

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

N. 342/2021

R. G. ESEC.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Udienza

Promosso da:

21/09/2023

PROCEDENTE: *****

contro

ESECUTATO: *****

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, a seguito dell'udienza del 01/06/2023, poneva a carico dello scrivente CTU geom. Luca Gianfreda richiesta di deposito di perizia di stima aggiornata, previa ultimazione della procedura di aggiornamento catastale e ridefinizione dei lotti rispetto a quanto indicato nella precedente perizia di stima depositata.

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA

Premesso quanto sopra, lo scrivente CTU riporta qui di seguito la perizia di stima aggiornata.

DOCUMENTAZIONE ART. 567

Lo scrivente CTU, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Per gli immobili oggetto di pignoramento la certificazione notarile sostitutiva allegata al fascicolo si estende per il ventennio preso in esame fino al 23/11/2021, data di certificazione elaborata dal Notaio *****.

Nel complesso pertanto si segnala la corretta e completa identificazione cata-

stale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione nonché la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567.

Istanze di proroga e aggiornamento catastale

A seguito di sopralluogo effettuato presso gli immobili oggetto di esecuzione posti in Castelvetro alla via San Polo n. 19 in data 04/11/2022 alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie ***** e dei sigg. ***** nonché conduttori di alcuni immobili eseguiti, lo scrivente CTU ha potuto constatare lo stato dei luoghi, verificando la situazione catastale nonché i grafici di progetto approvati dal Comune di Castelvetro a seguito dell'avvenuto accesso agli atti.

Si è ritenuto opportuno segnalare in data 14/11/2022 che con l'aggiornamento della situazione catastale (nello specifico per due abitazioni) si sarebbero potuti meglio definire i lotti da promuovere ai fini della base d'asta, circostanza ulteriormente sottolineata con successiva nota del 06/01/2023, precisando che tale richiesta riguardava esclusivamente l'aggiornamento delle planimetrie/consistenze catastali con la corretta attribuzione di vani/camere rispetto all'ultimo titolo abilitativo autorizzato dal Comune di Castelvetro (C.E. n. 94/121 del 09/11/1994).

A parere dello scrivente tale attività è stata considerata importante proprio per evitare di dover considerare impropriamente un unico e complessivo lotto immobiliare, vista sia la sua complessità costruttiva nonché la marcata e ben definita suddivisione in più unità immobiliari distinte tra loro pur facendo parte di un unico contesto "condominiale", aventi aree comuni.

Altrettanto sarebbe stato, sempre a parere dello scrivente, non corretto procrastinare ai singoli aggiudicatari degli immobili le attività di frazionamento/fusione di vani e camere tra le varie unità immobiliari.

A seguito dell'aggiornamento catastale approvato in data 25/08/2023 dall'Agenzia del Territorio di Modena si sono individuati dei lotti distinti che corrispondono allo stato dei luoghi.

Allegati

Sono stati acquisiti ed allegati alla presente relazione:

- aggiornamento catastale DOCFA

PUNTO n. 1: identificazione catastale dei beni

La procedura esecutiva promossa da LEVITICUS SPV S.R.L. contro ***** ha per oggetto il pignoramento dei seguenti immobili così identificati:

- *proprietà esclusiva dei beni immobili siti nel Comune di Castelvetro di Modena (Modena) e censiti nel NCEU del detto Comune come segue:*

- *foglio 40 particella 137 Via San Polo snc, piano T, Cat. B/7, mq. 78,*

R.C. € 426,08;

- *foglio 34 particella 89 sub. 7 Via San Polo n. 213, piano T-1-2, Cat.*

A/2, Cl. 2, vani 7, R.C. € 560,36;

- *foglio 34 particella 89 sub. 8 Via San Polo n. 213, piano T-1-2, Cat.*

A/8, Cl. 1, vani 15, R.C. € 1.394,43;

- *foglio 34 particella 89 sub. 9 Via San Polo n. 213, piano T-1-2, Cat.*

A/3, Cl. 2, vani 6, R.C. € 278,89;

- *foglio 34 particella 89 sub. 10 Via San Polo n. 213, piano T-1-2, Cat.*

C/6, Cl. 3, mq. 35, R.C. € 57,84;

- foglio 34 particella 89 sub. 11 Via San Polo n. 213, piano T-1-2, Cat.

C/6, Cl. 3, mq. 36, R.C. € 59,60;

- foglio 34 particella 110 sub. 1 Via San Polo n. 213, piano T-1-2, Cat.

A/4, Cl. 1, vani 2, R.C. € 55,78;

- foglio 34 particella 110 sub. 2 Via San Polo n. 213, piano T-1-2, Cat.

A/4, Cl. 1, vani 3, R.C. € 83,67;

- terreno foglio 34 particella 88 62 are 34 centiare, R.D. € 37,03, R.A.

€ 48,29".

Gli immobili indicati nel pignoramento corrispondono catastalmente a quanto riportato nell'atto di pignoramento; per gli immobili contraddistinti dai subb. 7 e 8 della particella 89 si è proceduto con l'aggiornamento catastale predetto al fine di avere la corretta attribuzione di vani/camere (nonché parziale cambio d'uso di un locale al piano terra) riferito all'ultimo titolo abilitativo autorizzato dal Comune di Castelvetro (C.E. n. 94/121 del 09/11/1994).

PUNTO n. 2: descrizione sommaria dei beni

Premesso che il debitore esecutato è un soggetto privato (operazione fuori campo IVA) e sulla scorta di quanto esposto nella relazione e considerando le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso immobiliare nel quale ricadono gli immobili pignorati, oltre al fabbricato avente destinazione di culto religioso, si ritiene più utile, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, definire i seguenti lotti:

LOTTO N. 1

*“Fabbricato destinato ad oratorio consacrato composto da un unico ambiente ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo snc, della superficie complessiva di circa mq. 80,00, cui si accede a mezzo di servitù di passaggio costituita in favore di ***** o aventi causa. L’immobile confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est, sud e ovest con proprietà ******

L’oratorio è censito nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 40 particella 137, categoria B/7, consistenza 550 mc, sup. mq. 78, piano T, R.C. € 426,08.

*L’accesso al complesso immobiliare, avviene a mezzo di servitù di passaggio costituita in favore di ***** o aventi causa e collegata con la Via San Polo”*

LOTTO N. 2

“Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano terra e piano primo ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto, disimpegno e ripostiglio, mentre al primo piano, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 3 camere da letto, disimpegno, antibagno e n. 2 bagni, oltre terrazzo con tettoia.

L’abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 287,00 circa oltre terrazza di circa mq. 24,00.

