

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE CIFARELLI**

<b>N. 257/16</b> <b>R.G. ESEC.</b> <b>Udienza</b> <b>14/06/2017</b> <b>Ore 9,00</b>
---

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 257/16**

Promosso da:

**PROCEDENTE:** ..... (Avv. ....)

contro

**ESECUTATA:** ..... (Avv. ....)

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data **9/08/2016** nominava lo scrivente **Dott.**

**Arch. Emilio Guandalini**, con studio in Modena Via P. Ferrari, 95, esperto stimatore, e gli conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

"Controllare la completezza dei documenti di cui all'art. 567, Il comma, cpc. All'esito di tale controllo:

- Se per tutti i beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnali tempestivamente al GE detta circostanza, senza procedere oltre;
- Se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa ed idonea, proceda secondo i successivi quesiti;
- Se solo per alcuni beni pignorati tale documentazione è mancante od inidonea, segnalata tempestivamente al GE detta circostanza, proceda secondo i successivi quesiti soltanto in relazione ai beni per cui detta documentazione è invece completa ed idonea.

Per i beni per i quali la documentazione è completa ed idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:

- 1) L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 2) Una sommaria descrizione del bene;
- 3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento;
- 4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) Nel caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e degli eventuali costi della stessa, altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma VI, della legge 28/2/1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma V del decreto del Presidente della Repubblica del 6/6/2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40 comma 6, della citata L. 47/85;

8) La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

9) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sulla base di quanto accertato determini il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Terminata la relazione, depositare la documentazione prevista in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata per il **14/06/2017**, ore 9,00".

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con gli Uffici Tecnici dei Comuni di Castelvetro, Spilamberto e Vignola, e con l'Agenzia del territorio (Catasto Fabbricati e Servizio di Pubblicità Immobiliare), espone quanto segue:

#### **PREMESSA**

I beni oggetto di esecuzione immobiliare, essendo compendi distinti tra loro, si propongono in

tre lotti separati: **LOTTO A - villa a Spilamberto**; **LOTTO B - fabbricato a Vignola**; **LOTTO C - terreni a Levizzano di Castelvetro**; saranno presi in considerazione specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- PROPRIETA'
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- CONFINI
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- PROVENIENZA DEI BENI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- STATO D'USO E MANUTENZIONE
- DESCRIZIONE DEI BENI
- CLASSE ENERGETICA E APE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- CRITERIO DI STIMA ADOTTATO
- STIMA DEI BENI
- ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA
- APPROFONDIMENTO D'INDAGINE 'LOTTO C'
- CONCLUSIONI
- ALLEGATI

\* \* \*

#### **Dati di pignoramento**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 18/11/2015, al n. 18146 part., n. 26135 gen., rep. 9747/2015 del 22/10/2015, è stata pignorata la piena proprietà della ditta ....., sui beni immobili di seguito indicati:

- N.C.E.U. di Modena, Foglio 142:  
Mapp. 42, sub. 17, cat. A/2, cl. 1, vani 2,5, R.C. € 284,05, P2, Corso Duomo, 12.
- N.C.E.U. di Modena, Foglio 144:  
Mapp. 111, sub. 4, cat. E/3, R.C. € 5190,39, PT, via Emilia Est, 117.  
Mapp. 111, sub. 13, cat. C/1, cl. 9, 85 mq, R.C. € 1852,53, PT, via Emilia Est, 119.  
Mapp. 111, sub. 14, cat. D/5, R.C. € 5440,00, PT, via Emilia Est, 119.
- N.C.E.U. di Spilamberto, Foglio 35:  
Mapp. 162, sub. 1, cat. C/6, cl. 7, 32 mq, R.C. € 138,82, Via Vignolese, 111.  
Mapp. 162, sub. 2, cat. A/8, cl. 3, vani 19, R.C. € 2600,36, P.S1-T-1-2, Via Vignolese, 111.  
Mapp. 163, sub. 3, cat. C/7, cl. U, 20 mq, R.C. € 20,66, PT, Via Vignolese, 2665.
- N.C.T. di Spilamberto, Foglio 35:  
Mapp. 161, ha 0.22.25, R.D. € 62,63, R.A. € 24,13.

- N.C.E.U. di Vignola, Foglio 25:

Mapp. 47, sub. 4, cat. C/2, cl. 6, 4 mq, R.C. € 14,05, PT, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 5, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. € 325,37, PT, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 6, cat. C/2, cl. 6, 4 mq, R.C. € 14,05, P1, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 8, cat. C/2, cl. 1, 4 mq, R.C. € 6,20, PS1, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 9, cat. A/2, cl. 2, vani 9,5, R.C. € 883,14, P1-2, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 10, ente urbano, 5 mq, P2, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 3, cat. C/3, cl. 4, 177 mq, R.C. € 914,13, PT, Via Modenese, 94.

- N.C.T. di Castelvetro, Foglio 37:

Mapp. 278, seminativo, cl. 3, 10 are 70 ca, R.D. € 5,25, R.A. € 6,08.

Mapp. 398, pioppeto, U, 76 ca, R.D. € 0,35, R.A. € 0,16.

Mapp. 593, seminativo, ha 0.16.84, R.D. € 8,26, R.A. € 9,57.

Mapp. 609, seminativo, cl. 3, ha 6.68.32, R.D. € 324,45, R.A. € 379,67.

Mapp. 610, seminativo, cl. 3, 28 ca, R.D. € 0,14, R.A. € 0,16.

Mapp. 612, seminativo, cl. 3, 7 are 99 ca, R.D. € 3,88, R.A. € 4,54.

Mapp. 613, seminativo, cl. 3, 1 are 55 ca, R.D. € 0,75, R.A. € 0,88.

Mapp. 614, seminativo, cl. 3, 1 are 50 ca, R.D. € 0,73, R.A. € 0,85.

Mapp. 615, seminativo, cl. 3, 26 ca, R.D. € 0,13, R.A. € 0,15.

Mapp. 684, seminativo, cl. 2, 3 are 23 ca, R.D. € 1,83, R.A. € 2,50.

Mapp. 686, seminativo, cl. 3, 7 are 66 ca, R.D. € 3,76, R.A. € 4,35.

Mapp. 688, seminativo, cl. 3, 1 are 19 ca, R.D. € 0,58, R.A. € 0,68.

Mapp. 732, seminativo, cl. 3, ha 1.34.43, R.D. € 65,96, R.A. € 76,37.

Mapp. 733, seminativo, cl. 3, 4 are 31 ca, R.D. € 2,11, R.A. € 2,45.

Mapp. 734, vigneto, cl. 1, 65 are 72 ca, R.D. € 84,85, R.A. € 37,34.

Mapp. 735, vigneto, cl. 1, 27 are 36 ca, R.D. € 35,33, R.A. € 15,54.

Mapp. 92, bosco ceduo, cl. 1, 24 are 27 ca, R.D. € 3,63, R.A. € 0,75.

Mapp. 93, seminativo arbor., cl. 3, 60 are 75 ca, R.D. € 29,49, R.A. € 34,51.

Mapp. 95, seminativo, cl. 3, ha 1.50.70, R.D. € 73,16, R.A. € 85,61.

Con comunicazione del G.E. del 3/12/2016 pervenuta al sottoscritto, veniva **estinto il**

**procedimento per i seguenti immobili** facenti parte del pignoramento:

- N.C.T. di Castelvetro, Foglio 37:

Mapp. 688, seminativo, cl. 3, 1 are 19 ca, R.D. € 0,58, R.A. € 0,68.

Mapp. 733, seminativo, cl. 3, 4 are 31 ca, R.D. € 2,11, R.A. € 2,45.

Mapp. 735, vigneto, cl. 1, 27 are 36 ca, R.D. € 35,33, R.A. € 15,54.

Con comunicazione del G.E. del 19/02/2017 pervenuta al sottoscritto, veniva **limitata la**

**procedura ai soli seguenti immobili** facenti parte del pignoramento:

- N.C.E.U. di Spilamberto, Foglio 35:

Mapp. 162, sub. 1, cat. C/6, cl. 7, 32 mq, R.C. € 138,82, Via Vignolese, 111.

Mapp. 162, sub. 2, cat. A/8, cl. 3, vani 19, R.C. € 2600,36, P.S1-T-1-2, Via Vignolese, 111.

