

INDICE

1.	INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO	3
2.	INDAGINI SVOLTE	6
3.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEI BENI IMMOBILI COMPRESI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO E NELL' Istanza di vendita.....	6
4.	ELEMENTI IDENTIFICATIVI COME RISULTANO ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE DI PADOVA (C.F.).	6
5.	CORRISPONDENZA O MENO DEGLI ELEMENTI IDENTIFICATIVI DEL BENE COME RISULTA DALL' ATTO DI PIGNORAMENTO E DALL'ISTANZA DI VENDITA CON LE RISULTANZE CATASTALI	7
6.	STATO DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI NELL'ULTIMO VENTENNIO E REGOLARITA' DEI PASSAGGI IN TALE PERIODO	7
7.	RISULTANZE IPOTECARIE: TRASCRIZIONI A FAVORE, TRASCRIZIONI CONTRO E PREGIUDIZIEVOLI IN GENERE, ISCRIZIONI IPOTECARIE.....	7
8.	INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE	8
9.	ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'	9
10.	CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA	9
11.	CONFINI DI PROPRIETA'	10
12.	STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI	10
13.	DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI.....	11
14.	CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	12
15.	RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE ..	12
16.	ONERI DI NATURA CONDOMINIALE	13
17.	ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA	13
18.	FORMAZIONE DEL LOTTO.....	13
19.	STIMA DEL VALORE DEI LOTTI	13
20.	CONCLUSIONI	15



1. INCARICO - GIURAMENTO - QUESITO

Il sottoscritto Architetto **Mauro BASSINI**, domiciliato in [REDACTED] iscritto all'Ordine degli Architetti di Padova al n. 1213 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 2060, nominato C.T.U. nella esecuzione immobiliare in oggetto dall'ill.mo G.E. Dott. Giovanni Giuseppe Amenduni, dopo avere prestato giuramento secondo la formula di rito, veniva incaricato di rispondere al seguente quesito:

A - provveda ad esaminare i documenti depositati ex art. 567 c.p.c. segnalando tempestivamente al Giudice dell'esecuzione quelli mancanti o inidonei e ad acquisire, se non allegata agli atti, copia del titolo di provenienza; provveda altresì a dare comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali al debitore ed agli eventuali comproprietari, concordandone le modalità di accesso con il custode nominato;

descriva i beni pignorati, anche a mezzo di sintetico corredo fotografico curando di evitare fotografie che identifichino il debitore o la sua famiglia, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando:

a. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;

b. la corrispondenza o meno degli elementi identificativi dei beni stessi, quali risultano dall'atto di pignoramento e dall'istanza di vendita, con le risultanze catastali e lo stato di fatto, con particolare riferimento al raffronto tra il pignoramento e l'istanza di vendita, affinché si venda solo quanto richiesto nell'istanza entro i limiti del pignoramento;

c. 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 antecedente al pignoramento; precisi gli eventuali rapporti di locazione o di altro tipo, soggetti a proroga o meno, incidenti sul godimento dell'immobile, precisando la data del contratto o comunque del titolo e della registrazione nonché la congruità del canone pattuito ex art. 2923 c.c., esprimendo il proprio parere sull'opportunità di procedere alla vendita in uno o più lotti e predisponendo, sentito il giudice dell'esecuzione, il relativo frazionamento con tutti i dati catastali per ciascun lotto, in relazione anche alla concentrazione del diritto di usufrutto su una porzione separabile degli immobili pignorati;

d. il regime patrimoniale tra coniugi al momento dell'acquisto e del pignoramento, l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente (come le domande giudiziali, i sequestri, gli atti di asservimento urbanistici, eventuali limiti all'edificabilità o diritti di prelazione; oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso o abitazione, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale con precisazione della data e della relativa trascrizione), ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;



e. l'esistenza di formalità pregiudizievoli, vincoli ed oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati (con indicazione del soggetto a favore del quale il vincolo è stato iscritto o trascritto), che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, rinnovando le risultanze catastali ed ipotecarie indicate nella certificazione medesima; in caso di variazioni successive, ne indichi l'esatta natura, con particolare riferimento alla corrispondenza con i dati catastali risultanti dal pignoramento; per le ipoteche precisi esattamente i beni su cui essa grava, anche se non pignorati o appartenenti a terzi;

f. la regolarità edilizia ed 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;