*L’immobile confina a sud, ovest e nord con proprietà ***** o aventi causa, a est con area cortiliva comune al complesso immobiliare.*

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 12, categoria A/2, vani 9,5, piano T-1-2, R.C. € 760,48.

Garage facente parte del predetto complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da un unico ambiente al piano terra, ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19.

L'autorimessa sviluppa complessivamente una superficie di mq. 35,00 circa.

*L'immobile confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest con area cortiliva comune al complesso immobiliare.*

Il garage è censito nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 10, categoria C/6, mq. 35, piano T-1-2, R.C. € 57,84.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene da corte comune cui si accede dalla via San Polo.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234.

*L'appezzamento confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest strada.*

È censito nel Catasto Terreni Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 88, qualità semin. arbor., mq. 6.234, R.D. € 37,03, R.A. € 48,29.

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via San Polo.”

LOTTO N. 3

“Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano terra e piano primo destinate ad alloggio, oltre a piano secondo destinato a soffitta e piano 3° e 4° a torre, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano terra da ingresso-sala pranzo, soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera da letto, oltre corte interna, mentre al primo piano, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 5 camere da letto, antibagno, bagno e n. 2 servizi igienici. Da diversa scala interna si accede al piano secondo destinato a soffitta da cui si accede, con ulteriore scala interna, ai livelli 3° e 4° dell’ambiente torre.

L’abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 321,00 circa, oltre a soffitta e torre su due livelli per complessivi mq. 139,00 e n. 2 cantine al piano terra aventi accesso autonomo rispetto all’abitazione per complessivi mq. 49,00 circa.

*L’immobile confina a nord e ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa e con area, cortiliva comune al complesso immobiliare, ad ovest con proprietà ***** o aventi causa.*

L’abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 13, categoria A/8, vani 12,5, piano T-1-2-3-4, R.C. € 1.162,03, mentre le due cantine sono censite nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 14, categoria C/2, mq 15, piano T, R.C. € 19,37 e sub. 15, categoria C/2, mq 21, piano T, R.C. € 27,11.

L’accesso al complesso immobiliare, avviene da corte comune cui si accede dalla via San Polo.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234.

*L'appezzamento confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest strada.*

È censito nel Catasto Terreni Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 88, qualità semin. arbor., mq. 6.234, R.D. € 37,03, R.A. € 48,29.

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via San Polo”.

LOTTO N. 4

“Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano primo destinato principalmente ad alloggio oltre ad una porzione destinata a soffitta, con annesso piano terra destinato a cantina e piano secondo destinato a soffitta, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie di mq. 110,00 circa, oltre a cantina al piano terra di mq. 55,00, mentre la soffitta al primo piano sviluppa mq. 36,15 e quella al piano secondo sviluppa circa mq. 68,15.

*L'immobile confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest con area cortiliva comune al complesso immobiliare.*

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 9, categoria A/3, vani 6, piano T-1-2, R.C. € 278,89.

Garage facente parte del predetto complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da un unico ambiente al piano terra oltre pozzo, ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 213.

L'autorimessa sviluppa complessivamente una superficie di mq. 40,70 circa.

*L'immobile confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest con area cortiliva comune al complesso immobiliare.*

Il garage è censito nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 11, categoria C/6, mq. 36, piano T-1-2, R.C. € 59,60.

Cantina-legnaia con annessa torre facente parte del predetto complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da vano-cantina al piano terra oltre legnaia con accesso indipendente e torre sviluppata su tre livelli, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 213.

La cantina-legnaia sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 37,10 circa, mentre la torre su tre livelli sviluppa complessivamente mq. 66,00.

*L'immobile confina a nord con area cortiliva comune al complesso immobiliare, ad est e a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest con proprietà ***** o aventi causa.*

La cantina è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 110 sub. 1, categoria A/4, vani 2, piano T-1-2, R.C. € 55,78, mentre la torre è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al

foglio 34 particella 110 sub. 2, categoria A/4, vani 3, piano T-1-2, R.C. € 83,67.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene da corte comune cui si accede dalla via San Polo.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234.

L'appezzamento confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest strada.

È censito nel Catasto Terreni Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 88, qualità semin. arbor., mq. 6.234, R.D. € 37,03, R.A. € 48,29.

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via San Polo”.

PUNTO 2.1: regime urbanistico-edilizio

A seguito di richiesta presentata al Comune di Castelvetro di Modena, l'Ente Pubblico ha inoltrato i seguenti titoli edilizi per il complesso immobiliare di Via San Polo n. 19 (premettendo che il complesso immobiliare è antecedente al 01/09/1967):

- Concessione Edilizia n. 1334 del 03/04/1986 inerente “i lavori di ristrutturazione di una porzione di fabbricato ad uso abitazione”;

- Concessione Edilizia n. 9294 del 18/01/1988 inerente “i lavori di variante in corso d'opera al progetto di ristrutturazione di un fabbricato ad uso abitazione già autorizzato con concessione edilizia n. 1334 del 03/04/1986”;

- Abitabilità n. 9/86 Prot. n. 5296 del 19/09/1990 inerente “i lavori di cui alla

concessione edilizia n. 1334 del 03/04/1986 e n. 9294 del 18/01/1988”;

- Parere contrario Comune di Castelvetro Prot. n. 8981 del 26/11/1990 in merito alla “richiesta del 29/09/1990 prot. n. 8981 di eseguire lavori di copertura terrazza e spostamento di una porta”;

- Concessione Edilizia n. 94/121 Prot. n. 11804 del 09/11/1994 inerente “l’allargamento di un portone di autorimessa, modifiche interne e cambio di destinazione d’uso di locale posto al p.t.”;

- Comunicazione del Comune di Castelvetro di sospensione della D.I.A. prot. n. 9622 del 04/05/1996 presentata in Variante alla C.E. n. 94/121 Prot. n. 11804 del 09/11/1994;

- Comunicazione del Comune di Castelvetro di diniego della richiesta di Variante alla C.E. n. 94/121 Prot. n. 11804 del 09/11/1994.

Visto lo stato dei luoghi sono emerse delle difformità con quanto riscontrato in Comune, consistenti in:

- chiusure/aperture di porte interne;

- nicchie;

- spostamento di pareti;

- soppalco nella soffitta del Lotto n. 4;

- verifica soffitta Lotto n. 3;

- variazioni prospettiche (porte/finestre) effettuate nonostante l’immobile risulta interessato da particolari tutele e vincoli per “Beni di interesse tipologico e ambientale”;

- tettoia terrazzo Lotto n. 2.