Mapp. 163, sub. 3, cat. C/7, cl. U, 20 mq, R.C. € 20,66, PT, Via Vignolese, 2665.

- N.C.T. di Spilamberto, Foglio 35:

Mapp. 161, frutteto irriguo, ha 0.22.25, R.D. € 62,63, R.A. € 24,13.

- N.C.E.U. di Vignola, Foglio 25:

Mapp. 47, sub. 4, cat. C/2, cl. 6, 4 mq, R.C. € 14,05, PT, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 5, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. € 325,37, PT, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 6, cat. C/2, cl. 6, 4 mq, R.C. € 14,05, P1, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 8, cat. C/2, cl. 1, 4 mq, R.C. € 6,20, PS1, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 9, cat. A/2, cl. 2, vani 9,5, R.C. € 883,14, P1-2, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 10, ente urbano, 5 mq, P2, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 3, cat. C/3, cl. 4, 177 mq, R.C. € 914,13, PT, Via Modenese, 94.

- N.C.T. di Castelvetro, Foglio 37:

Mapp. 278, seminativo, cl. 3, 10 are 70 ca, R.D. € 5,25, R.A. € 6,08.

Mapp. 398, pioppeto, U, 76 ca, R.D. € 0,35, R.A. € 0,16.

Mapp. 593, seminativo, ha 0.16.84, R.D. € 8,26, R.A. € 9,57.

Mapp. 610, seminativo, cl. 3, 28 ca, R.D. € 0,14, R.A. € 0,16.

Mapp. 613, seminativo, cl. 3, 1 are 55 ca, R.D. € 0,75, R.A. € 0,88.

Mapp. 615, seminativo, cl. 3, 26 ca, R.D. € 0,13, R.A. € 0,15.

Mapp. 684, seminativo, cl. 2, 3 are 23 ca, R.D. € 1,83, R.A. € 2,50.

Mapp. 686, seminativo, cl. 3, 7 are 66 ca, R.D. € 3,76, R.A. € 4,35.

Mapp. 732, seminativo, cl. 3, ha 1.34.43, R.D. € 65,96, R.A. € 76,37.

Mapp. 734, vigneto, cl. 1, 65 are 72 ca, R.D. € 84,85, R.A. € 37,34.

### **Proprietà**

- N.C.E.U. di Spilamberto, Foglio 35:

Mapp. 162, sub. 1, cat. C/6, cl. 7, 32 mq, R.C. € 138,82, Via Vignolese, 111.

Mapp. 162, sub. 2, cat. A/8, cl. 3, vani 19, R.C. € 2600,36, P.S1-T-1-2, Via Vignolese, 111.

Mapp. 163, sub. 3, cat. C/7, cl. U, 20 mq, R.C. € 20,66, PT, Via Vignolese, 2665.

- N.C.T. di Spilamberto, Foglio 35:

Mapp. 161, frutteto irriguo, ha 0.22.25, R.D. € 62,63, R.A. € 24,13.

- N.C.E.U. di Vignola, Foglio 25:

Mapp. 47, sub. 4, cat. C/2, cl. 6, 4 mq, R.C. € 14,05, PT, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 5, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. € 325,37, PT, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 6, cat. C/2, cl. 6, 4 mq, R.C. € 14,05, P1, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 8, cat. C/2, cl. 1, 4 mq, R.C. € 6,20, PS1, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 9, cat. A/2, cl. 2, vani 9,5, R.C. € 883,14, P1-2, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 10, ente urbano, 5 mq, P2, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 3, cat. C/3, cl. 4, 177 mq, R.C. € 914,13, PT, Via Modenese, 94.

- N.C.T. di Castelvetro, Foglio 37:

Mapp. 278, seminativo, cl. 3, 10 are 70 ca, R.D. € 5,25, R.A. € 6,08.

Mapp. 398, pioppeto, U, 76 ca, R.D. € 0,35, R.A. € 0,16.

Mapp. 593, seminativo, ha 0.16.84, R.D. € 8,26, R.A. € 9,57.

Mapp. 610, seminativo, cl. 3, 28 ca, R.D. € 0,14, R.A. € 0,16.

Mapp. 615, seminativo, cl. 3, 26 ca, R.D. € 0,13, R.A. € 0,15.

Mapp. 732, seminativo, cl. 3, ha 1.34.43, R.D. € 65,96, R.A. € 76,37.

Mapp. 734, vigneto, cl. 1, 65 are 72 ca, R.D. € 84,85, R.A. € 37,34.

Gli immobili sopraelencati risultano di proprietà della ditta:

....., sede legale via ....., ....., C.F. e P.I.V.A.: .....

- N.C.T. di Castelvetro, Foglio 37:

Mapp. 613, seminativo, cl. 3, 1 are 55 ca, R.D. € 0,75, R.A. € 0,88.

L'immobile sopradescritto risulta di proprietà delle ditte:

....., sede legale via ....., ....., C.F. e P.I.V.A.: ....., proprietà per ½.

....., nato a ..... il ....., C.F.: ....., propr. ½.

Si segnala che nel pignoramento in oggetto la ditta esecutata viene indicata erroneamente come titolare della piena proprietà del suddetto mapp. 613.

- N.C.T. di Castelvetro, Foglio 37:

Mapp. 684, seminativo, cl. 2, 3 are 23 ca, R.D. € 1,83, R.A. € 2,50.

Mapp. 686, seminativo, cl. 3, 7 are 66 ca, R.D. € 3,76, R.A. € 4,35.

L'immobile sopradescritto risulta di proprietà della ditta:

..... di ..... e C, con sede in ....., C.F./P.I.V.A.: ....., propr. 1/1.

Si segnala che nel pignoramento in oggetto la ditta esecutata viene indicata come titolare della piena proprietà dei suddetti mapp. 684 e 686, che in data 23/12/2016 sono stati venduti. In codesta sede, non essendo stati esclusi dall'incarico, verranno comunque stimati.

**LOTTO A**  
**VILLA A SPILAMBERTO**

**1.A – Identificazione catastale**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati catastalmente:

- N.C.E.U. di Spilamberto, Foglio 35:

Mapp. 162, sub. 1, cat. C/6, cl. 7, 32 mq, R.C. € 138,82, Via Vignolese, 111.

Mapp. 162, sub. 2, cat. A/8, cl. 3, vani 19, R.C. € 2600,36, P.S1-T-1-2, Via Vignolese, 111;  
graffato al mapp. 163, sub. 2.

Mapp. 163, sub. 3, cat. C/7, cl. U, 20 mq, R.C. € 20,66, PT, Via Vignolese, 2665.

- N.C.T. di Spilamberto, Foglio 35:

Mapp. 161, frutteto irriguo, ha 0.22.25, R.D. € 62,63, R.A. € 24,13.

I beni suddetti risultano intestati catastalmente a:

....., C.F. e P.I.V.A.: ....., proprietaria per 1/1 (si riporta testualmente l'errore d'intestazione).

## **2.A – Consistenza e ubicazione immobili**

Piena proprietà su villa dei primi anni '30 del 900, sita in Comune di Spilamberto, via Vignolese, 2665; di tre piani fuori terra con basso comodo e ampio giardino con alberature anche di alto fusto e con gazebo e campo da tennis; il tutto con accesso principale tramite cancellata da via Vignolese ed ingresso secondario carraio da strada laterale. Il tutto è recintato con muro in c.a. sormontato da recinzione in ferro lavorato. La villa è costituita al piano seminterrato da: lavanderia, disimpegno, w.c., cantina, c.t.; al piano terra da: ingresso, pranzo-soggiorno, studio, tinello, cucina, veranda, w.c.; al piano primo da: 2 disimpegni, 5 camere, 3 bagni; al piano secondo da: disimpegno, soggiorno, 2 camere, lavanderia, bagno e terrazzino. Il basso comodo è costituito da: lavanderia, antibagno, w.c. e garage. Il tutto sito in zona piuttosto isolata ma a ridosso di importanti vie di comunicazione.

## **3.A – Confini**

Il mapp. 161 a Nord e ad Ovest confina col mapp. 155, a Est con via Vignolese, a sud con i mapp. 673, 674 e con il mapp. 163 di proprietà dell'esecutata, salvo altri e più recenti. Il mapp. 162 confina con i mapp. 161 e 163 entrambi di proprietà dell'esecutata. Il mapp. 163 a Nord confina col mapp. 161 di proprietà dell'esecutata, a Est con via Vignolese, a Sud con i mapp. 674 e 675, a Ovest con i mapp. 161 e 162 entrambi di proprietà dell'esecutata.

