le planimetrie allo stato dei luoghi sono state escluse le tettoie ed il corpo di fabbrica in legno di circa 14 mq ad uso rimessa e pollaio.

N.B.: per una analisi dettagliata delle operazioni catastali eseguite si rimanda al precedente capitolo 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE lettera b) Risultanze catastali.

Pertanto, ad oggi, la corretta individuazione delle unità immobiliari oggetto del presente lotto, site nel Comune di Moglia (MN), località Bondanello, in Via Argine Secchia al civico 23 è quindi la seguente:

- un'unità immobiliare abitativa, disposta su 2 livelli abitabili (piano terra e piano primo) con accesso tramite passaggio su corte comune ad altre unità;
- un'unità immobiliare ad uso rimessa inclusa nel volume edificato dell'unità precedentemente descritta con accesso tramite passaggio su corte comune ad altre unità;
- un'unità immobiliare ad uso deposito suddiviso in locali di varie dimensioni planimetriche con accesso tramite passaggio su corte comune ad altre unità;
- un'unità immobiliare costituita da area cortiliva, portico e magazzino/locale deposito in parte ad unico livello ed in parte su due piani con accesso tramite passaggio su corte comune ad altre unità;
- terreni agricoli circostanti l'edificato identificato ai punti precedenti e caratterizzati essenzialmente da qualità colturali catastalmente identificati quali seminativo irriguo e seminativo arborato irriguo con una piccola eccezione a prato.

Dette unità immobiliari, a seguito degli aggiornamenti catastali suddetti, risultano quindi censiti come di seguito descritto.

EDIFICI

Catasto fabbricati (NCEU) del comune censuario di Moglia (MN)

BENE n.1	Fg. 4	mapp. 41	Sub 1	T-1-2	Cat. A/3 (Abitazioni di tipo economico)	Cl. 3	Cons.: 10,5 vani Sup. cat.: 260 mq	RC €.	417,56
BENE n.2	Fg. 4	mapp. 41	Sub 2	T	Cat. C/6 (Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse -senza fine di lucro)	Cl. 1	Cons.: 89 mq Sup. cat.: 89 mq	RC €.	137,89
BENE n.3	Fg. 4	mapp. 33	Sub -	T-1	Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	Cl. 2	Cons.: 251 mq Sup. cat.: 281 mq	RC €.	207,41
BENE n.4	Fg. 4	mapp. 42 96 97	Sub -	T	Cat. C/2 (Magazzini e locali di deposito)	Cl. 2	Cons.: 154 mq Sup. cat.: 166 mq	RC €.	127,25

L'accesso alle unità immobiliari sopra indicate avviene attraverso il passaggio su aree che circondano i sedimi delle unità stesse ed identificate al Catasto Terreni (NCT) dello stesso Comune censuario al:

- Fg. 4 – mapp. 37 - Corte - Ha 00.05.98 (beni sopra individuati ai n. 1, 2, 4)
- Fg. 4 – mapp. 127 - Corte - Ha 00.02.46 (bene sopra individuato al n. 3)

entrambi beni comuni intestati anche ad altre ditte.

TERRENI

Catasto terreni (NCT) del comune censuario di Moglia (MN)

BENE n.5	Fg. 4	mapp. 44	Sub -	Qualità: prato	Cl. U	Sup.: 320 mq	RD €.	0,90	RA €	1,16
BENE n.6	Fg. 4	mapp. 120	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 510 mq	RD €.	5,63	RA €	4,87
BENE n.7	Fg. 4	mapp. 121	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 150 mq	RD €.	1,66	RA €	1,43
BENE n.8	Fg. 4	mapp. 122	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 1	Sup.: 12.220 mq	RD €.	160,10	RA €	129,38
BENE n.9	Fg. 4	mapp. 123	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 1	Sup.: 760 mq	RD €.	9,96	RA €	8,05
BENE n.10	Fg. 4	mapp. 100	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 5.990 mq	RD €.	66,16	RA €	57,23
BENE n.11	Fg. 4	mapp. 101	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 9.840 mq	RD €.	131,44	RA €	104,18

BENE n.12	Fg. 4	mapp. 118	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 3.540 mq	RD €. 47,29	RA € 37,48
BENE n.13	Fg. 4	mapp. 119	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 300 mq	RD €. 4,01	RA € 3,18

A seguito del succitata variazione, le planimetrie catastali risultano ora conformi allo stato dei luoghi e l'identificazione catastale degli immobili varia come sopraddetto.