Tali difformità, risultano parzialmente sanabili dei costi se ne terrà conto della

determinazione del valore dell'immobile.

Per quanto riguarda invece il Lotto n. 1 (Oratorio) non sono state riscontrate dal Comune delle pratiche edilizie.

PUNTO 3: stato di possesso dell'immobile

Gli immobili, così come si evince dalla Relazione notarile depositata, sono così pervenuti all'esecutato *****:

- nuda proprietà per Atto di Donazione del 06/03/1981 Rep. 19835/14389 Notaio ***** di Modena, trascritto in data 23/03/1981 ai nn. 5725/4276, da ***** (riserva di usufrutto) cui è seguito ricongiungimento di usufrutto in data 15/09/1981 a seguito di decesso;

- nuda proprietà per Atto di Donazione del 06/03/1981 Rep. 434/168 Notaio ***** di Modena, trascritto in data 20/03/1981 ai nn. 5582/4170, da ***** (riserva di usufrutto) cui è seguito ricongiungimento di usufrutto in data 15/09/1981 a seguito di decesso (riferito al terreno censito nel Catasto Terreni del Comune di Castelvetro di Modena foglio 34 particella 88).

Locazione Lotto n. 4

Le porzioni di fabbricato catastalmente censite al foglio 34, mapp. 89 sub. 9 e 11, mapp. 110 sub. 1 e sub. 2, terreno di cui al foglio 34, mapp. 88, sono detenute dal Sig. ***** in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 4 dicembre 2017, della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/12/2017, scadenza il 01/12/2025, canone di locazione Euro 4.200,00/anno.

Locazione Lotto n. 1-3

Il piccolo oratorio censito al foglio 40 mapp. 137 (Lotto n. 1) e le porzioni di fabbricato catastalmente censite al foglio 34, mapp. 89, sub. 13-14-15 e terre-

no di cui al foglio 34 mapp. 88 (Lotto n. 3), sono detenute dalla Sig.ra
***** in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato il
04/12/2017, della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/12/2017, scadenza
il 01/12/2025, canone di locazione Euro 7.200,00,

Locazione Lotto n. 2

Le porzioni di fabbricato catastalmente censite al foglio 34, mapp. 89, sub. 12,
sub. 10 e terreno di cui al foglio 34, mapp. 88, sono detenute dal Sig. *****
in forza di un contratto di locazione ad uso abitativo registrato il 04/12/2017
della durata di anni 4+4 con decorrenza dal 01/12/2017, scadenza il
01/12/2025, canone di locazione Euro 5.400,00,

PUNTO 4/5: vincoli e oneri, anche di natura condominiale

Nel seguito vengono riportate le formalità pregiudizievoli che emergono dalla
certificazione ipotecaria-catastale allegata al fascicolo e riconducibili
all'esecutato:

- **Trascrizione n. 292/224 Preliminare di compravendita** del 02/01/2018
Notaio ***** di Modena in data 29/12/2017 Rep. 88692/17345 a favore di
*****;

- **Trascrizione n. 34618/23699** del 30/12/2020 Tribunale di Modena – Do-
manda giudiziale esecuzione in data 23/12/2020 Rep. 1334/2020 a favore
*****;

- **Trascrizione n. 31159/22302** del 06/10/2021 Ufficiale Giudiziario di Mo-
dena – Verbale di pignoramento immobiliare in data 14/09/2021 Rep.
4072/2021 a favore *****;

PUNTO 6: Verifica regolarità edilizia e urbanistica

Sono state riscontrate e verificate le pratiche edilizie di cui al PUNTO 2.1 della presente Relazione.

Per quanto riguarda i terreni, è stato rilasciato da parte del Comune di Castello di Modena Certificato di Destinazione Urbanistica n. 79/2022 del 28/10/2022.

Il terreno è così contraddistinto del predetto CDU:

Destinazione Urbanistica: Fg.34 mapp.84: parte all'interno della zona campagna parco: programma di riqualificazione del paesaggio agrario collinare (art. 55 NTA).

Tutela e Vincoli Fg.34 mapp.88: all'interno della zona di tutela dei corpi idrici superficiali sotterranei: area di alimentazione degli acquiferi sotterranei (art. 38 – Zona A delle NTA); area sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs 42/2004 art. 136 comma 1 lettera c e d – Beni soggetti a tutela (art. 51 NTA); area sottoposta al vincolo ai sensi del D.Lgs.42/2004 art. 142 comma 1 lettera c. (art. 51 NTA); parte all'interno della fascia di rispetto stradale (art. 31 NTA); ai margini di viabilità storica.

Delimitazioni dei Centri Abitati: Ai sensi delle delibere di G.C. 43 del 08.04.2019, secondo quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada (D.Lgs.285/1992 N.C.D.S.). L'area di cui al foglio n. 34 mapp.88: risulta essere esterna al perimetro di centro abitato

PUNTO 7: opere abusive

Si riporta quanto riscontrato al PUNTO 2.1 in merito alla presenza di difformità parzialmente sanabili (quelle interne), mentre per quelle esterne (modifiche prospettiche legate a vani porta/finestra e tettoia terrazzo), visto i vincoli e

le tutele presenti, si ritiene che saranno oggetto di rimozione e conseguente ripristino della situazione originaria.

Tutto ciò premesso e fermo restando gli accertamenti del caso che si renderanno necessari con il Comune di Castelvetro, prudenzialmente si valutano in euro € 15.000,00 gli oneri necessari alla definizione degli abusi (diritti comunali, spese tecniche, onorari professionali, lavori per ripristino stato luoghi ecc...) che a parere dello scrivente dovranno essere oggetto di un'unica pratica riepilogativa dell'intero complesso immobiliare, di cui se ne terrà conto in quota parte nella determinazione del valore dell'immobile.

PUNTO 8: censo, livello o uso civico

Non risultano presenti i suddetti titoli.

PUNTO 9: procedura espropriativa

Non risultano procedure espropriative.

PUNTO 10: informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

Le spese fisse di gestione (utenze elettrica, riscaldamento, gas, pulizia terreno ecc...) ammontano indicativamente a:

- Lotto n. 1: € 1.000,00/anno

- Lotto n. 2: € 6.000,00/anno

- Lotto n. 3: € 7.000,00/anno

- Lotto n. 4: € 5.000,00/anno

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

LOTTO N. 1

Fabbricato destinato ad oratorio consacrato composto da un unico ambiente ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo snc, della

superficie complessiva di circa mq. 80, cui si accede a mezzo di servitù di passaggio costituita in favore di ***** o aventi causa, di forma rettangolare e composta da piano terra.