g. in caso di sussistenza di eventuali diritti di comproprietà o di altri diritti reali con soggetti estranei indichi il valore della quota di pertinenza dell'esecutato e se è possibile lo stralcio di tale quota in natura o la divisione, redigendo, in caso positivo, progetto di massima ai fini del giudizio di divisione;

h. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli 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'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

i. 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, con distinzione dell'importo dovuto per le singole annualità, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

l. il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 567 c.p.c.: allo scopo proceda al calcolo della superficie del bene, 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 di garanzia per vizi del bene venduto (indicativamente nella misura del 15% del valore di mercato), 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; con riferimento ai terreni agricoli, determini il tipo di coltura praticata, l'esistenza di eventuali fabbricati rurali e relativi annessi e la presumibile redditività; con



riferimento ai terreni edificabili, determini l'edificazione consentita tanto in relazione alla zona, quanto con riferimento agli strumenti attuativi, quanto infine al volume edificabile e alla normativa applicabile, anche di P.R.G.; allegli le visure catastali e il certificato di destinazione urbanistica; indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile e allegli l'attestato di prestazione energetica (APE) solo ove già esistente; nella determinazione del valore del bene pignorato terrà conto dei risultati delle vendite giudiziali già avvenute in zona limitrofa sulla base delle informazioni che gli saranno fornite da Astalegale: l'esperto è espressamente autorizzato ad acquisire detti dati inviando una mail all'indirizzo procedure.padova@astalegale.net e riportando quanto segue:

- il documento all'interno del quale sia presente l'autorizzazione del Giudice ad accedere ai dati;

- il Comune o - quanto alla città di Padova - il quartiere in cui è situato l'immobile per il quale deve essere elaborata la perizia estimativa.

Astalegale darà risposta entro 48h inviando un file excel con i dati richiesti.

B. L'esperto dovrà depositare almeno 30 giorni prima della udienza fissata la relazione sia in via telematica sia ai sensi dell'art. 16bis comma 9 d.l. 179/2012 mediante deposito in Cancelleria di una copia cartacea con c.d. rom contenente tutti gli allegati (fotografie ed altro), consegnare al custode e ai creditori una copia dell'elaborato spedendola via pec all'indirizzo indicato in atti e inviare copia al/ai debitore/i, se non costituito/i, a mezzo raccomandata con a.r. all'indirizzo dichiarato in atti o risultante all'anagrafe (prova sia dell'invio sia della ricezione della perizia al/ai debitore/i dovrà essere depositata in cancelleria);

C. Si avvisa inoltre l'esperto che le parti hanno facoltà di formulare osservazioni alla relazione: se le note gli saranno comunicate almeno 15 giorni prima della udienza, egli dovrà intervenire per fornire i chiarimenti necessari;

D. L'esperto redigerà, per ogni singolo lotto, su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo, secondo il seguente modello:

(omissis)...

E. L'esperto dovrà rispondere compiutamente e analiticamente ad ogni particolare del quesito, seguendo nell'esposizione l'ordine delle questioni come indicate sub par. A da a) a l).

F. L'esperto dovrà altresì depositare la relazione secondo i tempi e le modalità già precisate unendo gli avvisi di ricevimento delle raccomandate relative all'inizio delle operazioni peritali e di invio di copia della perizia; dovrà altrimenti attestare la consegna in cartaceo o via e-mail ai difensori costituiti.

Su disposizione del Giudice dell'esecuzione viene assegnato fondo spese di € 500,00, oltre accessori di legge posto a carico del creditore procedente; l'esperto viene autorizzato all'uso di mezzi propri, con esonero di responsabilità, all'eccesso agli uffici amministrativi competenti per acquisire i documenti necessari e/o utili per l'espletamento dell'incarico, in particolare per richiedere al catasto gli elaborati e le planimetrie catastali:



Nel ventennio preso in esame, alla data del 24.03.2021, si rilevano le seguenti formalità:

IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 32363 registro particolare n. 7514 del 12.08.2009 - a favore [REDACTED] p-s [REDACTED], domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] e contro [REDACTED] nata a B [REDACTED] [REDACTED] (C.F. [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di ½ cadauno della piena proprietà in regime di separazione dei beni – debitore non datore d’ipoteca [REDACTED] – atto Nicoletta Spina del 11.08.2009 per Euro 2.000.000,00 di cui Euro 1.000.000,00 per sorte capitale. Durata 2 anni. GRAVA su NCT al fgl. 10 pc 87. A margine si rileva Ann. n. 6811 del 11.12.2012 mediante il quale si proroga la durata di ammortamento al 27.11.2027.