7. VERIFICA DICHIARAZIONE DI FALLIMENTO

Sulla scorta della documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Mantova – Territorio - Servizi Catastali e di Pubblicità immobiliare, la quota di beni immobili in capo alla sig.ra _____ come meglio identificati nel riscontro ai precedenti capitoli 1 e 6 del quesito, pervengono alla stessa in forza della successione legittima in morte di _____ (denuncia registrata a Suzzara il 12 aprile 2005 n. 8 vol. 400, trascritta a Mantova il 10 ottobre 2005 ai num. 15.403/8.997). Pertanto alla data di dichiarazione di fallimento (14/04/2016, pubblicata il 22/04/2016), la sig.ra _____ risultava proprietaria della quota degli immobili costituenti il presente lotto.

8. PROVENIENZA DEI BENI E STATO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Eseguiti gli accertamenti immobiliari presso i competenti uffici di Servizi di Pubblicità Immobiliare e Catasto, si evince quanto segue:

BENI IN PROPRIETÀ D

Comune di Moglia

Foglio 4 mappale 41/1	A/3 cl. 3 vani 10
mappale 41/2	C/6 cl. 1 mq. 89
Foglio 4 mappale 44	ha. 0.03.20
mappale 120	ha. 0.05.10
mappale 121	ha. 0.01.50
mappale 122	ha. 1.22.30
mappale 123	ha. 0.07.60
Foglio 4 mappale 33	C/2 cl. 2 mq. 251
mappale 42-96-97	C/2 cl. 2 mq. 154
Foglio 4 mappale 100	ha. 0.59.90
mappale 101	ha. 0.98.40
mappale 118	ha. 0.35.40
mappale 119	ha. 0.03.00

PROVENIENZA

I beni sono pervenuti alla signor [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la quota di 1/6 dei beni di cui ai mappali 41-44-120-121-122-123 e per la quota di 1/12 dei beni di cui ai mappali 33-42-96-97-100-101-118-119 in forza della successione legittima in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto [REDACTED] denuncia registrata a Suzzara il 12 aprile 2005 n. 8 vol. 400, trascritta a Mantova il 10 ottobre 2005 ai num. 15.403/8.997.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

mappali 41-44-120-121-122-123

Nel ventennio i beni erano in proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] per la piena proprietà, in forza della successione in morte di [REDACTED] deceduto il [REDACTED] denuncia registrata a Suzzara al n. 96 vol. 344, trascritta a Mantova il 5 marzo 1987 ai num. 2224/1554, con la quale riceve la quota di 1/2 dei beni di cui ai mappali 41-44-120-121-122-123 e della successione in morte di [REDACTED] deceduta il [REDACTED] denuncia registrata a Suzzara il 13 giugno 1991 n. 24 vol 356, trascritta a Mantova il 5 maggio 1992 ai num. 4327/2914 in forza della quale riceve l'altra quota di 1/2 dei beni di cui ai mappali 41-44-120-121-122-123;

mappali 33-42-96-97-100-101-118-119

Nel ventennio i beni erano in proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] in forza di atto a rogito del Notaio Mario Binelli in data 25 novembre 1995 n. 57538 di Rep., trascritto a Mantova il 12 dicembre 1995 ai num. 10559/7242, in forza del quale acquista in comunione legale con [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno dei beni di cui ai mappali 33-42-96-97-100-101-118-119.

ISCRIZIONI

- Ipoteca legale iscritta a Mantova il 21 luglio 2015 ai num. 6914/1033 per euro 142.182,74 a favore Equitalia Nord spa, con domicilio ipotecario eletto in Mantova, Via A. Mario n. 9/A.