È presente un affresco, oltre all'altare e marmi. La copertura è a capanna con struttura lignea in capriate, manto in coppi e tegoli e sottogronda. È assente l'impianto idrico ed il riscaldamento mentre è presente l'energia elettrica. I pavimenti sono in pietra. L'immobile risale presumibilmente alla fine del 1.800-inizi 1.900.

LOTTO N. 2

Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano terra e piano primo ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, avente un'altezza interna di mt 2,30 composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto, disimpegno e ripostiglio, mentre al primo piano, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 3 camere da letto, disimpegno, antibagno e n. 2 bagni, oltre terrazzo con tettoia.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 287,00 circa oltre terrazza di circa mq. 24,00.

L'abitazione, facente parte di un fabbricato in muratura portante, è in buone condizioni manutentive e presenta pavimenti in cotto; murature intonacate e tinteggiate con presenza di rivestimenti in pietra nel soggiorno; impianto elettrico, impianto termo-sanitario con caldaia GPL, infissi in legno con presenza di scuri.

Garage composto da un unico ambiente al piano terra, ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19.

L'autorimessa sviluppa complessivamente una superficie di mq. 35,00 circa. Presenta pavimento in pietra e porta-finestra come infisso di accesso. È presente l'impianto elettrico.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234. Il terreno, incolto, si sviluppa su tutto il fronte sud-ovest del Complesso immobiliare predetto, garantendone l'accesso da strada interna.

LOTTO N. 3

Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano terra e piano primo destinate ad alloggio, oltre a piano secondo destinato a soffitta e piano 3° e 4° a torre, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano terra da ingresso-sala pranzo, soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera da letto, oltre corte interna (censita catastalmente come BCNC), mentre al primo piano, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 5 camere da letto, antibagno, bagno e n. 2 servizi igienici. Da diversa scala interna si accede al piano secondo destinato a soffitta da cui si accede, con ulteriore scala interna, ai livelli 3° e 4° dell'ambiente torre.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 321,00 circa, oltre a soffitta e torre su due livelli per complessivi mq. 139,00 e n. 2 cantine al piano terra aventi accesso autonomo rispetto all'abitazione per complessivi mq. 49,00 circa.

L'abitazione, facente parte di un fabbricato in muratura portante, è in buone condizioni manutentive e presenta pavimenti in cotto; murature intonacate e tinteggiate; impianto elettrico, impianto termo-sanitario con caldaia e climatizzatori, infissi in legno con presenza di scuri.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234. Il terreno, incolto, si sviluppa su tutto il fronte sud-ovest del Complesso immobiliare predetto, garantendone l'accesso da strada interna.

LOTTO N. 4

Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano primo destinato principalmente ad alloggio oltre ad una porzione destinata a soffitta, con annesso piano terra destinato a cantina e piano secondo destinato a soffitta, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 213, composta al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto.

L'abitazione, con altezza interna di 3,00 mt, sviluppa complessivamente una superficie di mq. 110,00 circa, oltre a cantina al piano terra di mq. 55,00, mentre la soffitta al primo piano sviluppa mq. 36,15 e quella al piano secondo sviluppa circa mq. 68,15.

L'abitazione, facente parte di un fabbricato in muratura portante, è in buone condizioni manutentive e presenta pavimenti in cotto; murature intonacate e tinteggiate; impianto elettrico, impianto termo-sanitario con caldaia e climatizzatori, stufa a legna, infissi in legno con presenza di scuri.

Garage composto da un unico ambiente al piano terra oltre pozzo, ubicato nel

Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19.

L'autorimessa sviluppa complessivamente una superficie di mq. 40,70 circa.

Presenta pavimento in pietra e basculante in legno. È presente l'impianto elettrico

Cantina-legnaia con annessa torre composta da vano-cantina al piano terra oltre legnaia con accesso indipendente e torre sviluppata su tre livelli, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19.

La cantina-legnaia sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 37,10 circa, mentre la torre su tre livelli sviluppa complessivamente mq. 66,00.

Presenta pavimento in pietra e infissi in legno.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234. Il terreno, incolto, si sviluppa su tutto il fronte sud-ovest del Complesso immobiliare predetto, garantendone l'accesso da strada interna.

Determinazione del Valore di mercato dei beni

Calcolo della superficie commerciale

A seguito delle considerazioni svolte nel corso del sopralluogo, nonché verificando quanto depositato presso l'ufficio tecnico del Comune di Castelvetro di Modena e del Catasto, si sono riscontrate le seguenti superfici commerciali:

- **Lotto n. 1:** mq. 80,00 x 100% **mq. 80,00** (Oratorio)

- **Lotto n. 2:** mq. 287,00 x 100% mq. 287,00 (Abitazione)

mq. 24,00 x 30 % mq. 7,20 (Terrazzo)

mq. 35,00 x 100% mq. 35,00 (Garage)

mq. 6.234 x 100% mq. 6.234 (quota di 1/3 di terreno)

Totale Lotto n. 2 mq. 329,20 (oltre 1/3 di terreno di mq. 6.234)

- Lotto n. 3: mq. 321,00 x 100% mq. 321,00 (Abitazione)

mq. 139,00 x 30 % mq. 41,70 (Soffitte)

mq. 49,00 x 30 % mq. 14,70 (Cantine)

mq. 6.234 x 100% mq. 6.234 (quota di 1/3 di terreno)

Totale Lotto n. 3 mq. 377,40 (oltre 1/3 di terreno di mq. 6.234)

- Lotto n. 4: mq. 110,00 x 100% mq. 110,00 (Abitazione)

mq. 104,30 x 30 % mq. 31,29 (Soffitte)

mq. 55,00 x 30 % mq. 16,50 (Cantine)

mq. 40,70 x 100% mq. 40,70 (Garage)

mq. 103,10 x 30% mq. 30,93 (Cantina-legnaia)

mq. 6.234 x 100% mq. 6.234 (quota di 1/3 di terreno)

Totale Lotto n. 4 mq. 229,42 (oltre 1/3 di terreno di mq. 6.234)

Criterio di stima e valutazione

La determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili è stata effettuata per confronto diretto.