IPOTECA VOLONTARIA registro generale n. 32364 registro particolare n. 7515 del 12.08.2009 - a favore [REDACTED] domicilio ipotecario eletto in C [REDACTED] 7 ([REDACTED]) e [REDACTED] per la quota di ½ cadauno della piena proprietà [REDACTED] atto Nicoletta Spina del 11.08.2009 per Euro 1.200.000,00 di cui Euro 600.000,00 per sorte capitale. Durata 2 anni. GRAVA su NCT al fgl. 10 pc 87. A margine si rileva Ann. n. 6812 del 11.12.2012 mediante il quale si proroga la durata di ammortamento al 27.11.2022.

IPOTECA GIUDIZIALE registro generale n. 11503 registro particolare n. 2000 del 06.04.2020 - a favore [REDACTED] con sede in Paese [REDACTED] e contro [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) per la quota di ½ della piena proprietà – Decreto ingiuntivo, [REDACTED] per Euro [REDACTED] per sorte capitale.

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE registro generale n. 11807 registro particolare n. 7612 del 24.03.2021 - a favore B [REDACTED] con sede in [REDACTED] 6, domicilio ipotecario eletto in [REDACTED] e contro [REDACTED] ([REDACTED]) per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Padova del 03.03.2021.

Il sottoscritto CTU ha provveduto con ispezione ipotecaria in data 08.09.2021 ad effettuare l’aggiornamento delle risultanze pregiudizievoli in capo all’esecutato rilevando che **non sono presenti nuove formalità** (allegato 5).

8. INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL P.I. VIGENTE - PRATICHE EDILIZIE RILASCIATE

A) INDIVIDUAZIONE Z.T.O. SECONDO IL PI





In base al vigente Piano degli Interventi del Comune di Borgoricco, l'unità ricade in Zona Agricola, in parte nella sottozona E3 ed in parte nella sottozona E2.

Le norme di riferimento sono riportate all'articolo 8 delle N.T.O. (allegato 6).

B) PRATICHE EDILIZIE

L'accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgoricco ha consentito di risalire ai seguenti documenti:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 136/2012 presentata in data 27.07.2012 da   per interrimento vasche (allegato 7)

Durante la presa visione in comune non è stato possibile visionare, in quanto non presente nel fascicolo, la pratica edilizia n. 202/93 relativa alla realizzazione delle serre. La successiva SCIA n. 136/2012 riguarda la sistemazione esterna con l'interrimento di alcune vasche e non riporta la rappresentazione degli immobili con piante quotate e sezioni. Sono stati fatti numerosi solleciti all'ufficio tecnico del comune per riuscire a reperire la pratica mancante ma sembra che non riescano a rinvenirla all'interno dei fascicoli dell'archivio.

9. ABUSI EDILIZI, LORO SANABILITA'

L'ufficio Tecnico del Comune di Borgoricco non è riuscito a reperire la pratica edilizia n. 202/93 relativa alla realizzazione delle serre; non è stato quindi possibile effettuare una verifica dello stato di fatto con quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo. Come già indicato, la SCIA n. 136/2012 riguarda la sistemazione esterna con l'interrimento di alcune vasche e non riporta la rappresentazione degli immobili con piante quotate e sezioni.

10. CERTIFICAZIONE ENERGETICA ED IMPIANTISTICA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti secondo quanto previsto dalla legge n. 46 del 5 marzo 1990 art. 11.

Gli immobili sono stati realizzati nei primi anni Novanta del secolo scorso, in base a quanto riferito durante il sopralluogo, le strutture sono dotate di impianto di riscaldamento con serpentine sotto bancali, alimentato da due centrali termiche a gasolio interrate (sono presenti anche altri due sistemi di riscaldamento che però non sono funzionanti, un impianto alimentato a pellet ed uno con sistema a tubi radianti alimentati a gasolio) di impianto di irrigazione di tipo manuale e di un generatore elettrico.

Le serre sono attualmente occupate ed in uso, gli impianti, sebbene datati sono funzionanti e normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato.