## **4.A – Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato**

Nella villa c'è corrispondenza. Nel basso comodo non è rappresentata in planimetria la serra/limonaia posta sul lato sud del fabbricato. Si fa presente che l'intestazione catastale è errata: è indicato '.....' al posto di '.....'; il numero civico non è 111 ma 2665. Inoltre la varietà colturale del mapp. 161 non è appropriata, non si tratta di 'frutteto irriguo' ma di giardino di pertinenza della villa. L'aggiornamento catastale potrebbe variare la rendita.

Per l'aggiornamento catastale si quantifica una spesa di € 800,00.

Per l'aggiornamento catastale si quantifica una spesa di € 800,00.

## **5.A – Esistenza di parti comuni e servitù**

**Parti comuni:** trattandosi di villa indipendente su lotto recintato non vi sono parti comuni con terzi. **Servitù:** non si sono riscontrate servitù apparenti. Nulla è indicato in tal senso nel rogito di acquisto.

## **6.A – Atti pregiudizievoli**

Ispezione ipotecaria effettuata alla data del **09/05/2017**:

- Ipoteca volontaria iscritta il 25/10/2007 al n. 10457 part. e n. 39191 gen., rep. n. 68574/15838 del 12/10/2007.
- Ipoteca volontaria iscritta il 26/6/2008 al n. 4767 part. e n. 20070 gen., rep. n. 69424/16504 del 9/6/2008.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Modena il 12/5/2016, al n. 7879 part., n. 11550 gen., rep. n. 3739/2016 del 18/4/2016.
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Equitalia iscritta il 14/2/2017, al n. 557 part., n. 3497 gen., rep. n. 1615/7017 del 13/2/2017.

## **7.A – Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita Notaio Enrico Spagnoli del 29/03/1994, n. rep. 39820/3888, trascritto il 19/4/1994, al n. part. 4521, la società ..... acquistava dalla società BPD Difesa e Spazio spa la piena proprietà del compendio in oggetto.

## **8.A – Regime fiscale**

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A..

## **9.A – Indagine amministrativa**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spilamberto si è appurato che il terreno ed i fabbricati in oggetto, in base alla vigente Variante Generale al P.R.G. 2016, si trovano in Zona Omogenea di tipo E.3.4 (C.S. Beni culturali, giardini da tutelare, art. 45-50 NTA) ed i fabbricati sono censiti alla scheda n. 34. Gli interventi possibili sono: per la villa A.2.2 – Restauro e Risanamento conservativo di tipo B; per il basso comodo A.3.1 – Ristrutturazione Edilizia. La costruzione della villa è iniziata **in data anteriore al 1/9/1967** e risultano depositate presso il suddetto Ufficio Tecnico le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta a costruzione di abitazione, prot. 2774, del 5/1/1932.
- Concessione Edilizia per manutenzione edificio e apertura nuovo accesso carraio, prot.132/94 del 5/11/1994.
- Abitabilità prat. 132/94 del 13/1/1998.
- DIA costruzione recinzione e cancellata prot. 2253/98 del 21/2/1998.
- Condono Edilizio per la realizzazione di gazebo, n. 30006/2004 del 23/12/2006.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al basso comodo.

Nell'edificio principale **si sono riscontrate alcune difformità edilizie** rispetto alle pratiche edilizie rinvenute, consistenti in: **I)** al piano seminterrato il disimpegno ingloba anche il ripostiglio e il corridoio lato wc, creando un unico locale; la c.t. ed il ripostiglio hanno conformazione diversa. **II)** al piano terra nel w.c. non è stato ricavato l'armadio a muro lato tinello. **III)** al piano primo nel bagno non è stata realizzata la tramezza per schermare il w.c.. **IV)**

nel sottotetto il disimpegno è un ambiente unico che ingloba anche il corridoio lato bagno indicato in progetto ma non realizzato; nel bagno non è stata realizzata la tramezza per schermare il w.c.; inoltre non è stato realizzato il controsoffitto in panforte ad H 2,10 m indicato negli elaborati di progetto del 1994.

Inoltre esternamente non è presente la piccola piscina/vasca indicata nel progetto di manutenzione del 1994, che peraltro veniva indicata in relazione tecnica come dismessa; inoltre non è indicata in alcun progetto la pavimentazione carrabile nell'area retrostante la villa, in prossimità del cancello carraio secondario.

Si fa presente che il P.R.G. vigente prevede la realizzazione di una strada di raccordo tra la rotatoria posta a sud del compendio con la via Vignolese, passante a ridosso del confine Ovest del giardino in oggetto, utile per creare un bypass viario in previsione del recupero complessivo della grande area ex Sipe Nobel - attualmente dismessa ed in parte da bonificare - posta di fronte al compendio.

#### **10.A – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia**

Per regolarizzare le difformità elencate al paragrafo precedente si quantifica un impegno economico, tra spese tecniche, amministrative e sanzione, di ca. **€ 5.000,00**

#### **11.A – Situazione occupazionale**

In fase di sopralluogo si è riscontrato che il compendio immobiliare è occupato con contratto di locazione registrato il 11/4/2014, decorrente dal 1/10/2013, scadenza al 30/9/2017 con rinnovo tacito per eguale periodo e canone annuo € 7.500,00.

#### **12.A – Stato d'uso e manutenzione**

Il giardino è in discreto stato di manutenzione anche se il campo da tennis appare inutilizzato da tempo e necessita di manutenzione. La villa, regolarmente abitata, è in buono stato d'uso e manutentivo. Il basso comodo è in mediocre stato d'uso.

#### **13.A – Descrizione dei beni**

Il compendio è costituito da un'ampia villa con giardino e basso comodo. L'accesso è permesso da una cancellata principale posta su via Vignolese e da un cancello carraio secondario sulla strada laterale raggiungibile dalla vicina rotatoria. Il giardino è di forma trapezoidale, pianeggiante, piantumato con alberature di essenze varie ed anche di alto fusto (cedri e tigli); è presente un fabbricato di servizio comprendente un garage con una piccola serra/limonaia, lavanderia, antibagno e un w.c.. Tale costruzione è in mediocre stato di conservazione. Inoltre sono presenti un gazebo ed un campo da tennis non utilizzato da tempo.

Le principali **caratteristiche del giardino** sono:

- interamente recintato con muro in c.a. sormontato da recinzione in ferro;

- le cancellate sono con pilastri in muratura e ante in ferro, quella secondaria ha apertura automatizzata e videocamere di sorveglianza;
- sono presenti vialetti in ghiaia delimitati da filette in cemento e dotati di paletti di illuminazione, il resto è a prato;
- campo da tennis in erba, recintato ed illuminato;
- il gazebo è in struttura di legno, tamponata in perline di legno con copertura in tela cerata.

Le **caratteristiche della villa** sono:

- struttura in muratura di mattoni pieni;
- zoccolatura intonacata con malta di cemento;
- intonaco bugnato per il piano terreno;
- intonaco liscio con cornici marcapiano al piano primo e sottotetto;
- marciapiede perimetrale in pietra;
- area retrostante la villa, in prossimità dell'accesso carraio secondario, pavimentata con materiale carrabile;
- portone principale in ferro verniciato e vetro brunito, quello secondario in legno;
- finestre con cornici intonacate, tapparelle in legno ed inferriate;
- copertura a quattro acque con struttura in legno, lattonerie in rame e manto in tegole marsigliesi.

Le **caratteristiche interne della villa** sono:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti zona giorno e zona notte prevalentemente in parquet;
- alcune pavimentazioni originali in marmette, altre in ceramica o in cotto;
- porte in legno massello a più specchiature cieche, verniciate di colore bianco;
- serramenti esterni in legno verniciato colore bianco con vetrocamera;
- copertura del sottotetto a falde con travi, travetti e tavolato in legno a vista;
- bagni dotati di sanitari in discreto stato d'uso;
- impianto elettrico sottotraccia;
- antenna tv in copertura;
- videocitofono;
- impianto d'allarme;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria composto da 2 caldaie a gas: una al piano seminterrato ed una nel sottotetto;
- termosifoni in ghisa prevalentemente in nicchia sotto le finestre; nel sottotetto ventilconvettori;
- impianto di climatizzazione a split in alcuni ambienti con n. 3 macchine motocondensanti posizionate sul terrazzo;
- terrazzo con pavimentazione in guaina bituminosa.