Tale stima si può effettuare col verificarsi di tre concomitanti condizioni:

- ✓ esistenza nello stesso mercato di beni simili (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) agli immobili oggetto di valutazione secondo un prestabilito aspetto economico;
- ✓ conoscenza di recenti valori dei beni simili presi a confronto;
- ✓ esistenza di un parametro comune, e cioè di un elemento di confronto (es.

la superficie espressa in m²), tra i beni simili considerati e gli immobili oggetto di stima.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto mediando i risultati delle indagini e valutando opportunamente le singole caratteristiche, nonché tenendo conto delle tipologie di immobili (oratorio, complesso immobiliare, quota terreno), dell'ubicazione, dello stato di conservazione e gestione, delle sanatorie da definirsi e rapportate tra loro (1/3 per ciascun Lotto n. 2-3-4), delle variazioni catastali in corso di definizione e considerando che la valutazione è da effettuarsi **a corpo e non a misura** (e pertanto variazioni nel calcolo delle superfici non modificano la valutazione dei beni) determina come segue il valore di mercato degli immobili:

- Lotto n. 1: Oratorio mq. 80,00 x € 1.200,00 = € 96.000,00

- Lotto n. 2: Abitazione mq. 294,20 x € 1.400,00 = € 411.880,00

Garage mq. 35,00 x € 620,00 = € 21.700,00

1/3 terreno mq. 6.234 x € 2,50 = € 5.195,00

Totale Lotto n. 2 € 438.775,00 - € 5.000,00 (quota 1/3 oneri pratica sanatoria) = € 433.775,00

- Lotto n. 3: Abitazione mq. 377,40 x € 1.400,00 = € 528.360,00

1/3 terreno mq. 6.234 x € 2,50 = € 5.195,00

Totale Lotto n. 3 € 533.555,00 - € 5.000,00 (quota 1/3 oneri pratica sanatoria) = 528.555,00

- Lotto n. 4: Abitazione mq. 157,79 x € 1.400,00 = € 220.906,00

Garage mq. 40,70 x € 620,00 = € 25.234,00

Cantina-legnaia mq. 30,93 x 280,00 = € 8.660,40

1/3 terreno mq. 6.234 x € 2,50 = € 5.195,00

Totale Lotto n. 4 € 259.995,40 - € 5.000,00 (quota 1/3 oneri

pratica sanatoria) = 254.995,40

Valori OMI

- abitazioni in Ville min. € 1.000/mq max. € 1.450/mq

- box/garage min. € 520,00/mq max. € 780,00/mq

- cantina/legnaia € 280,00/mq

- terreno € 25.000/HA

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini delle considerazioni fin qui effettuate e tenuto conto della mancata garanzia per i vizi della cosa (di cui all'art. 2922 C.C.), nonché della incidenza della possibile evizione sul valore dei beni staggiti, si reputa opportuno applicare ai valori stimati una riduzione pari al 20% circa del valore di mercato dei beni.

Pertanto i prezzi proposti come base d'asta, con riduzione del 20%, in arrotondamento, sono i seguenti:

- Lotto n. 1: Oratorio € 76.800,00

- Lotto n. 2: Abitazione – garage – 1/3 terreno € 347.020,00

- Lotto n. 3: Abitazione – cantine – 1/3 terreno € 422.844,00

- Lotto n. 4: Abitazione – garage – cantina/legnaia € 203.996,32

Predisposizione di prospetto sintetico-descrittivo del lotto (all. A).

LOTTO N. 1

“Fabbricato destinato ad oratorio consacrato composto da un unico ambiente ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo snc, della

superficie complessiva di circa mq. 80,00, cui si accede a mezzo di servitù di passaggio costituita in favore di *****o aventi causa. L'immobile confina a nord con proprietà *****o aventi causa, ad est, sud e ovest con proprietà *****.

L'oratorio è censito nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 40 particella 137, categoria B/7, consistenza 550 mc, sup. mq. 78, piano T, R.C. € 426,08.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene a mezzo di servitù di passaggio costituita in favore di ***** o aventi causa e collegata con la Via San Polo Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale mentre non sono state riscontrate pratiche edilizie presso il Comune di Castelvetro di Modena”.

PREZZO BASE € 76.800,00

LOTTO N. 2

“Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano terra e piano primo ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto, disimpegno e ripostiglio, mentre al primo piano, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 3 camere da letto, disimpegno, antibagno e n. 2 bagni, oltre terrazzo con tettoia.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 287,00 circa oltre terrazza di circa mq. 24,00.

*L'immobile confina a sud, ovest e nord con proprietà ***** o aventi causa, a est con area cortiliva comune al complesso immobiliare.*

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 12, categoria A/2, vani 9,5, piano T-1-2, R.C. € 760,48.

Garage facente parte del predetto complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da un unico ambiente al piano terra, ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19.

L'autorimessa sviluppa complessivamente una superficie di mq. 35,00 circa.

*L'immobile confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest con area cortiliva comune al complesso immobiliare.*

Il garage è censito nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 10, categoria C/6, mq. 35, piano T-1-2, R.C. € 57,84.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene da corte comune cui si accede dalla via San Polo.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234.

*L'appezzamento confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest strada.*

È censito nel Catasto Terreni Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 88, qualità semin. arbor., mq. 6.234, R.D. € 37,03, R.A. € 48,29.

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via San Polo.”

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; sono presenti delle difformità parzialmente sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, di cui si è tenuto conto della determinazione del prezzo base”.

PREZZO BASE € 347.020,00

LOTTO N. 3

“Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano terra e piano primo destinate ad alloggio, oltre a piano secondo destinato a soffitta e piano 3° e 4° a torre, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano terra da ingresso-sala pranzo, soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera da letto, oltre corte interna, mentre al primo piano, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 5 camere da letto, antibagno, bagno e n. 2 servizi igienici. Da diversa scala interna si accede al piano secondo destinato a soffitta da cui si accede, con ulteriore scala interna, ai livelli 3° e 4° dell'ambiente torre.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 321,00 circa, oltre a soffitta e torre su due livelli per complessivi mq. 139,00 e n. 2 cantine al piano terra aventi accesso autonomo rispetto all'abitazione per complessivi mq. 49,00 circa.

*L'immobile confina a nord e ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa e con area, cortiliva comune al complesso immobiliare, ad ovest con proprietà ***** o aventi causa.*

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al fo-

glio 34 particella 89 sub. 13, categoria A/8, vani 12,5, piano T-1-2-3-4, R.C.

€ 1.162,03, mentre le due cantine sono censite nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 14, categoria C/2, mq 15, piano T, R.C. € 19,37 e sub. 15, categoria C/2, mq 21, piano T, R.C. € 27,11.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene da corte comune cui si accede dalla via San Polo.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234.

*L'appezzamento confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest strada.*

È censito nel Catasto Terreni Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 88, qualità semin. arbor., mq. 6.234, R.D. € 37,03, R.A. € 48,29.

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via San Polo”.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; sono presenti delle difformità parzialmente sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, di cui si è tenuto conto della determinazione del prezzo base”.