PREGIUDIZIEVOLI

- Sentenza di fallimento trascritta a Mantova il 19 settembre 2016 ai num. 9792/6578 a favore della Massa dei Creditori del Falliment

ONERI

- Convenzione trascritta a Mantova il 13 marzo 1992 ai num. 2807/1999, riguardante le distanze di legge per l'edificazione a confine.

9. VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI ASSOGGETTATI A FALLIMENTO

CRITERI DI STIMA IMMOBILI

La valutazione di immobili è basata sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato; per la scelta del valore unitario si sono presi in considerazione aree e/o edifici comparabili per ubicazione, posizione, tipologia e destinazione, tenendo conto di tutti i caratteri intrinseci ed estrinseci di tali elementi.

Nel dettaglio:

EDIFICI

Per quanto riguarda l'unità abitativa (BENE n.1 - mapp. 41 sub. 1) e la rimessa (BENE n.2 - mapp. 41 sub.2) si è ritenuto opportuno adottare, tra i vari parametri di misura della consistenza, quella della superficie convenzionale, tipica nel commercio corrente di fabbricati ad uso residenziale.

Il valore unitario adottato per la superficie convenzionale dell'immobile è quello ritenuto congruo con riguardo ai dati correnti del mercato e in relazione a tutte le condizioni che caratterizzano il fabbricato/i fabbricati in generale o l'area di pertinenza (sviluppo di fronti stradali, composizione degli elementi, caratteri estetici, orientamento, ripartizione planimetrica, qualità delle finiture, tipi di impianti,...). Si è scelto, successivamente all'attribuzione del valore unitario di superficie convenzionale, di applicare coefficienti di deprezzamento legati agli oneri rilevati nella presente perizia, quali la necessità di verifica ed eventuale messa a norma degli impianti, all'età dei manufatti ed al grado di manutenzione nonché all'ubicazione rispetto a servizi e nuclei urbani, in funzione delle caratteristiche del bene. Infine è stato applicato un valore di riduzione a seguito di quantificazione delle difformità edilizie e paesaggistiche rilevate e precedentemente dettagliatamente descritte.

Per quanto riguarda invece le altre due unità immobiliari oggetto del presente lotto (BENE n.3 -mapp. 33 e BENE n.4 - mapp. 42 graffato 96 e 97) si è ritenuto opportuno adottare, tra i vari parametri di misura della consistenza, quella della superficie lorda, di uso assai frequente nel commercio corrente di fabbricati con destinazione diversa da quella abitativa.

Anche in questo caso il valore unitario adottato per la superficie lorda dell'immobile è quello ritenuto congruo con riguardo ai dati correnti del mercato e in relazione a tutte le condizioni che caratterizzano il fabbricato/i fabbricati in generale o l'area di pertinenza (sviluppo di fronti stradali, composizione degli elementi, caratteri estetici, orientamento, ripartizione planimetrica, qualità delle finiture, tipi di impianti,...).

Si è scelto, successivamente all'attribuzione del valore per ciascun elemento omogeneo con destinazione specifica, di applicare coefficienti di deprezzamento legati agli oneri rilevati nella presente perizia, quali la presenza di amianto e la necessità di verifica ed eventuale messa a norma degli impianti, all'età dei manufatti ed al grado di manutenzione nonché all'ubicazione rispetto a servizi e nuclei urbani, in funzione delle caratteristiche del bene. Come per i beni a destinazione residenziale, è stato successivamente applicato un valore di riduzione a seguito di quantificazione delle difformità edilizie e paesaggistiche rilevate e compiutamente descritte.

TERRENI

Per la stima dei beni in esame, costituita da un accorpamento di terreni a destinazione agricola ed un separato terreno a prato, sono state prese in esame le caratteristiche generali dei terreni e del contesto urbano/rurale di riferimento, le

caratteristiche tecniche e lo stato di conduzione, il grado di commerciabilità sulla base dell'attuale mercato, eventuali apprezzamenti o deprezzamenti rispetto ai valori di riferimento per cause specifiche.