Le **caratteristiche del basso comodo** sono:

- struttura in muratura di mattoni pieni intonacati;
- copertura piana in laterocemento;
- lattonomie in rame;
- porte e basculante in lamiera verniciata;
- pavimentazioni in battuto di cemento;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- struttura vetrata della serra/limonaia in ferro e vetri opacizzati;
- impianto elettrico sottotraccia datato;
- impianto autoclave ubicato in lavanderia;
- w.c. con parziale rivestimento in ceramica.

#### **14.A – Classe energetica e APE**

Classe energetica non dichiarata. L'immobile in oggetto non è dotato di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

#### **15.A – Consistenza commerciale**

La superficie commerciale dei beni in oggetto determinata al lordo delle murature a mezzo di restituzione scalimetrica grafica applicata alle acquisite planimetrie catastali e agli elaborati grafici di progetto disponibili, puramente a titolo indicativo, applicando i consueti coefficienti di differenziazione è la seguente:

- giardino, escluso il sedime villa e basso comodo, ca. mq 4.244,00\*0,10= ca. mq 424,40
- villa = ca. mq 608,00
- basso comodo = ca. mq 68,00

**TOTALE: ca. mq 1.100,40**

#### **16.A – Criterio di stima adottato**

La stima è effettuata con **metodologia sintetico-comparativa**, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario determinato utilizzando, ai fini di una massima certezza probabilistica dell'indagine, mediandoli tra di loro, il valore desunto da personali esperienze esperite nello specifico campo, quello desunto da operatori del settore (*agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori*) e quello oggettivato da pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali (*ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI*). Il valore così ottenuto, medio-statistico, è stato trasposto nel bene in oggetto a mezzo di parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche quali: zona, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, locazione in corso, regolarità amministrativa.

#### **17.A – Stima del bene**

La stima del compendio è effettuata **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni nel conteggio delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato nel sopralluogo del gennaio 2017, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, dell'indagine di mercato, della commerciabilità del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dei criteri di valutazione suddetti e dell'attuale fase di congiuntura economica in atto, si ritiene di poter stimare il valore dell'immobile come segue.

Il Valore di Mercato al mq è stato determinato mediando i seguenti valori:

- personali esperienze di valutazione variano tra un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.000,00 €/mq; quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 900,00 €/mq;
- operatori del settore valutano da un minimo di 850 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq, quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 1.025,00 €/mq;
- l'OMI varia da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq, quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 1.150,00 €/mq;

Pertanto il Valore di Mercato al mq di un immobile in condizioni ordinarie in termini medio-statistici è:  $(900 + 1.025 + 1.150) / 3 = 1.025$  €/mq.

Codesto valore deve essere opportunamente trasposto nel bene in esame attraverso i parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche; essi sono:

- zona: l'immobile si trova in zona isolata, a ridosso di un'ampia area attualmente dismessa, e confinante con una strada piuttosto trafficata ed una rotonda, senza particolari peculiarità ( $K_{zon}=0,95$ );
- condizioni strutturali: non presenta lesioni o problematiche di natura statica ( $K_{strut}=1,00$ );
- condizioni generali ed età: l'immobile è in buono stato di conservazione ma non risulta adeguato alle vigenti norme in materia impiantistica e di risparmio energetico ( $K_{età}=0,95$ );
- funzionalità: l'abitazione è di grandi dimensioni, con numerosi vani, ciò ne penalizza l'uso ( $K_{funz}=0,92$ );
- peculiarità: il piacevole aspetto architettonico ed il giardino storico costituiscono elementi incrementali ( $K_{pec}=1,20$ );
- commerciabilità: la tipologia esclusiva della villa restringe molto la cerchia di eventuali acquirenti che, anche in conseguenza del particolare frangente economico, costituisce elemento fortemente decrementale ( $K_{comm}=0,70$ );
- locazione: l'attuale contratto di locazione pregiudica l'immediato utilizzo del compendio rimandandolo alla scadenza, fattore che ne penalizza l'uso ( $K_{loc}=0,92$ ).

Pertanto il coefficiente totale di adeguamento calcolato con prassi tecnica convenzionale è:

$$K_{tot} = K_{zon} * K_{strut} * K_{età} * K_{funz} * K_{pec} * K_{comm} * K_{loc} = 0,641.$$

Quindi il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, ottenuto come prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento è:

$$1.025,00 \times 0,641 = 657,02 \text{ €/mq.}$$

Applicando il valore così ottenuto alla superficie commerciale precedentemente calcolata si ottiene:  $1100,40 \text{ mq} \times 657,02 \text{ €/mq} = 722.984,80 \text{ €}$ , che arrotondato diviene:

€ 723.000,00 (Euro settecentoventitremila/00).

### **18.A – Adeguamenti e correzioni della stima**

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio in oggetto, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, applicando specifici parametri costitutivi del valore, risulta essere di € 723.000,00 (Euro settecentoventitremila /00).

A ciò si deve applicare una riduzione per mancata garanzia dei vizi della cosa pari al 5% del valore suddetto, nonché detrarre le spese per correzione catastale e difformità edilizie di ca. € 5.800,00. Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, in arrotondamento, ammonta a:

**€ 680.000,00 (Euro seicentottantamila/00).**

## **LOTTO B** **FABBRICATO A VIGNOLA**

### **1.B – Identificazione catastale**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati catastalmente:

- N.C.E.U. di Vignola, Foglio 25:

Mapp. 47, sub. 4, cat. C/2, cl. 6, 4 mq, R.C. € 14,05, PT, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 5, cat. A/3, cl. 3, vani 4,5, R.C. € 325,37, PT, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 6, cat. C/2, cl. 6, 4 mq, R.C. € 14,05, P1, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 8, cat. C/2, cl. 1, 4 mq, R.C. € 6,20, PS1, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 9, cat. A/2, cl. 2, vani 9,5, R.C. € 883,14, P1-2, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 10, ente urbano, 5 mq, P2, Via Modenese, 94.

Mapp. 47, sub. 3, cat. C/3, cl. 4, 177 mq, R.C. € 914,13, PT, Via Modenese, 94.

I beni suddetti risultano intestati catastalmente a:

....., C.F. e P.I.V.A.: ....., proprietaria per 1/1.

### **2.B – Consistenza e ubicazione immobili**

Piena proprietà su intero fabbricato in disuso, con aree cortilive di pertinenza, sito in Vignola, via Modenese, 94, comprendente un laboratorio artigianale al piano terra; un appartamento al piano terra composto da cucina, pranzo, disimpegno, due camere, ripostiglio e bagno; un appartamento sviluppatosi ai piani primo e secondo composto da cucina, soggiorno, pranzo, bagno, due balconi e vano scala al primo piano e cinque camere, due bagni, terrazzo e vano

scala al secondo piano; una cantina con corridoio e vano scala al piano seminterrato, che non è stato possibile visionare perché inaccessibile. Il tutto in zona semicentrale e ben servita.

### **3.B – Confini**

Il mapp. 47 a Nord confina con i mapp. 45 e 46, a Est con via Modenese, a sud con i mapp. 243, 244 e 53, a Ovest con i mapp. 41 e 43, salvo altri e più recenti.

### **4.B – Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato**

Non c'è piena corrispondenza. Nel laboratorio artigianale di cui al sub. 3, in planimetria, non sono indicati l'ufficio al piano terra, l'ampio soppalco, le due aperture finestrate sul muro retrostante, il ripostiglio alla quota del piano primo e l'altezza indicata è inferiore a quella di colmo. Inoltre non è rappresentato il volume ad un piano fuori terra, costituente il secondo ufficio, direttamente collegato all'ufficio ricavato all'interno del laboratorio di cui sopra. Tale ampliamento non risulta nemmeno nei progetti edilizi comunali, quindi è da considerarsi completamente abusivo.

Nell'abitazione di cui al sub. 5, in planimetria non è rappresentata una tramezza di separazione della cucina, una porta del corridoio è spostata ed è rappresentato il collegamento diretto con il laboratorio tramite una porta raggiungibile attraverso una scala che scende alla quota del laboratorio, in realtà tale scala è stata chiusa con un solaio quindi il collegamento non esiste. Si fa presente che non è stato possibile accedere al locale interrato.