11. CONFINI DI PROPRIETA'

Con riferimento all'estratto di mappa, la particella 526 confina come segue (allegato 2):

a NORD con via Lovara

ad con via Roma

a SUD con le particelle 580 e 124, stesso Comune e Foglio

ad EST con le particelle 109, 317, 319, stesso Comune e Foglio.

12. STATO DEI LUOGHI, DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - CONSISTENZA DEGLI STESSI

L'immobile oggetto di stima è composto da due serre per produzione florovivaistica situate a Borgoricco in via Roma n. 160 all'angolo con via Lovara, nella zona nord del territorio comunale a prevalente vocazione agricola e distante circa 2 km dal centro abitato.



Individuazione del lotto e dei fabbricati | Coord. Google 45°32'53.9"N 11°58'17.3"E

Il complesso è collegato alla viabilità regionale tramite la Strada Regionale n. 308 – Nuova Strada del Santo, che unisce Padova a Castelfranco.

Il lotto è in parte recintato con rete metallica con stanti in ferro ed in parte delimitato da alte siepi, su via Roma sono collocati due cancelli carrai scorrevoli in metallo, uno in corrispondenza del vialetto tra i due fabbricati ed uno in corrispondenza della parte terminale della serra B; su via Lovara si apre un terzo ingresso carraio che immette in un piazzale pavimentato in cemento; lo scoperto ha una superficie di circa 13.945 mq, i vialetti interni sono in ghiaio, lo spazio restante pertinenziale è tenuto a verde.



In base alla documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune, nel 2012 è stato eseguito l'interramento di due vasche precedentemente adibite a riserva idrica.

Il bene è composto da due serre edificate intorno ai primi anni Novanta del Novecento occupate da una società di floricoltura, hanno forma rettangolare con copertura a falde inclinate, i pannelli di tamponamento e copertura sono in vetro con portata superiore a 40 kg circa.

La **SERRA A** ha superficie commerciale pari a circa 7.955 mq, è composta da due ampi spazi adibiti a serra, un deposito attrezzi, un magazzino ed un corridoio di accesso alla centrale termica.

La **SERRA B** ha superficie commerciale pari a circa 5.525 mq, è composta da due spazi adibiti a serra ed un corridoio di accesso alla centrale termica ed al servizio igienico.

In entrambe le serre i pavimenti sono in cemento, i locali tecnici hanno pareti in muratura intonacate, pavimenti in piastrelle di ceramica; sono dotate di bancali in ferro, gli schermi ombreggianti sono in parte danneggiati, i sistemi di apertura e chiusura sono di tipo manuale.

Le finiture e gli impianti risalgono all'epoca di costruzione delle strutture: in base a quanto riferito durante il sopralluogo, le strutture sono dotate di impianto di riscaldamento con serpentine sotto bancali, alimentato da due centrali termiche a gasolio interrate (sono presenti anche altri due sistemi di riscaldamento che però non sono funzionanti, un impianto alimentato a pellet ed uno con sistema a tubi radianti alimentati a gasolio) di impianto di irrigazione di tipo manuale e di un generatore elettrico.

Le serre sono attualmente occupate ed in uso, gli impianti, sebbene datati, sono funzionanti e normalmente utilizzati, la conformità alle normative vigenti dovrebbe essere comunque verificata con l'ausilio di un tecnico specializzato.

13. DIMENSIONI LORDE E SUPERFICI COMMERCIALI

La superficie commerciale viene calcolata in base alle norme UNI 10750 che prevedono in generale:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Le superfici sono state ricavate graficamente dalle planimetrie catastali, senza effettuare alcun rilievo in loco, con relative approssimazioni ed arrotondamenti.

Foglio	Part	Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.le mq
10	526	Serra A	T	7.955,00	1	7.955,00
		Serra B	T	5.525,00	1	5.525,00
TOTALE						13.480,00



14. CORRISPONDENZA O MENO DELLO STATO DI FATTO CON LE RISULTANZE CATASTALI

Premesso che in fase di sopralluogo è stata effettuata una verifica a vista della distribuzione esterna e interna dell'edificio, sono stati effettuati controlli dimensionali a campione e non è stato eseguito un dettagliato rilievo dell'intero e dell'area esterna; dalla verifica effettuata, considerate le opportune tolleranze da attribuire alla ordinaria tecnica costruttiva e previste dalla norma, non sono state riscontrate sostanziali difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali (allegato 4).

Sullo scoperto esterno sono presenti macchinari necessari all'attività che però non hanno caratteristiche di elementi fissi.

