


TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



Procedimento di esecuzione immobiliare n. 142 / 2022 E.I.



Giudice dell'esecuzione Dott. Lucchi Giulia

 *****
Promosso da



PROCEDENTE: GARDANT LIBERTY SERVICING s.p.a.

Contro



ESECUTATO: 



Perizia Tecnico Estimativa



Il Giudice dell'Esecuzione, dott. Umberto Ausiello, con Procedimento n. 142/2022 E.I. nominava perito stimatore lo scrivente Geom. Torreggiani Stefano, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 2325, con studio in Vignola (MO), Via Posterla n. 6, conferendogli l'incarico di rispondere agli adempimenti richiesti.

Lo scrivente, a seguito del giuramento e della sottoscrizione del Verbale di accettazione in data 16 Maggio 2023, ha preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti.

A seguito di questa prima visione, ha effettuato in data 25 ottobre 2023 in loco, i dovuti accertamenti e le relative verifiche, ha preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Guiglia, l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni).

L'esperto ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, c.p.c e precisa quanto segue:

1. Presentazione certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c.) Dott.ssa Giulia Messina Vitrano;
2. I dati catastali sono stati indicati nella certificazione;
3. E' stato depositato il certificato di stato civile
(Comunicazione Comune che non è coniugata).

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- ✓ CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI E LOTTI
- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ✓ CONFINI
- ✓ PROPRIETÀ
- ✓ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- ✓ STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE
- ✓ VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI
- ✓ INDAGINE AMMINISTRATIVA CONDOMINIALE
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ✓ DESCRIZIONE DEI BENI
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE
- ✓ STIMA DEI BENI

CONSISTENZA - UBICAZIONE IMMOBILI -LOTTI

I beni ubicati nel Comune di Guiglia in Via Rio Ghiaia e località Fornacella, sono costituiti da un'abitazione allo stato semigrezzo ancora da ultimare, dei fabbricati rurali, tre abitazioni e dei terreni agricoli.

Per la presente procedura esecutiva il lotto è suddiviso in quattro lotti:

1° LOTTO

Comune di Guiglia Foglio 20 Mappale 195

2° LOTTO

Comune di Guiglia Foglio 20 Mappale 126, 128/1-2-3, 129, 131, 184/1-2-3

3° LOTTO

Comune di Guiglia Foglio 20 Mappale 124,130,133

4° LOTTO

Comune di Guiglia Foglio 20 Mappale 134,135,136,138,139,

Foglio 19 Mappale 46,47,48,59,197,198

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati dalle relative visure catastali del Comune di Guiglia:

✓ Foglio 20 Mappale 195
Piano T-1 Categoria A/7 Classe 2 Cons. 8 vani Rendita 888,31 €

✓ Foglio 20 Mappale 124
Qualità Semin. Arb. Classe 1 Superficie 6.363 mq R. dominicale 30,89 €
R. agrario 29,58 €

✓ Foglio 20 Mappale 126
Qualità Pascolo Arb. Classe U Superficie 400 mq R. dominicale 0,06 €
R. agrario 0,02 €

✓ Foglio 20 Mappale 128 Sub. 1
Porz. Rur. Fp

✓ Foglio 20 Mappale 128 Sub. 2
Piano 1 Categoria A/4 Classe 2 Cons. 3,5 vani Rendita 122,92 €

✓ Foglio 20 Mappale 128 Sub. 3
Piano 2 Categoria A/4 Classe 2 Cons. 3,5 vani Rendita 122,92 €