PREZZO BASE € 422.844,00

LOTTO N. 4

“Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano primo destinato principalmente ad alloggio oltre ad una porzione destinata a soffitta, con annesso piano terra destinato a cantina e piano secondo destinato a soffitta, ubicata nel

Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie di mq. 110,00 circa, oltre a cantina al piano terra di mq. 55,00, mentre la soffitta al primo piano sviluppa mq. 36,15 e quella al piano secondo sviluppa circa mq. 68,15.

*L'immobile confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest con area cortiliva comune al complesso immobiliare.*

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 9, categoria A/3, vani 6, piano T-1-2, R.C. € 278,89.

Garage facente parte del predetto complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da un unico ambiente al piano terra oltre pozzo, ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 213.

L'autorimessa sviluppa complessivamente una superficie di mq. 40,70 circa.

*L'immobile confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest con area cortiliva comune al complesso immobiliare.*

Il garage è censito nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 11, categoria C/6, mq. 36, piano T-1-2, R.C. € 59,60.

Cantina-legnaia con annessa torre facente parte del predetto complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da vano-cantina al piano terra oltre legnaia con accesso indipendente e torre

sviluppata su tre livelli, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 213.

La cantina-legnaia sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 37,10 circa, mentre la torre su tre livelli sviluppa complessivamente mq. 66,00.

*L'immobile confina a nord con area cortiliva comune al complesso immobiliare, ad est e a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest con proprietà ***** o aventi causa.*

La cantina è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 110 sub. 1, categoria A/4, vani 2, piano T-1-2, R.C. € 55,78, mentre la torre è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 110 sub. 2, categoria A/4, vani 3, piano T-1-2, R.C. € 83,67.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene da corte comune cui si accede dalla via San Polo.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234.

*L'appezzamento confina a nord con proprietà ***** o aventi causa, ad est con proprietà ***** o aventi causa, a sud con proprietà ***** o aventi causa, ad ovest strada.*

È censito nel Catasto Terreni Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 88, qualità semin. arbor., mq. 6.234, R.D. € 37,03, R.A. € 48,29.

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via San Polo.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; con riferimento ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Castelvetro, sono presenti delle difformità parzialmente sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, di cui si è tenuto conto della determinazione del prezzo base”.

PREZZO BASE € 203.996,32

CONCLUSIONI

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l’incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

In fede.

Modena, 11/09/2023

geom. Luca Gianfreda

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

PROCEDENTE: LEVITICUS SPV S.R.L.

contro

ESECUTATO: GROSSI GIAN PAOLO

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, a seguito di "Verbale di udienza con trattazione scritta" in data 19/02/2024, assegnava allo scrivente CTU il compito di formulare le proprie deduzioni a quanto depositato dall'esecutato.

Nello specifico "...rilevato che (nel supplemento di perizia) non sono compiutamente esaminati i rilievi critici formulati dall'esecutato con scritto di "controdeduzioni" depositato in data 30/05/2023, lo stimatore prenda analitica posizione sui rilievi formulati (sia in relazione ai profili "descrittivi" degli immobili, sia e soprattutto con riferimento agli eventuali riflessi in punto di valorizzazione degli immobili); ritenuto inoltre opportuno operare, sui valori di stima indicati, gli opportuni arrotondamenti, assegna allo stimatore termine di gg. 20 perché con urgenza provveda a formulare le proprie deduzioni sulle osservazioni formulate dall'esecutato...".

Fermo restando quanto emerso nell'udienza del 01/06/2023 nel corso della quale si erano affrontati i vari temi posti e che riprenderò compiutamente nel presente elaborato, premessa d'obbligo rispetto alle "controdeduzioni" e riportata nell'aggiornamento della perizia depositata a settembre 2023, è l'individuazione di n. 4 lotti sinteticamente qui riportati ed ubicati nel comune

geom. Luca Gianfreda – via Agnini, 180/1 – 41124 Modena – 335.5381816
luca.gianfreda@geopec.it - gianfredaluca@libero.it

N. 342/2021

R. G. ESEC.

Udienza

20/03/2024



di Castelvetro di Modena (avendone già corretto in aggiornamento di perizia gli indirizzi):

- Lotto n. 1: Oratorio Via San Polo snc

- Lotto n. 2: Abitazione – garage – 1/3 terreno Via San Polo n. 19

- Lotto n. 3: Abitazione – cantine – 1/3 terreno Via San Polo n. 19

- Lotto n. 4: Abitazione – garage – cantina/legnaia 1/3 terreno Via San Polo n. 19

Con particolare riferimento ai lotti n. 2, 3 e 4, si è ritenuto importante evitare di dover considerare impropriamente un unico e complessivo lotto immobiliare, vista sia la sua complessità costruttiva nonché la marcata e ben definita suddivisione in più unità immobiliari distinte tra loro pur facendo parte di un unico contesto “condominiale” ed aventi aree comuni.

Preme sottolineare che nonostante l’immobile giustamente sia di un unico proprietario, nei fatti si è in presenza di suddivisioni sia “strutturali” come distribuzioni di unità immobiliari indipendenti tra loro che “locativa”, come si evince dai contratti di affitto in essere con tre distinti soggetti (Grossi Maria con riferimento al Lotto n. 1 e n. 3, Grossi Gianni con riferimento al Lotto n. 2, Grossi Cesare con riferimento al Lotto n. 4), aventi tutti accessi dalla Via San Polo.

Analogha motivazione per la suddivisione pari ad 1/3 in quota attribuibile a ciascuno dei tre lotti inerente il terreno censito al catasto terreni al foglio 34 particella 88 (anch’esso affittato e menzionato nei tre distinti contratti di locazione), utilizzato/usufruito da tutti e 3, **sottolineando l’impropria attribuzione** “...di una parte del terreno censito al Foglio 34 part.



88...completamente recintata ed è la pertinenza (giardino) del fabbricato sito in Via San Polo n. 19...”, visto che catastalmente la particella 88 non dovrebbe avere recinzioni interne e non dovrebbe essere attribuibile anche in parte ad un'altra particella, a meno di prove documentali al riguardo ma che allo scrivente CTU sono sconosciute. Il riferimento è probabilmente al sub. 5 della particella 89 (che comunque è da considerarsi corte comune ai subb. 12 e 13 e non esclusivo di una singola unità nonostante gli accessi).

Con riferimento alla distribuzione impiantistica (GPL collocato nella parte di giardino recintato nonché unico impianto elettrico con aggiunta di due impianti derivati), lo scrivente CTU ritiene che la suddivisione in tre distinte utenze sia fattibile e non impattante da evitare addirittura la suddivisione in più lotti rispetto all'unico compendio immobiliare così come proposto dall'esecutato.