Trattandosi di terreni non edificabili, per la determinazione del valore unitario può essere fatto riferimento al combinato disposto dell'art. 40 del D.P.R. 327/2001 e s.m.i. e dei valori della Tabella dei Valori Agricoli Medi per l'anno 2016, redatta dalla Commissione Esproprio nella Regione Agraria n.6 comprendente i seguenti comuni: Motteggiana, Gonzaga, Moglia, Pegognaga, San Benedetto Po, Suzzara. Il valore così determinato, si ritiene costituisca utile riferimento al fine della presente stima.

Va precisato, tuttavia, che un altro criterio possibile è quello del confronto con i valori correnti di mercato. Informazioni assunte presso operatori specializzati nel settore sulle ultime compravendite che hanno interessato terreni nelle aree limitrofe, dimostrano che il valore corrente di mercato su dette aree si assesta su valori molto variabili, a seconda dell'ubicazione, dello stato di redditività, della presenza di fabbricati e dallo stato di cura delle eventuali essenze arboree. Tali valori si attestano in un intervallo che va da 2,50 €/mq fino a 5,00 €/mq.

CONCLUSIONI

Calcolo consistenza BENE n.1 e BENE n.2:

	Destinazione	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie convenzionale
41 SUB. 1	abitazione	141,20		141,20
	sottotetto	148,00	0,20	29,60
	soffitta	48,00	0,33	15,84
41 SUB.2	rimessa	95,00	0,35	33,25

Calcolo valore immobili:

BENE n.1 e BENE n.2								
ABITAZIONE E RIMESSA								
UNITA' IMMOBILIARE: MAPP. 41 sub.1 e sub.2				COEFFICIENTI				VALORE BENE
Destinazione	Sup. convenzionale	Valore unitario (€/mq)	VALORE	oneri verifica impianti	vetustà	conservazione	ubicazione	€
BENE n. 1 unità residenziale sub. 1	186,64	€ 500,00	€ 93.320,00	0,98	0,72	1,00	0,85	€ 55.025,12
BENE n.2 rimessa sub. 2	33,25	€ 500,00	€ 16.625,00	0,98	0,72	1,00	0,85	€ 9.971,01
TOTALE								€ 64.996,13
QUANTIFICAZIONE COSTI DIFFORMITA' EDILIZIE e PAESAGGISTICHE RILEVATE								
								VALORE RIDUZIONE
BENE n.1								
Pratica edilizia in sanatoria e documenti necessari per il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 (collaudo statico, dichiarazione di rispondenza impianti,...)								-€ 10.000,00
BENE n.2								
Accertamento di compatibilità paesaggistica e se favorevole pratica edilizia in sanatoria e documenti necessari per il rilascio del certificato di agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001 (collaudo statico, dichiarazione di rispondenza impianti,...): - 25% valore rimessa								-€ 2.492,75
SOMMANO TOTALE								€ 52.503,37
BENE n.3 e BENE n.4								
LOCALI DI DEPOSITO E ACCESSORI								
BENE n.3: UNITA' IMMOBILIARE MAPP. 33				COEFFICIENTI				VALORE BENE
Destinazione	Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	VALORE	presenza amianto e oneri verifica impianti	vetustà	conservazione	ubicazione	€
locali di deposito	281,00	€ 250,00	€ 70.250,00	0,95	0,7	0,80	1,00	€ 37.373,00
TOTALE								€ 37.373,00
BENE n.4: UNITA' IMMOBILIARE: MAPP.LI 42 - 96 - 97				COEFFICIENTI				VALORE BENE
Destinazione	Lorda (mq)	Valore unitario (€/mq)	VALORE	presenza amianto / oneri verifica impianti	vetustà	conservazione	ubicazione	€
locali di deposito	145,00	€ 250,00	€ 36.250,00	0,90	0,75	0,80	0,90	€ 17.617,50
servizio igienico e locale tecnico	15,00	€ 350,00	€ 5.250,00	0,95	0,75	0,80	0,90	€ 2.893,25
portico	41,00	€ 100,00	€ 4.100,00	1,00	0,75	1,00	0,90	€ 2.767,50
area cortiliva esclusiva	26,00	€ 30,00	€ 780,00	1,00	1	1,00	0,90	€ 702,00
TOTALI								€ 23.780,25
QUANTIFICAZIONE COSTI DIFFORMITA' EDILIZIE e PAESAGGISTICHE RILEVATE								
								VALORE RIDUZIONE
BENE n.4								
Richiamato l'art. 4. "VERIFICA EDILIZIA: COSTRUZIONE POSTERIORE 02/09/'967" e assodata l'impossibilità di fornire risposte conclusive in merito alla sanabilità del corpo di fabbrica, si quantifica in sede peritale un decremento di valore corrispondente ai costi di rimozione della porzione di fabbricato abusiva, comprensiva di oneri burocratici, oneri speciali per lo smaltimento dell'etemit presente in copertura nonché ogni altro onere per ripristinare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato.								-€ 15.000,00
SOMMANO TOTALE								€ 46.153,25
BENI da n.5 a n.13								
TERRENI								
UNITA' IMMOBILIARE				COEFFICIENTI			VALORE TOTALE	
Unità immobiliare	qualità	Sup. (Ha)	Valore unitario (€/Ha)	VALORE	cattivabilità (forma, dimensioni, esposizione)		€	
BENE n.5 - mapp. 44	prato	0,032	€ 50.000,00	€ 1.600,00	0,50	0,20	€ 160,00	
BENE n.6 - mapp. 120	semin. irriguo	0,051	€ 58.000,00	€ 2.958,00	0,50	0,70	€ 1.035,30	
BENE n.7 - mapp. 121	semin. irriguo	0,015	€ 58.000,00	€ 870,00	0,50	0,70	€ 304,50	
BENE n.8 - mapp. 122	semin. irriguo	1,222	€ 58.000,00	€ 70.876,00	0,90	1,00	€ 63.788,40	
BENE n.9 - mapp. 123	semin. irriguo	0,076	€ 58.000,00	€ 4.408,00	0,75	0,80	€ 2.644,80	
BENE n.10 - mapp. 100	semin. irriguo	0,599	€ 58.000,00	€ 34.742,00	1,00	1,00	€ 34.742,00	
BENE n.11 - mapp. 101	semin. arbor.	0,984	€ 58.000,00	€ 57.072,00	0,90	1,00	€ 51.364,80	
BENE n.12 - mapp. 118	semin. arbor.	0,354	€ 58.000,00	€ 20.532,00	1,00	1,00	€ 20.532,00	
BENE n.13 - mapp. 119	semin. arbor.	0,030	€ 58.000,00	€ 1.740,00	0,75	0,80	€ 1.044,00	
SOMMANO TOTALE								€ 175.615,80

Riepilogo valori immobili e calcolo percentuale di propriet:

RIEPILOGO VALUTAZIONI BENI IMMOBILI						TRALLI FRANCA		
Lotto	Ubicazione		Identificazione bene			VALORE DI STIMA	%	VALORE PROPRIETA'
	Comune	Prov.	n° bene	Id. catastale	Tipologia			
UNICO	Moglia	Mn	1	Fg. 4 mapp. 41 sub.1	edificio	€ 52.503,37	16,67%	€ 8.750,56
			2	Fg. 4 mapp. 41 sub.2	edificio			
			3	Fg. 4 mapp. 33	edificio	€ 46.153,25	8,33%	€ 3.846,10
			4	Fg. 4 mapp. 42-96-97	edificio			
			5	Fg. 4 mapp. 44	terreno	€ 160,00	16,67%	€ 26,67
			6	Fg. 4 mapp. 120	terreno	€ 1.035,30	16,67%	€ 172,55
			7	Fg. 4 mapp. 121	terreno	€ 304,50	16,67%	€ 50,75
			8	Fg. 4 mapp. 122	terreno	€ 63.788,40	16,67%	€ 10.631,40
			9	Fg. 4 mapp. 123	terreno	€ 2.644,80	16,67%	€ 440,80
			10	Fg. 4 mapp. 100	terreno	€ 34.742,00	8,33%	€ 2.895,17
			11	Fg. 4 mapp. 101	terreno	€ 51.364,80	8,33%	€ 4.280,40
			12	Fg. 4 mapp. 118	terreno	€ 20.532,00	8,33%	€ 1.711,00
			13	Fg. 4 mapp. 119	terreno	€ 1.044,00	8,33%	€ 87,00