✓ Foglio 20 Mappale 129

Fabbricato rurale

Superficie 48 mq

✓ Foglio 20 Mappale 130

Fabbricato rurale

Superficie 1.152 mq

✓ Foglio 20 Mappale 131

Fu d accert

Superficie 300 mq

✓ Foglio 20 Mappale 133

Qualità Bosco ceduo Classe 1

Superficie 765 mq

R. dominicale 0,95 €

R. agrario 0,20 €

✓ Foglio 20 Mappale 134

Qualità Frutteto Classe 2

Superficie 4.357 mq

R. dominicale 22,28 €

R. agrario 14,63 €

✓ Foglio 20 Mappale 135

Qualità Frutteto Classe 2

Superficie 3.540 mq

R. dominicale 18,10 €

R. agrario 11,86 €

✓ Foglio 20 Mappale 136

Qualità Seminativo Classe 4

Superficie 434 mq

R. dominicale 0,65 €

R. agrario 0,90 €

✓ Foglio 20 Mappale 138

Qualità Bosco ceduo Classe 1

Superficie 102 mq

R. dominicale 0,13 €

R. agrario 0,03 €

✓ Foglio 20 Mappale 139

Qualità Seminativo Classe 3

Superficie 1.295 mq

R. dominicale 3,28 €

R. agrario 3,68 €

✓ Foglio 20 Mappale 184 Sub. 1

Porz. Rur. Fp

✓ Foglio 20 Mappale 184 Sub. 2

| | | | | | |
|---------|---------------|----------|----------------|---------|---------|
| Piano 1 | Categoria A/4 | Classe 2 | Cons. 1,5 vani | Rendita | 52,68 € |
|---------|---------------|----------|----------------|---------|---------|

✓ Foglio 20 Mappale 184 Sub. 3

| | | | | | |
|---------|---------------|----------|----------------|---------|---------|
| Piano 1 | Categoria A/4 | Classe 2 | Cons. 2,5 vani | Rendita | 87,80 € |
|---------|---------------|----------|----------------|---------|---------|

✓ Foglio 19 Mappale 46

| | | | | |
|--------------------|----------|----------------------|---------------|---------|
| Qualità Seminativo | Classe 4 | Superficie 10.404 mq | R. dominicale | 15,58 € |
| | | | R. agrario | 21,49 € |

✓ Foglio 19 Mappale 47

| | | | | |
|---------------------|----------|---------------------|---------------|--------|
| Qualità Bosco ceduo | Classe 2 | Superficie 1.918 mq | R. dominicale | 1,49 € |
| | | | R. agrario | 0,40 € |

✓ Foglio 19 Mappale 48

| | | | | |
|-----------------------|----------|-------------------|---------------|--------|
| AA Qualità Semin. | Classe 4 | Superficie 114 mq | R. dominicale | 0,17 € |
| | | | R. agrario | 0,24 € |
| AB Qualità Inc. prod. | Classe 1 | Superficie 516 mq | R. dominicale | 0,08 € |
| | | | R. agrario | 0,03 € |

✓ Foglio 19 Mappale 59

| | | | | |
|-----------------------|----------|------------------|---------------|--------|
| AA Qualità Semin. | Classe 4 | Superficie 30 mq | R. dominicale | 0,04 € |
| | | | R. agrario | 0,06 € |
| AB Qualità Bosco ced. | Classe 2 | Superficie 54 mq | R. dominicale | 0,04 € |
| | | | R. agrario | 0,01 € |

✓ Foglio 19 Mappale 197

| | | | | |
|------------------|----------|---------------------|---------------|---------|
| Qualità Frutteto | Classe 1 | Superficie 2.040 mq | R. dominicale | 15,70 € |
| | | | R. agrario | 8,96 € |

✓ Foglio 19 Mappale 198

| | | | | |
|---------------------|----------|----------------------|---------------|---------|
| AA Qualità Semin. | Classe 4 | Superficie 25.489 mq | R. dominicale | 38,18 € |
| | | | R. agrario | 52,66 € |
| AB Qualità Frutteto | Classe 2 | Superficie 3.171 mq | R. dominicale | 16,21 € |
| | | | R. agrario | 10,64 € |

DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c., risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione:

Iscrizione nn. 48244/11733 del 11.12.2006 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17.11.2006 n. repertorio 73138/28953 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO), a favore di Banco Popolare di Verona e Novara srl Società cooperativa a responsabilità limitata sede Verona c.f. 03231270236 (Domicilio ipotecario eletto Verona Piazza Nogara n.2) contro [REDACTED] [REDACTED], capitale 360.000 € Totale 540.000 € durata 20 anni, grava su Guiglia Foglio 20 mappali 124, 126, 128/1-2-3, 129, 130, 131, 133, 134, 135 136, 138, 139, 184/1-2-3, 195 Foglio 19 Mappali 197, 198, 46, 47, 48, 59.