Per l'aggiornamento catastale, ad esclusione del volume aggiunto abusivamente sul retro e del soppalco che non sono sanabili (vedi paragrafo 9.B - Indagine amministrativa), si quantifica una spesa di € 1.600,00. Tale aggiornamento potrebbe aumentare la rendita catastale.

### **5.B – Esistenza di parti comuni e servitù**

**Parti comuni:** tutte le parti comuni condominiali per legge e parti adibite a servizi comuni ed in particolare enti individuati con i mapp. 47, sub. 11 – BCNC vano scala comune ai sub. 4-5-6-8-9-10 e mapp. 47, sub. 12 - BCNC area cortiliva comune ai sub. 4-5-6-8-9-10. **Servitù:** servitù di distanza che grava sulla corte di cui al mapp. 47, sub. 12 - BCNC area cortiliva comune ai sub. 4-5-6-8-9-10, costituita con atto del notaio Smeraldi il 9/11/1990, n. rep. 34592/4083, n. trascr. 14399 del 20/11/1990.

### **6.B – Atti pregiudizievoli**

Ispezione ipotecaria effettuata alla data del **09/05/2017**:

- Ipoteca volontaria iscritta il 5/4/2006 al n. 2854 part. e n. 11021 gen., rep. n. 66723/14403 del 30/3/2006.
- Pignoramento immobiliare trascritto a Modena il 12/5/2016, al n. 7879 part., n. 11550 gen., rep. n. 3739/2016 del 18/4/2016.

- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Equitalia iscritta il 14/2/2017, al n. 557 part., n. 3497 gen., rep. n. 1615/7017 del 13/2/2017.

### **7.B – Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita Notaio Enrico Spagnoli del 21/3/2005, n. rep. 65357/13514, trascritto il 6/4/2005, al n. part. 6123 e 6124, la società ..... acquistava dai sig.ri ..... e ..... la piena proprietà dell'immobile identificato al foglio 25, mapp. 47, sub. 4, 5, 6, 8, 9, 10 e relative aree comuni di cui al mapp. 47 sub. 11 e sub. 12.

Con atto di compravendita Notaio Enrico Spagnoli del 28/12/2009, n. rep. 71314/17975, trascritto il 11/1/2010, al n. part. 277, la società ..... acquistava dalla società ..... la piena proprietà dell'immobile identificato al foglio 25, mapp. 47, sub. 3 e relative aree di pertinenza esclusiva di cui al mapp. 47 sub. 13 e sub. 14.

### **8.B – Regime fiscale**

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A..

### **9.B – Indagine amministrativa**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignola si è appurato che il terreno ed i fabbricati in oggetto, in base al vigente P.R.G. 2017, si trovano in Zona Omogenea B.2 – Residenziali ad assetto urbanistico consolidato (art. 62 NTA). La costruzione del compendio è iniziata **in data anteriore al 1/09/1967** come risulta dai rogiti di provenienza, e sono depositate presso il suddetto Ufficio Tecnico le seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione per modifica e sopraelevazione di fabbricato, prot. n. 3377 del 10/6/1976.
- Licenza di Costruzione – rinnovo per modifica e sopraelevazione di fabbricato, prot. 7916 del 10/12/1976.
- Concessione Edilizia per varianti al progetto di modifica e sopraelevazione di fabbricato, prot. 4566 del 30/7/1976.
- Abitabilità prot. n. 6644 del 20/12/1979.
- Concessione Edilizia per sopraelevazione di fabbricato civile, prot. n. 7274/85 del 6/5/1986.
- Concessione Edilizia per variante alla sopraelevazione di fabbricato civile, prot. n. 6015 del 3/5/1990.
- Abitabilità prot. n. 11398/91 del 17/1/1997.
- Permesso di Costruire per demolizione e nuova costruzione di edificio di 5 abitazioni, 1 negozio di vicinato, 6 garage e 4 cantine, n. 168/2009, prot. 22103 del 4/12/2009, prorogato al 3/12/2011 in data 20/10/2010 prot. n. 17750. Titolo edilizio rinunciato in data 23/6/2011, prot. n. 11131/2011.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al laboratorio artigianale per il quale lo stato legittimato, a parere dello scrivente, è dato dalla planimetria catastale. In queste non è indicato il soppalco.

**Si sono riscontrate alcune difformità edilizie** rispetto alle pratiche edilizie rinvenute, consistenti nella costruzione di un volume abusivo aderente al laboratorio artigianale posto nell'area cortiliva retrostante, fatto allo scopo di ottenere un ufficio in più per tale laboratorio. Nella realizzazione di un soppalco all'interno del lab. artigianale (non indicato in planimetria catastale). Nella costruzione di un alto muro in mattoni che divide il cortile retrostante in due porzioni. Nella realizzazione di una struttura in metallo e lamiera con basamento in cls sempre nell'area cortiliva retrostante che serviva all'attività svolta nel laboratorio. Nella costruzione di un muro con accesso pedonale in prossimità dello spigolo Sud del fabbricato avente lo scopo di separare l'area cortiliva dal cortile di pertinenza degli appartamenti. Infine, nell'appartamento del primo piano: la cucina è stata suddivisa in due locali tramite una tramezza con porta; il piccolo locale attiguo alla cucina, in progetto indicato come "rip.", in realtà è un bagno; il disimpegno, indicato in progetto al termine del corridoio, prima di accedere all'ultimo locale, non è stato realizzato; l'ultimo locale stretto e lungo, che in progetto doveva essere un bagno, in realtà è vuoto; in codesto locale è stata aperta una porta che si affaccia sulla tromba della scala che scende al piano interrato, ma che essendo molto più alta della suddetta scala si apre sul vuoto; il muro di confine tra l'abitazione ed il laboratorio artigianale attiguo, in corrispondenza del locale a pianta stretta e lunga, presenta una rientranza non rappresentata nel disegno comunale.

#### **10.B – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia**

Per regolarizzare le difformità elencate al paragrafo precedente si devono ripristinare il volume abusivo realizzato sul retro, l'alto muro di divisione, il manufatto in metallo ed il soppalco nel laboratorio, demolendoli. Nell'appartamento del primo piano si deve ripristinare il bagno in progetto eliminando quello attuale e realizzare il disimpegno in fondo al corridoio. Le restanti difformità si regolarizzano con apposita pratica edilizia. Si quantifica un impegno economico, tra spese tecniche, opere di ripristino, amministrative e sanzione, di ca. € 28.000,00

#### **11.B – Situazione occupazionale**

In fase di sopralluogo si è riscontrato che l'intero compendio immobiliare è disabitato ed inutilizzato da tempo.

#### **12.B – Stato d'uso e manutenzione**

L'intero compendio essendo inutilizzato da tempo versa in stato di totale abbandono ed in cattivo stato di manutenzione.

#### **13.B – Descrizione dei beni**

Il compendio è costituito da un edificio di tre piani fuori terra composto da due appartamenti, in aderenza ad un capannone destinato a laboratorio artigianale. Frontalmente vi è un'ampia area cortiliva che si affaccia su via Modenese.

L'intero volume versa in cattivo stato di conservazione, anche perché disabitato da tempo, ragion per cui diventa estremamente difficoltosa la vendita in lotti singoli delle varie unità immobiliari esistenti, mentre più appetibile può essere l'alienazione in blocco per una eventuale trasformazione edilizia radicale, attraverso demolizione e ricostruzione, prevedendo residenze e negozi, data anche la vicinanza al centro di Vignola.

Le principali **caratteristiche dell'area cortiliva** sono:

- pavimentazione in asfalto, in cattivo stato;
- recinzioni metalliche di confine su muretti;
- il confine lato strada è schermato da una semplice rete da cantiere;
- sul retro e su di un lato sono presenti piccole alberature e arbusti spontanei.