Per quanto riguarda gli abusi riscontrati, fermo restando che si contesta il passaggio “...questo dimostra anche che le difformità urbanistiche non possono certamente essere regolarizzate con le pratiche di aggiornamento catastale che il C.T.U. aveva proposto di eseguire per regolarizzare lo stato di fatto...”

(lo scrivente CTU ha sempre precisato che le pratiche catastali presentate ad agosto 2023 riguardavano esclusivamente l'aggiornamento delle planimetrie/consistenze catastali con la corretta attribuzione di vani/camere rispetto all'ultimo titolo abilitativo autorizzato dal Comune di Castelvetro C.E. n. 94/121 del 09/11/1994) le difformità con quanto riscontrato in Comune, consistono in:

- chiusure/aperture di porte interne;



- nicchie;

- spostamento di pareti;

- sopralco nella soffitta del Lotto n. 4;

- verifica soffitta Lotto n. 3;

- variazioni prospettiche (porte/finestre) effettuate nonostante l'immobile risulta interessato da particolari tutele e vincoli per "Beni di interesse tipologico e ambientale";

- tettoia terrazzo Lotto n. 2.

Si ribadisce quanto riportato in Perizia in merito alla presenza di difformità parzialmente sanabili (quelle interne), mentre per quelle esterne (modifiche prospettiche legate a vani porta/finestra e tettoia terrazzo), visto i vincoli e le tutele presenti, si ritiene che saranno oggetto di rimozione e conseguente ripristino della situazione originaria.

Tutto ciò premesso e fermo restando gli accertamenti del caso che si renderanno necessari con il Comune di Castelvetro, prudenzialmente si valutano in euro € 15.000,00 gli oneri necessari alla definizione degli abusi (diritti comunali, spese tecniche, onorari professionali, lavori per ripristino stato luoghi ecc...) che a parere dello scrivente dovranno essere oggetto di un'unica pratica riepilogativa dell'intero complesso immobiliare, di cui si è tenuto conto in quota parte nella determinazione del valore dell'immobile.

Essendo una valutazione prudenziale visto che ci sono sia costi "burocratici" (oneri, diritti, prestazioni professionali, ecc...) che "operativi" (lavori di ripristino, manodopera ecc... che oggettivamente cambiano a seconda dell'operatore economico individuato) si ritiene che il predetto importo possa



essere attendibile ed eventualmente oggetto di uno scostamento percentuale del 10-15% in funzione proprio dei costi in essere.

Con riferimento al Lotto n. 1, si ribadisce quanto riportato in Perizia e cioè che formalmente si accede a mezzo di servitù di passaggio costituita in favore di Adani Anna Maria (trascrizione del 31/05/1988 nn. 6444/8214) che si allega alla presente, sulla ex particella catastale 135 (ad oggi particella 288) e nella quale si riporta che “...*la signora Adani Anna Maria in Montanari ha concesso, perché così di patto, il diritto di passaggio sul proprio fondo al signor Grossi Gian Paolo, il quale ha accettato per sé ed aventi causa, per accedere e recedere a piedi e con automezzi dalla pubblica via all’oratorio di S. Polo, e della conseguente sosta degli automezzi stessi nella propria area cortiliva antistante il piccolo oratorio. La signora Adani Anna Maria in Montanari si assume, perché così di patto, l’obbligo di custodire l’oratorio in parola*” (quest’ultimo passaggio giustifica anche l’eventuale utenza elettrica intestata alla signora Adani e che a parere dello scrivente non risulta essere una informazione così impattante per come posta dall’esecutato, visti gli accordi in essere riportati nell’atto e tra di loro, fermo restando la fattibilità di una diversa attribuzione di utenza).

Per quanto riguarda l’area cortiliva menzionata nelle “controdeduzioni” (ed intestata alla Società Agricola Villa di Corlo), si renderà necessario “integrare” la servitù di passaggio già in essere; dalle indagini ipotecarie non risulta dall’istituzione della informatizzazione (01/10/1987) alcuna costituzione di servitù sulla particella 179 così come esplicitamente trascritta per la particella di proprietà Adani.



Riepilogo Lotti

Con riferimento ai prezzi proposti come base d'asta nella Perizia depositata a settembre 2023 e qui di seguito riepilogati:

- Lotto n. 1: Oratorio € 76.800,00

- Lotto n. 2: Abitazione – garage – 1/3 terreno € 347.020,00

- Lotto n. 3: Abitazione – cantine – 1/3 terreno € 422.844,00

- Lotto n. 4: Abitazione – garage – cantina/legnaia 1/3 terreno € 203.996,32

lo scrivente C.T.U. determina i seguenti arrotondamenti:

- Lotto n. 1: Oratorio € 77.000,00

- Lotto n. 2: Abitazione – garage – 1/3 terreno € 347.000,00

- Lotto n. 3: Abitazione – cantine – 1/3 terreno € 423.000,00

- Lotto n. 4: Abitazione – garage – cantina/legnaia 1/3 terreno € 204.000,00

Predisposizione di prospetto sintetico-descrittivo del lotto (all. A).

LOTTO N. 1

“Fabbricato destinato ad oratorio consacrato composto da un unico ambiente ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo snc, della superficie complessiva di circa mq. 80,00, cui si accede a mezzo di servitù di passaggio costituita in favore di Adani Anna Maria o aventi causa e oltre al passaggio su fondo di proprietà “Società Agricola Villa di Corlo”.

L'immobile “fondo chiuso” confina a nord, est, sud e ovest con proprietà Società Agricola Villa Di Corlo Di Maria Antonietta Munari & C..

L'oratorio è censito nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio



40 particella 137, categoria B/7, consistenza 550 mc, sup. mq. 78, piano T,

R.C. € 426,08.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene a mezzo di servitù di passaggio costituita in favore di Adani Anna Maria o aventi causa e collegata con la Via San Polo, oltre al passaggio su fondo di proprietà "Società Agricola Villa di Corlo".

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale mentre non sono state riscontrate pratiche edilizie presso il Comune di Castelvetro di Modena".

PREZZO BASE € 77.000,00

LOTTO N. 2

"Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano terra e piano primo ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano terra da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, n. 2 camere da letto, disimpegno e ripostiglio, mentre al primo piano, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 3 camere da letto, disimpegno, antibagno e n. 2 bagni, oltre terrazzo con tettoia.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 287,00 circa oltre terrazza di circa mq. 24,00.