15. RAPPORTI DI LOCAZIONE O DI ALTRO TIPO, INCIDENTI SUL GODIMENTO DELL'IMMOBILE

In base alla documentazione fornita allo scrivente, l'immobile è oggetto di Contratto ultranovennale di affitto di fondo rustico Rep. n. 16704/10370 del 05.02.2020 Notaio Laura Mazzari, registrato a Padova in data 06.02.2020 al n. 4828 serie T e trascritto a Padova in data 06.02.2020 R.P. 3075 R.G. 4563 (allegato 8).

Il contratto di locazione ha durata di anni 20 e canone annuo pari a Euro 24.000,00, e comprende beni anche non oggetto della procedura.

Si è provveduto quindi a calcolare il valore unitario Euro/mq/mese in base alla superficie complessiva dei beni, al fine di scorporare gli importi per ciascun fabbricato:

BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO							
Foglio	Part		Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.le mq
10	526		Serra A	T	7.955,00	1	7.955,00
			Serra B	T	5.525,00	1	5.525,00
TOTALE							13.480,00
BENI NON OGGETTO DI PIGNORAMENTO							
Foglio	Part	Sub	Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.le mq
10	603	3	Serra	T	1.442,00	1	1.442,00
		4	Avanserra	T	336,00	1	336,00
		5	Serra - uffici	T	435,00	1	435,00
TOTALE							2.213,00
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA							15.693,00

Superficie commerciale complessiva: 15.693 mq

Canone mensile: 2.000 Euro

Valore unitario: 0,13 Euro/mq/mese.



Valore canone di locazione immobile oggetto di pignoramento: $13.480 \times 0,13 = 1.717,96$ Euro.

Per i fabbricati rurali classificati nella categoria D/10 il reperimento di comparabili sufficienti risulta particolarmente difficoltoso, considerato che si tratta di una vasta gamma di tipologie di edifici anche molto diversi tra loro, e che i dati relativi alle compravendite e alle locazioni sono molto limitati rispetto ad immobili di altre categorie. Risulta ancora più difficile reperire dei comparabili attendibili per attività specifiche come quelle florovivaistiche collocate nella zona di riferimento.

Si è quindi provveduto ad applicare saggio di capitalizzazione al valore di stima dell'immobile, al fine di ricavare un canone di locazione con il quale comparare quanto riportato nel contratto di locazione.

Considerato che di norma il saggio di capitalizzazione per terreni agricoli varia tra 1% e 3%, per edifici commerciali tra 4% e 5%, per edifici industriali tra 5% e 6%, si è ipotizzata una rendita del bene di 3,5%.

Valore di stima complessivo: 674.000,00 Euro

Tasso di capitalizzazione: 3,5 %

Valore canone locazione annuo: 23.590,00 Euro

Valore canone locazione mensile: 1.965,83 Euro

Verifica

1.965,83 Euro > 1.717,96 Euro

16. ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili non sono soggetti alla gestione di un amministratore di condominio.

17. ESISTENZA O MENO DI VINCOLI DI DIRITTO PUBBLICO IMPLICANTI CAUSE DI PRELAZIONE OPPONIBILI ALLA PROCEDURA ESECUTIVA

Non sono risultati vincoli di diritto pubblico implicanti cause di prelazione opponibili alla procedura esecutiva.

18. FORMAZIONE DEL LOTTO

La consistenza del compendio immobiliare suggerisce la necessità di definire un unico lotto, di seguito valutato.

19. STIMA DEL VALORE DEI LOTTI

Criteri di Stima:

Nello svolgimento delle operazioni di stima ci si è attenuti al principio di ordinarietà che esclude situazioni particolari e considerazioni soggettive valutando **le strutture** nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano attualmente.



Tenendo conto di quanto in precedenza esposto, della consistenza del lotto, della loro ubicazione, della zona di gravitazione con relativa accessibilità, della destinazione urbanistica dell'area, del sistema costruttivo, della vetustà, della qualità dei materiali, dello stato di conservazione, delle finiture, degli impianti, del risultato architettonico, dei vincoli, dell'attuale andamento del mercato immobiliare e, soprattutto, delle informazioni che lo scrivente ha potuto reperire da un'attenta indagine in loco presso operatori del settore **florovivaistico** operanti in zona, si è espresso un valore di stima prudenziale che tenesse in considerazione anche il tipo di procedura in atto, e tutte quelle situazioni che concorrono alla formazione finale del prezzo di stima, comprese eventuali spese e costi necessari alla regolarizzazione edilizia del bene.