Le **caratteristiche del fabbricato con appartamenti** sono:

- struttura in muratura di mattoni;
- finitura esterna in intonaco civile parzialmente tinteggiato, in pessimo stato conservativo;
- solai di interpiano in laterocemento;
- copertura a quattro acque con struttura in travetti e tavelloni;
- lattonomie in lamiera preverniciata e lamiera zincata in cattivo stato;
- manto in tegole;
- infissi esterni in legno a persiana, in pessimo stato;
- portone di ingresso in legno, in pessimo stato;
- i vani degli appartamenti sono intonacati e tinteggiati;
- pavimenti in ceramica economica;
- pedate scala in marmo;
- infissi esterni in legno con vetro singolo;
- infissi interni in legno tamburato;
- bancali in cemento;
- rivestimenti nei bagni e nelle cucine in ceramica economica;
- sanitari in maiolica, datati ed in pessimo stato;
- riscaldamento con caldaie murali a gas, datate e non funzionanti da anni;
- radiatori in ghisa, prevalentemente in nicchia;
- contatori gas all'interno degli alloggi;
- impianto elettrico sotto traccia, datato.

Le **caratteristiche del capannone artigianale** sono:

- struttura portante in muratura di mattoni pieni;
- finitura esterna in parte intonacata ed in parte faccia vista;
- copertura a volta tirantata in travetti a profilo curvilineo e tavelloni;

- solaio del soppalco in travi in c.a.p. e tavelloni;
- lattonomie in lamiera preverniciata e lamiera zincata, in cattivo stato;
- pareti interne intonacate e tinteggiate, con zoccolatura smaltata;
- pavimento in battuto di cemento;
- infissi in alluminio e vetro singolo;
- riscaldamento con una stufa a gas, datata;
- contatore gas all'interno del laboratorio;
- impianto elettrico entro e fuori traccia, datato.

#### **14.B – Classe energetica e APE**

L'immobile di cui al foglio 25, mapp. 47, sub. 3, è dotato di Attestato di Certificazione Energetica n. 01916-56988-2009 valido fino al 22/12/2019, con classe energetica "non determinata" perché privo di impianto termico. Le altre unità immobiliari in oggetto non sono dotate di APE (Attestato di Prestazione Energetica).

#### **15.B – Consistenza commerciale**

La superficie commerciale dei beni in oggetto determinata al lordo delle murature a mezzo di restituzione scalimetrica grafica applicata alle acquisite planimetrie catastali e agli elaborati grafici di progetto disponibili, puramente a titolo indicativo, applicando i consueti coefficienti di differenziazione è la seguente:

- Area cortiliva, escluso sedime fabbricati regolari ca. mq 800,00 x 0,10=	ca. mq 80,00
- Area cortiliva totale =	ca. mq 1.100,00
- Laboratorio artigianale =	ca. mq 236,00
- Abitazioni =	ca. mq 371,00
<b>TOTALE:</b>	<b>ca. mq 687,00</b>

#### **16.B – Criterio di stima adottato**

La stima è effettuata con **metodologia sintetico-comparativa**, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario determinato utilizzando, ai fini di una massima certezza probabilistica dell'indagine, mediandoli tra di loro, il valore desunto da personali esperienze esperite nello specifico campo, quello desunto da operatori del settore (*agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori*) e quello oggettivato da pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali (*ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI*). Il valore così ottenuto, medio-statistico, è stato trasposto nel bene in oggetto a mezzo di parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche quali: zona, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, regolarità amministrativa.

#### **17.B – Stima dei beni**

La stima del compendio è effettuata **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni nel conteggio delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato nel sopralluogo del gennaio 2017, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, dell'indagine di mercato, della commerciabilità del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dei criteri di valutazione suddetti e dell'attuale fase di congiuntura economica in atto, si ritiene di poter stimare il valore dell'immobile come segue.

Il Valore di Mercato al mq è stato determinato mediando i seguenti valori:

- personali esperienze di valutazione variano tra un minimo di 700,00 €/mq ed un massimo di 1.000,00 €/mq; quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 850,00 €/mq;
- operatori del settore valutano da un minimo di 800,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq, quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 950,00 €/mq;
- l'OMI varia da un minimo di 1.050,00 €/mq ad un massimo di 1.350,00 €/mq, quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 1.175,00 €/mq;

Pertanto il Valore di Mercato al mq di un immobile in condizioni ordinarie in termini medio-statistici è:  $(850 + 950 + 1.175) / 3 = 991,66$  €/mq.

Codesto valore deve essere opportunamente trasposto nel bene in esame attraverso i parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche; essi sono:

- **zona**: l'immobile si trova in zona semicentrale ( $K_{zon}=1,10$ );
- **condizioni strutturali**: non presenta lesioni o problematiche di natura statica, ma appare comunque molto datato ( $K_{strut}=0,9$ );
- **condizioni generali ed età**: l'immobile è in pessimo stato di conservazione e non risulta adeguato alle vigenti norme in materia impiantistica e di risparmio energetico ( $K_{età}=0,7$ );
- **funzionalità**: la dislocazione dei fabbricati sul lotto, decentrata sul fondo, è un fattore che ne penalizza l'uso ( $K_{funz}=0,7$ );

Pertanto il coefficiente totale di adeguamento calcolato con prassi tecnica convenzionale è:

$$K_{tot} = K_{zon} * K_{strut} * K_{età} * K_{funz} = 0,485.$$

Quindi il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, ottenuto come prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento è:

$$991,66 * 0,485 = 480,95 \text{ €/mq.}$$

Applicando il valore così ottenuto alla superficie commerciale precedentemente calcolata si ottiene come valore del compendio:  $687 \text{ mq} * 480,95 \text{ €/mq} = 330.412,65 \text{ €}$ .

### **18.B – Adeguamenti e correzioni della stima**

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio in oggetto, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, applicando specifici parametri

costitutivi del valore, risulta essere di € 330.412,65 (Euro trecentotrentamilaquattrocentododici/65).

A ciò si deve applicare una riduzione per mancata garanzia dei vizi della cosa pari al 5% del valore suddetto, nonché detrarre le spese per correzione catastale e difformità edilizie di ca. € 29.600,00. Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, in arrotondamento, ammonta a:

**€ 284.000,00 (Euro duecentottantaquattromila/00).**

**LOTTO C**  
**TERRENI A LEVIZZANO DI CASTELVETRO**

**1.C – Identificazione catastale**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati catastalmente:

- N.C.T. di Castelvetro, Foglio 37:

Mapp. 278, seminativo, cl. 3, 10 are 70 ca, R.D. € 5,25, R.A. € 6,08.

Mapp. 398, pioppeto, U, 76 ca, R.D. € 0,35, R.A. € 0,16.

Mapp. 593, seminativo, ha 0.16.84, R.D. € 8,26, R.A. € 9,57.

Mapp. 610, seminativo, cl. 3, 28 ca, R.D. € 0,14, R.A. € 0,16.

Mapp. 615, seminativo, cl. 3, 26 ca, R.D. € 0,13, R.A. € 0,15.

Mapp. 732, seminativo, cl. 3, ha 1.34.43, R.D. € 65,96, R.A. € 76,37.

Mapp. 734, vigneto, cl. 1, 65 are 72 ca, R.D. € 84,85, R.A. € 37,34.

I beni suddetti risultano intestati catastalmente a:

..... C.F. e P.I.V.A.: ....., proprietaria per 1/1.

- N.C.T. di Castelvetro, Foglio 37:

Mapp. 613, seminativo, cl. 3, 1 are 55 ca, R.D. € 0,75, R.A. € 0,88.

Il bene suddetto risulta intestato catastalmente a:

....., sede legale ....., C.F. e P.I.V.A.: .....,  
proprietaria per ½.

....., nato a ..... il ....., C.F.: ....., propr. ½.

- N.C.T. di Castelvetro, Foglio 37:

Mapp. 684, seminativo, cl. 2, 3 are 23 ca, R.D. € 1,83, R.A. € 2,50.

Mapp. 686, seminativo, cl. 3, 7 are 66 ca, R.D. € 3,76, R.A. € 4,35.

Il bene suddetto risulta intestato catastalmente a:

..... di ..... e C, con sede in ....., C.F. e P.I.V.A.: ....., propr. 1/1.