L'immobile confina a sud, ovest e nord con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, a est con area cortiliva comune al complesso immobiliare.

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 12, categoria A/2, vani 9,5, piano T-1-2, R.C. €



760,48.

Garage facente parte del predetto complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da un unico ambiente al piano terra, ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19.

L'autorimessa sviluppa complessivamente una superficie di mq. 35,00 circa.

L'immobile confina a nord con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, ad est con proprietà Ghiddi Maria o aventi causa, a sud con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, ad ovest con area cortiliva comune al complesso immobiliare.

Il garage è censito nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 10, categoria C/6, mq. 35, piano T-1-2, R.C. € 57,84.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene da corte comune cui si accede dalla via San Polo.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234.

L'appezzamento confina a nord con proprietà Ghiddi Maria o aventi causa, ad est con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, a sud con proprietà Di Stasi Danila o aventi causa, ad ovest strada.

È censito nel Catasto Terreni Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 88, qualità semin. arbor., mq. 6.234, R.D. € 37,03, R.A. € 48,29.

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via San Polo.”



Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; sono presenti delle difformità parzialmente sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, di cui si è tenuto conto della determinazione del prezzo base”.

PREZZO BASE € 347.000,00

LOTTO N. 3

“Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano terra e piano primo destinate ad alloggio, oltre a piano secondo destinato a soffitta e piano 3° e 4° a torre, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano terra da ingresso-sala pranzo, soggiorno, cucina, antibagno, bagno e camera da letto, oltre corte interna, mentre al primo piano, cui si accede da scala interna, sono presenti n. 5 camere da letto, antibagno, bagno e n. 2 servizi igienici. Da diversa scala interna si accede al piano secondo destinato a soffitta da cui si accede, con ulteriore scala interna, ai livelli 3° e 4° dell’ambiente torre.

L’abitazione sviluppa complessivamente una superficie lorda (piano terra e piano primo) di mq. 321,00 circa, oltre a soffitta e torre su due livelli per complessivi mq. 139,00 e n. 2 cantine al piano terra aventi accesso autonomo rispetto all’abitazione per complessivi mq. 49,00 circa.

L’immobile confina a nord e ad est con proprietà Ghiddi Maria o aventi causa, a sud con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa e con area, cortiliva comune al complesso immobiliare, ad ovest con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa.

L’abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al fo-



glio 34 particella 89 sub. 13, categoria A/8, vani 12,5, piano T-1-2-3-4, R.C.

€ 1.162,03, mentre le due cantine sono censite nel N.C.E.U. Comune di Ca-

stelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 14, categoria C/2, mq 15,

piano T, R.C. € 19,37 e sub. 15, categoria C/2, mq 21, piano T, R.C. € 27,11.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene da corte comune cui si accede dalla via San Polo.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234.

L'appezzamento confina a nord con proprietà Ghiddi Maria o aventi causa, ad est con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, a sud con proprietà Di Stasi Danila o aventi causa, ad ovest strada.

È censito nel Catasto Terreni Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 88, qualità semin. arbor., mq. 6.234, R.D. € 37,03, R.A. € 48,29.

L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via San Polo”.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; sono presenti delle difformità parzialmente sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, di cui si è tenuto conto della determinazione del prezzo base”.

PREZZO BASE € 423.000,00

LOTTO N. 4

“Abitazione facente parte di un complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da piano primo destinato principalmente ad alloggio oltre ad una porzione destinata a soffitta, con annesso piano terra destinato a cantina e piano secondo destinato a soffitta, ubicata nel



Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 19, composta al piano primo da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera da letto.

L'abitazione sviluppa complessivamente una superficie di mq. 110,00 circa, oltre a cantina al piano terra di mq. 55,00, mentre la soffitta al primo piano sviluppa mq. 36,15 e quella al piano secondo sviluppa circa mq. 68,15.

L'immobile confina a nord con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, ad est con proprietà Ghiddi Maria o aventi causa, a sud con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, ad ovest con area cortiliva comune al complesso immobiliare.

L'abitazione è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 9, categoria A/3, vani 6, piano T-1-2, R.C. € 278,89.

Garage facente parte del predetto complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da un unico ambiente al piano terra oltre pozzo, ubicato nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 213.

L'autorimessa sviluppa complessivamente una superficie di mq. 40,70 circa.

L'immobile confina a nord con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, ad est con proprietà Ghiddi Maria o aventi causa, a sud con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, ad ovest con area cortiliva comune al complesso immobiliare.

Il garage è censito nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 89 sub. 11, categoria C/6, mq. 36, piano T-1-2, R.C. € 59,60.

Cantina-legnaia con annessa torre facente parte del predetto complesso immobiliare composto da più unità immobiliari ed aree comuni, composta da



vano-cantina al piano terra oltre legnaia con accesso indipendente e torre sviluppata su tre livelli, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena alla via San Polo n. 213.

La cantina-legnaia sviluppa complessivamente una superficie lorda di mq. 37,10 circa, mentre la torre su tre livelli sviluppa complessivamente mq. 66,00.

L'immobile confina a nord con area cortiliva comune al complesso immobiliare, ad est e a sud con proprietà Ghiddi Paolo o aventi causa, ad ovest con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa.

La cantina è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 110 sub. 1, categoria A/4, vani 2, piano T-1-2, R.C. € 55,78, mentre la torre è censita nel N.C.E.U. Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 110 sub. 2, categoria A/4, vani 3, piano T-1-2, R.C. € 83,67.

L'accesso al complesso immobiliare, avviene da corte comune cui si accede dalla via San Polo.

Quota pari ad 1/3 di terreno avente destinazione agricola sito nel Comune di Castelvetro con accesso dalla via San Polo, della superficie catastale di circa mq. 6.234.

L'appezzamento confina a nord con proprietà Ghiddi Maria o aventi causa, ad est con proprietà Grossi Gian Paolo o aventi causa, a sud con proprietà Di Stasi Danila o aventi causa, ad ovest strada.

È censito nel Catasto Terreni Comune di Castelvetro di Modena al foglio 34 particella 88, qualità semin. arbor., mq. 6.234, R.D. € 37,03, R.A. € 48,29.



L'accesso al terreno avviene direttamente dalla via San Polo.

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; con riferimento ai titoli edilizi rilasciati dal Comune di Castelvetro, sono presenti delle difformità parzialmente sanabili ai sensi della normativa vigente in materia, di cui si è tenuto conto della determinazione del prezzo base”.

PREZZO BASE € 204.000,00

CONCLUSIONI

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

In fede.

Modena, 06/03/2024

geom. Luca Gianfreda