La valutazione del presente lotto viene determinata a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano gli immobili.

Per la stima di fabbricati rurali classificati nella categoria D/10 il reperimento di comparabili sufficienti risulta particolarmente difficoltoso, considerato che comprende una vasta gamma di tipologie di edifici anche molto diversi tra loro, e che i dati relativi alle compravendite e alle locazioni sono molto limitati rispetto ad immobili di altre categorie. **L'attività esercitata è specialistica e di grandi dimensioni, non sono disponibili comparabili in numero sufficiente da fornire una attendibilità dei dati raccolti.**

I costi di costruzione sono stati ricavati da informazioni reperite presso operatori del settore, da prezziari per tipologie edilizie (Prezziario per la stima dei fabbricati rurali pubblicato dall'Agenzia delle Entrate) e da siti internet specializzati; è stato quindi appurato che il costo di una serra a nuovo si aggira tra gli 100 Euro/mq ed i 120 Euro/mq.

Dalle indagini effettuate è emerso che una serra in vetro costruita nello stesso periodo di quelle oggetto di stima può valere intorno ai 70 Euro/mq; le variabili che incidono sul prezzo sono le dimensioni, la presenza dei sistemi di automazione di irrigazione, di motorizzazione elettrica di apertura degli sportelli di areazione, degli schermi ombreggianti e di un impianto di riscaldamento ben dimensionato.

Considerate le problematiche sopra esposte, si ritiene congruo applicare un valore unitario di stima pari a 50 euro/mq **comprensivo del valore del terreno.**

LOTTO UNICO | SERRE PER PRODUZIONE FLOROVIVAISTICA

Diritto venduto: proprietà 1/1 | 



Foglio	Part	Destinazione	Piano	Sup. lorda	Coeff.	Sup. comm.le mq	valore di stima attualizzato Euro/mq	Stima allo stato attuale Euro
10	526	Serra A	T	7.955,00	1	7.955,00		
		Serra B	T	5.525,00	1	5.525,00		
TOTALE						13.480,00	50,00	674.000,00

Gli immobili verranno venduti attraverso un procedimento di asta immobiliare, si andrà ad individuare un valore di immediato realizzo applicando una scontistica sul valore di mercato come sopra indicato che tenga conto anche dell'assenza di garanzie. Si è pertanto ritenuto opportuno applicare una riduzione del valore del 15% per assenza di garanzia per vizi e per favorire l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Euro 674.000,00 – 15% = Euro 572.900,00

VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO UNICO | Euro 573.000,00

Si precisa che nel valore di stima sono da intendersi sempre già valutati e detratti forfettariamente tutti gli eventuali oneri relativi e/o conseguenti alla rimessa in pristino e/o alla sanatoria di non conformità e/o abusi, alle spese tecniche anche di accatastamento per gli aggiornamenti, all'ottenimento eventuale dell'agibilità quando necessaria, alle riparazioni degli impianti, al loro adeguamento, all'acquisizione di certificazioni mancanti e/o errate, alle spese condominiali pregresse, al pagamento di diritti e sanzioni amministrative, alla sistemazione di danni e difetti eventuali occulti in quanto sconosciuti dalla procedura, che rimarranno tutti in capo agli acquirenti poiché trattasi di vendita a corpo e non a misura e con la clausola del "visto e piaciuto", nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e giacciono i beni, le relative pertinenze e gli impianti.

20. CONCLUSIONI

Tutto ciò considerato, si ritiene che il più probabile valore di stima arrotondato del bene come sopra identificato, valutato a corpo, possa essere così indicato:

VALORE DI STIMA ARROTONDATO LOTTO UNICO: Euro 573.000,00

Tanto per l'incarico ricevuto.

Mauro Bassini architetto





Allegati:

ALLEGATO 1	Ortofoto, documentazione fotografica
ALLEGATO 2	Estratto di mappa Catasto Terreni
ALLEGATO 3	Visura catastale
ALLEGATO 4	Planimetrie catastali
ALLEGATO 5	Aggiornamento ispezioni ipotecarie
ALLEGATO 6	Estratto P.R.G. e N.T.O.
ALLEGATO 7	SCIA
ALLEGATO 8	Contratto di locazione