**2.C – Consistenza e ubicazione immobili**

Piena proprietà (ad esclusione del mapp. 613 di proprietà per ½ e dei mapp. 684 e 686 di altra proprietà ma non esclusi dalla procedura e che quindi verranno stimati) di appezzamento di terreno denominato 'Casino di Sopra', suddiviso in tre corpi distinti ed irregolari, siti a sud del

centro abitato di Levizzano Rangone, in Comune di Castelvetro di Modena e ad Est della strada vicinale Pelloni. Il corpo più esteso, costituito da 5 mappali (593, 684, 686, 732, 734) è in parte a vigneto (porzione del mapp. 734), in parte coltivato a seminativo. Un altro piccolo corpo, più isolato, è costituito da 2 mappali (338, 278) anch'esso è coltivato a seminativo. Il terzo è costituito da 3 mappali (610, 613, 615) tutti costituenti parte dell'area di sedime della strada vicinale Pelloni. Sull'intero compendio non insistono fabbricati.

### **3.C – Confini**

Il mapp. 278 confina con: mapp. 398, 476, 400, 592 e con i mapp. 271, 272, 273 del fg. 38. Il mapp. 398 confina con: mapp. 476, 278, 592, 485. Il mapp. 593 confina con: mapp. 483, 484, 485, 592, 732, 686, 561. Il mapp. 610 (sede della strada vicinale Pelloni) confina con: mapp. 609, 614, 615, 602. Il mapp. 613 (sede della strada vicinale Pelloni e di proprietà dell'esecutata per 1/2) confina con: mapp. 616, 617, 605, 608, 600, 615, 614, 611, 612. Il mapp. 615 (sede della strada vicinale Pelloni) confina con: mapp. 614, 611, 613, 602, 610, 609. Il mapp. 684 confina con: mapp. 555, 561, 686, 685, 683. Il mapp. 686 confina con: mapp. 684, 555, 561, 593, 732, 688, 687, 685. Il mapp. 732 confina con: mapp. 593, 592, 734, 733, 686, 56, strada vicinale della Narda e con i mapp. 301, 91 del fg. 38. Il mapp. 734 confina con: mapp. 735, 732, strada vicinale della Narda, strada vicinale Pelloni. Tutti salvo altri e più recenti.

### **4.C – Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato**

Non sono facilmente materializzabili i confini dei singoli mappali, che in codesta sede non sono stati verificati; con buona approssimazione sembra comunque ci sia corrispondenza con l'identificazione catastale.

Si segnala che nell'atto di pignoramento in oggetto la ditta oggetto di procedura viene indicata come titolare della piena proprietà del mapp. 613 mentre invece è proprietaria per ½, quindi la stima sarà calcolata su ½.

Si segnala che i mapp. 684 e 686 sono stati venduti con atto del 23/12/2016; non essendo stato comunicato al sottoscritto di escluderli dalla perizia, verranno in questa sede regolarmente stimati.

Infine si segnala che il mapp. 734 è a vigneto solo in parte, quindi andrebbe fatta una variazione catastale di coltura. Tale variazione potrebbe cambiare la rendita catastale.

### **5.C – Esistenza di parti comuni e servitù**

**Parti comuni:** il mapp. 613 del foglio 34 è di proprietà indivisa di ½ col sig. ....

**Servitù:** i mapp. 610, 613, 615 del foglio 34 sono sede della strada vicinale Pelloni. Diritto di utilizzo dell'acqua del laghetto per l'innaffiamento degli impianti sportivi ad esclusivo favore della Parrocchia di Sant'Antonio di Levizzano.

## **6.C – Atti pregiudizievoli**

Ispezione ipotecaria effettuata alla data del **09/05/2017**:

- Ipoteca volontaria iscritta il 3/8/2005 al n. 6494 part. e n. 26536 gen., rep. n. 65930/13874 del 29/7/2005.
- Ipoteca volontaria iscritta il 25/10/2007 al n. 10457 part. e n. 39191 gen., rep. n. 68574/15838 del 12/10/2007.
- Ipoteca volontaria iscritta il 26/6/2008 al n. 4767 part. e n. 20070 gen., rep. n. 69424/16504 del 9/6/2008.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 18/11/2015, al n. 18146 part., n. 26135 gen., rep. n. 9747/2015 del 22/10/2015.
- Pignoramento immobiliare trascritto il 12/5/2016, al n. 7879 part., n. 11550 gen., rep. n. 3739/2016 del 18/4/2016.
- Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione Equitalia iscritta il 14/2/2017, al n. 557 part., n. 3497 gen., rep. n. 1615/7017 del 13/2/2017.

## **7.C – Provenienza dei beni**

Con atti del Notaio Enrico Spagnoli rispettivamente del 29/12/1994, n. rep. 41684/4330, trascritto il 20/01/1995, al n. part. 1170 e del 8/7/2004, n. rep. 64189/12736, trascritto il 23/7/2004, al n. part. 14045, la società ..... acquistava la piena proprietà del compendio in oggetto.

Si precisa che con atto di compravendita del Notaio Enrico Spagnoli del 24/10/2001, n. rep. 60006/10114, trascritto il 29/10/2001, al n. part. 18401, la società ..... vendeva la quota indivisa di ½ del mapp. 613, del foglio 34.

Si precisa che con atto di compravendita del Notaio Giorgio Cariani del 23/12/2016, n. rep. 87337/37776, trascritto il 2/1/2017, al n. part. 57, la società ..... vendeva la piena proprietà dei mapp. 684 e 686.

## **8.C – Regime fiscale**

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A..

## **9.C – Indagine amministrativa**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto al Comune di Castelvetro, datato 6/4/2017, che si allega in copia, attesta che i terreni in oggetto hanno la seguente destinazione urbanistica: “Gran parte delle aree ricade in zona agricola di particolare interesse paesaggistico-ambientale E1-UP1 (art. 72) classificate Campagna-Parco: programma di riqualificazione del paesaggio agrario collinare (art. 55). Parte delle aree ricade in zona territoriale omogenea C4 - Zone residenziali incluse in lottizzazioni esistenti (art. 63 NTA). Parte delle aree ricade in zona G3 - attrezzature pubbliche - Aree verdi (art. 70 NTA). Piccola parte delle aree risulta destinata a viabilità. Vincoli: Parte delle aree ricade in zona di tutela dei

corpi idrici superficiali e sotterranei: aree di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 38, Zona A). Parte delle aree ricade entro la delimitazione del centro abitato (Del. G. C. n.328 del 10/5/1993). Piccola parte ricade all'interno di perimetro dell'ambito urbanizzato ed urbanizzabile (art. 30 NTA). Parte delle aree ricade in ambito di rispetto stradale di viabilità storica e/o panoramica (art. 31-51). Parte delle aree ricade a margine di percorsi pubblici all'interno della campagna parco (art. 55). Piccola parte delle aree è prospiciente a struttura di interesse storico e testimoniale (PTCP) (art. 51 NTA)".

#### **10.C – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia**

Nessuno.

#### **11.C – Situazione occupazionale**

I terreni sono coltivati da terzi ma non risultano stipulati contratti agrari.

#### **12.C – Stato d'uso e manutenzione**

In fase di sopralluogo, avvenuto il 9/2/2017, si è riscontrato che i terreni in oggetto sono coltivati e ben curati.

#### **13.C – Descrizione dei beni**

Appezamento di terreno a vocazione agricola, denominato 'Casino di Sopra', sito a Levizzano Rangone, in Comune di Castelvetro di Modena, ad Est della strada vicinale Pelloni, in zona pedecollinare a media acclività; a ridosso del centro di Levizzano e a ca. 5 Km dal centro di Castelvetro. Una piccola porzione coincide con parte della strada Pelloni. Attualmente i terreni sono in discreto stato di conservazione, la porzione a vigneto necessita di manutenzione.

#### **14.B – Classe energetica e APE**

Nessuna, trattandosi di terreni.

#### **15.C – Consistenza commerciale**

La superficie commerciale dei beni in oggetto desunta dalle acquisite visure catastali, puramente a titolo indicativo, diversificata in base alla tipologia di terreni, è la seguente:

- Pioppeto: mapp. 398 =	mq	76,00
- Seminativo: mapp. 278, 593, 684, 686, 732 =	mq	16.197,00
- Seminativo: mapp. 684, 686 =	mq	1.089,00
- Sede strada vicinale Pelloni: mapp. 610, 613 (proprietà per ½), 615 =	mq	131,50
- Vigneto: mapp. 734 (ca. 3.200 mq impiantati) =	mq	6.572,00
<b>TOTALE:</b>	<b>mq</b>	<b>24.065,50</b>

#### **16.C – Criterio di stima adottato**

La stima è effettuata con **metodologia sintetico-comparativa**, applicando alla superficie catastale il più probabile valore unitario determinato utilizzando, ai fini di una massima certezza probabilistica dell'indagine, mediandoli tra di loro, il valore desunto da personali esperienze esperite nello specifico campo, quello desunto da operatori del settore (*agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori*) e quello oggettivo da pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali (*ad esempio i Valori Agricoli Medi – VAM*). Il valore così ottenuto, medio-statistico, è stato trasposto nel bene in oggetto a mezzo di parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche quali: zona, accessibilità, funzionalità, condizioni di soprassuolo.