RIASSUMENDO:

Totale valore immobili	
sommano	€ 274.272,42
approssimato	€ 275.000,00
Totale proprietà Tralli Franca	
sommano	€ 32.892,40
approssimato	€ 33.000,00

Preso atto delle considerazioni sopra esposte si ritiene di poter attribuire, in data odierna, al compendio immobiliare oggetto del presente lotto unico il valore globale arrotondato di € 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00 Euro); alla quota di proprietà di il valore attribuito è pari a € 33.000,00 (trentatremila/00 Euro).

10. FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In considerazione della natura degli immobili, il compendio immobiliare è stato incluso in Unico Lotto, così come descritto al paragrafo "IDENTIFICAZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE FALLIMENTARE".

11. STATO DI POSSESSO DEL BENE

I comproprietari presenti al momento del sopralluogo hanno informato lo scrivente perito che gli edifici (**BENE n.1, BENE n.2, BENE n.3, BENE n.4**) risultano attualmente liberi da contratti di affitto ed occupati dalla sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]) e dal sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] (c.f. [redacted]), entrambi comproprietari come indicato al precedente capitolo 1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE lettera b) Risultanze catastali.

Per quanto riguarda i seguenti terreni:

BENE n.8	Fg. 4	mapp. 122	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 1	Sup.: 12.220 mq	RD €. 160,10	RA € 129,38
BENE n.10	Fg. 4	mapp. 100	Sub -	Qualità: semin. irriguo	Cl. 2	Sup.: 5.990 mq	RD €. 66,16	RA € 57,23
BENE n.11	Fg. 4	mapp. 101	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 9.840 mq	RD €. 131,44	RA € 104,18
BENE n.12	Fg. 4	mapp. 118	Sub -	Qualità: semin. arb. irr.	Cl. 1	Sup.: 3.540 mq	RD €. 47,29	RA € 37,48