### **17.C – Stima dei beni**

La stima è effettuata **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni nel conteggio delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato nel sopralluogo del febbraio 2017, tenuto conto della coltura praticata distinta in due porzioni: vigneto (porzione del mapp. 734 di ca. 3.200 mq) e seminativo, dell'eventuale rettifica catastale di coltura, dell'ubicazione, della destinazione d'uso, dell'indagine di mercato, della commerciabilità del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dei criteri di valutazione suddetti, si ritiene di poter stimare il valore dell'immobile come segue.

Il Valore di Mercato al mq, a seconda della coltura, è stato determinato mediando i seguenti valori:

Per quanto riguarda il vigneto (porzione del mapp. 734 di ca. 3.200 mq):

- personali esperienze di valutazione variano tra un minimo di 3,50 €/mq ed un massimo di 4,50 €/mq; quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 4,00 €/mq;
- operatori del settore valutano da un minimo di 4,50 €/mq ad un massimo di 5,50 €/mq, quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 5,00 €/mq;
- I VAM della provincia di Modena, Regione Agraria n. 3, per la coltura a vigneto indicano un valore di 44.500,00 €/ha, pari a 4,45 €/mq;

Pertanto il Valore di Mercato al mq di un terreno a vigneto in condizioni ordinarie in termini medio-statistici è:  $(4,00 + 5,00 + 4,45) / 3 = 4,48$  €/mq.

Per quanto riguarda il seminativo:

- personali esperienze di valutazione variano tra un minimo di 2,00 €/mq ed un massimo di 3,50 €/mq; quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 2,75 €/mq;
- operatori del settore valutano da un minimo di 2,50 €/mq ad un massimo di 3,50 €/mq, quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 3,00 €/mq;

- I VAM della provincia di Modena, Regione Agraria n. 3, per la coltura a seminativo indicano un valore di 16.500,00 €/ha, pari a 1,65 €/mq;
- sul sito Immobiliare.it è riportato un terreno in zona, anche se incolto e più scomodo, con un valore pari a 1,00 €/mq.
- una perizia del Tribunale relativa ad un terreno limitrofo, del 2016, riporta un valore pari a 2,00 €/mq.

Pertanto il Valore di Mercato al mq di un terreno in condizioni ordinarie in termini medio-statistici è:  $(2,75 + 3,00 + 1,65 + 1,00 + 2,00) / 5 = 2,08$  €/mq.

Codesti valori devono essere opportunamente trasposti nei beni in esame attraverso i parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche; essi sono:

- per il vigneto:

- zona: il fondo si trova in zona ben esposta, limitrofo al centro abitato, ciò quindi induce ad applicare un valore parametrico con coefficiente incrementale pari a  $K_{zon}=1,10$ ;
- accessibilità: la strada di accesso è limitrofa e comoda, quindi si applica un valore parametrico incrementale pari a  $K_{acc}=1,10$ ;
- funzionalità: la forma piuttosto regolare ma in leggera pendenza induce all'applicazione di un coefficiente invariante pari a  $K_{funz}=1,00$ ;
- condizioni di soprassuolo: lo stato conservativo non è buono, conseguentemente il valore relativamente all'insieme parametrico può essere identificato con l'applicazione di un coefficiente fortemente decrementale, pari a  $K_{sopr}=0,70$ ;

Pertanto il coefficiente totale di adeguamento calcolato con prassi tecnica convenzionale è:

$$K_{tot} = K_{zon} * K_{acc} * K_{funz} * K_{sopr} = 0,847.$$

Quindi il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, ottenuto come prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento è:

$$4,48 * 0,847 = 3,79 \text{ €/mq.}$$

Applicando il valore così ottenuto alla superficie catastale si ottiene: ca.  $3.200 \text{ mq} * 3,79 \text{ €/mq} = 12.128,00 \text{ €}$ . Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, in arrotondamento, per la zona a vigneto ammonta a € 12.000,00 (Euro dodicimila/00).

- per il seminativo:

- zona: il fondo si trova in zona ben esposta, limitrofo al centro abitato con possibilità irrigua quindi induce ad applicare un valore parametrico con coefficiente incrementale pari a  $K_{zon}=1,10$ ;
- accessibilità: la strada di accesso è limitrofa ed è presente anche una carreggiata, quindi si applica un valore parametrico incrementale pari a  $K_{acc}=1,10$ ;
- funzionalità: la forma in leggera pendenza ed il fatto che una porzione è staccata induce all'applicazione di un coefficiente decrementale pari a  $K_{funz}=0,97$ ;

- condizioni di soprassuolo: l'assenza di alberi, annessi funzionali, connota il fondo in termini omologhi rispetto a quelli definibili "medi", conseguentemente il valore relativamente all'insieme parametrico può essere identificato con l'applicazione di un coefficiente invariante, pari a  $K_{sopr}=1,00$ .

Pertanto il coefficiente totale di adeguamento calcolato con prassi tecnica convenzionale è:

$$K_{tot} = K_{zon} * K_{acc} * K_{funz} * K_{sopr} = 1,17.$$

Quindi il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, ottenuto come prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento è:

$$2,08 * 1,17 = 2,43 \text{ €/mq.}$$

Applicando il valore così ottenuto alla superficie catastale, decurtata della porzione a vigneto, si ottiene: ca. 20.865 mq \* 2,43 €/mq = 50.701,95 €. Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, in arrotondamento, per la zona a seminativo ammonta a € 50.000,00 (Euro cinquantamila/00).

Complessivamente il prezzo proposto come base d'asta, in arrotondamento, per l'intero Lotto C, ammonta a:

$$\text{€ } 12.000,00 + 50.000,00 = \text{€ } 62.000,00 \text{ (Euro sessantaduemila/00).}$$

### **18.C - Approfondimento d'indagine Lotto C**

Per mero scrupolo di indagine si riporta anche il valore del compendio, escludendo i mapp. 684 e 686, aventi sup. catastale totale di 1.089 mq, venduti con atto del 23/12/2016:

$$24.065 \text{ mq} - 3.200 \text{ mq (ca. porz. a vigneto)} - 1.089 \text{ mq} = 19.776 \text{ mq} \times 2,43 \text{ €/mq} = 48.055,68 \text{ €.}$$

Quindi aggiungendo il valore della porzione a vigneto ottengo:

$$48.055,68 \text{ €} + 12.128,00 \text{ €} = 60.183,68 \text{ €}, \text{ arrotondat ottengo } 60.000,00 \text{ € (Euro sessantamila/00).}$$

\*\*\* \*\*

### **Conclusioni**

Alla luce di quanto sopra esposto, proponendo di vendere separatamente gli immobili oggetto del compendio, si riportano i valori proposti suddivisi in tre lotti:

#### **LOTTO A - VILLA A SPILAMBERTO:**

VALORE dell'intero bene: € 680.000,00  
(€ seicentottantamila/00).

#### **LOTTO B - FABBRICATO A VIGNOLA:**

VALORE dell'intero bene: € 284.000,00  
(€ duecentottantaquattromila/00).

#### **LOTTO C - TERRENI A LEVIZZANO DI CASTELVETRO:**

VALORE dell'intero bene: € 62.000,00  
(€ sessantaduemila/00).

**ALLEGATI:**

**Lotto A – villa a Spilamberto:**

- 1) Fotografie.
- 2) Documentazione catastale.
- 3) Contratto locazione.

**Lotto B – edificio a Vignola:**

- 1) Fotografie.
- 2) Documentazione catastale.

**Lotto C – terreni a Levizzano di Castelvetro:**

- 1) Fotografie.
- 2) Planimetria catastale.
- 3) Copia CDU.

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 13/05/2017

**L'esperto stimatore**  
Dott. Arch. Emilio Guandalini