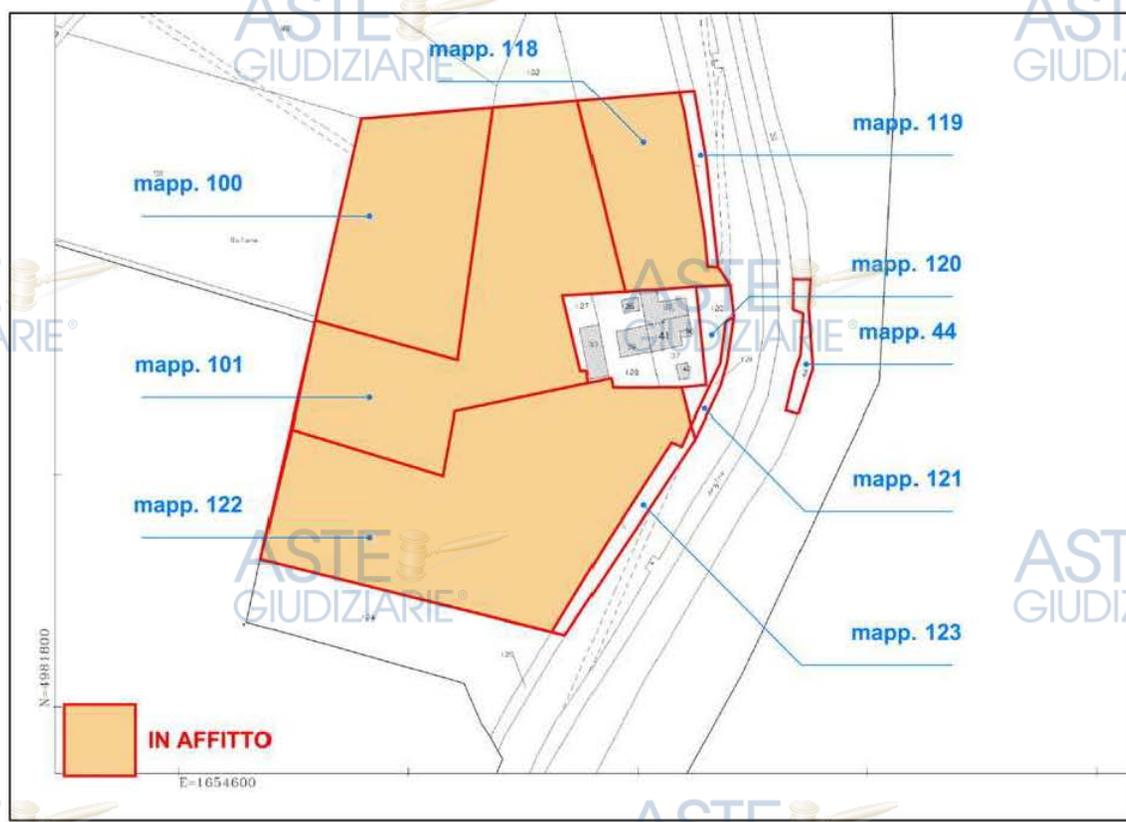
risultano concessi in affitto dai Sig.ri [redacted] (comproprietari concedenti) al sig. [redacted] (affittuario conduttore) in forza del contratto di affitto sottoscritto tra le parti in data 23/04/2014, regolarmente registrato in data 29/04/2014 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio territoriale di Suzzara al n. 000295-serie 3T e codice identificativo [redacted]

Occorre precisare che solo parte dei terreni risulta incluso nel contratto di affitto (mq. 28.300 a fronte di una superficie totale dei 4 beni pari a mq 31.590); viene infatti probabilmente esclusa la fascia alberata perimetrale dei singoli appezzamenti in quanto non coltivabile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 29/04/2014
- Scadenza contratto: 10/11/2016
- Canoni di locazione: € 2.092,00/annui

Il canone previsto nel contratto di affitto è rispondente ai valori di mercato.



I rimanenti BENE n. 5 (mapp.44), BENE n. 6 (mapp.120), BENE n. 7 (mapp.121), BENE n. 9 (mapp.123) e BENE n. 13 (mapp.119) risultano liberi da contratti di affitto.

12. PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ

In seguito all'analisi degli atti, i beni oggetto del presente lotto, fino alla data dell'ultimo sopralluogo, non risultavano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13. ALLEGATI - PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Alla presente perizia estimativa si allega l'estratto di mappa aggiornato a seguito dell'approvazione del tipo mappale Prot. 2016/70918 del 13/10/2016, le planimetrie catastali e le visure catastali aggiornate a seguito delle variazioni Docfa Prot. MN0072399 e MN0072400 del 24/10/2016 ed una documentazione fotografica atta a raffigurarli con la dovuta chiarezza.



14. ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'attestato di certificazione energetica di cui al D.Lgs 192/2005 e s.m.i., ora Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) come previsto dalla L. 90/2013, non viene allegato in quanto non obbligatorio per i provvedimenti giudiziari portanti trasferimenti immobiliari conseguenti a procedure esecutive individuali o concorsuali, così come previsto dal D.d.u.o. n. 224/2016 di Regione Lombardia che integra le disposizioni in merito alla disciplina per l'efficienza energetica degli edifici approvate con decreto n. 6480/2015.

15. DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO PER PUBBLICAZIONE BANDO DI VENDITA

Si allegata una separata e succinta descrizione del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare .

Il sottoscritto perito, ritenendo di avere così adempiuto l'incarico conferitogli, rassegna quindi la presente relazione di stima e, restando a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento, porge deferenti ossequi.

Porto Mantovano, 07/11/2016

Il Perito incaricato
Arch. Matteo Leorati