Trascrizione nn.22101/15375 del 05.07.2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 16.06.2022, numero di repertorio 3588/2022 emesso da tribunale di Modena sede Modena, a favore di Banco BPM spa sede Milano c.f. 09722490969, contro [REDACTED] [REDACTED] grava su Guiglia Foglio 20 mappali 124, 126, 128/1-2-3, 129, 130, 131, 133, 134, 135 136, 138, 139, 184/1-2-3, 195 Foglio 19 Mappali 197, 198, 46, 47, 48, 59.

CORRISPONDENZA TRA L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni posti nel Comune di Guiglia ed indicati al Foglio 20 mappali 124, 126, 128/1-2-3, 129, 130, 131, 133, 134, 135 136, 138, 139, 184/1-2-3, 195 Foglio 19 Mappali 197, 198, 46, 47, 48, 59, corrispondono a quanto pignorato.

CONFINI

I mappali 124,126,128,129,130,131,133,184, fra loro contigui, confinano a nord con il fosso acqua fredda, a est con il torrente di Monteorsello, a ovest con i mappali 186,187,125,183, a sud con il limitrofo foglio 19.

I mappali 134,135,136,138,139 si affacciano sulla strada vicinale Folla, a nord confinano con il mappale 73, est con i mappali 79,141,142, a sud con il mappale 140 ed il foglio 19, a ovest con il foglio 19.

I mappali 46,47,48,197,198 si affacciano su via Rio Chiaia ed il torrente di Monteorsello, a nord-est confinano con strada vicinale Folla, a sud-est con il mappale 49 e 50, a nord-ovest con il foglio 20 ed il mappale 36 e 37 del foglio 19, a sud-ovest con i mappali 38,39,41.

Il mappale 195 del foglio 20 è circondato dal mappale 194.

PROPRIETÀ

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, già identificati in precedenza, risultano intestati come segue:


Comune di Guiglia

Foglio 20 map. 124, 126, 128/1-2-3, 129, 130, 131, 133, 134, 135 136, 138, 139, 184/1-2-3, 195;

Foglio 19 map. 197, 198, 46, 47, 48, 59;

✓ 
 - (Proprietaria 1/1);

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITÙ'

Le unità immobiliari di proprietà  ensite come in premessa, dalle ricerche catastali e sugli elaborati planimetrici in atti, non presentano servitù degne di nota.

STATO CIVILE ESECUTATI

AL MOMENTO DI ACQUISIZIONE DEL BENE

L'esecutata al momento dell'acquisizione dei beni risultava di stato civile libera, desumibile dall'impossibilità da parte del Comune di Guiglia di rilasciare la certificazione di stato civile, in quanto la stessa risulta non coniugata.

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati al Foglio 20, mappali 184/1-2-3, 130 e 133 ed al Foglio 19 mappali 47, 48, 198 sono pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecutata [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 17.11.2006 n. rep. 73137/28952 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO) trascritto il 11.12.2006 n. 48243/28847 da potere di Brascaglia Pierino nato il 19.01.1928 a Guiglia (MO) c.f. BRSPRN28A19E264V, al venditore la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1979.

I beni pignorati al Foglio 20, mappali 124, 126, 128/1-2-3, 129, 131, 134, 135, 136, 138, 139 ed al Foglio 19 mappali 197, 46, 59 sono pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecutata [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 17.11.2006 n. rep. 73137/28952 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO) trascritto il 11.12.2006 n. 48241/28847 da potere di Brascaglia Giovanni nato il 08.03.1934 a Guiglia (MO) c.f. BRSGNN34C08E264X, al venditore la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1979.

Il bene pignorato al Foglio 20, mappali 195 (ex mappale 96) è pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecutata [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 10.03.2005 n. rep. 69795/26737 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO) trascritto il 22.03.2005 n. 8516/5159 da potere di Milani Pierina nata il 31.07.1952 a Bologna c.f. MLNLBT52L71A944J.

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI

A seguito di verifiche presso l'archivio dell'ufficio Edilizia Privata del Comune di Guiglia sono state trovate le seguenti pratiche edilizie ed atti autorizzativi inerenti i fabbricati oggetto di pignoramento, ubicati in via Rio Ghiaia e località Fornacelle:

✓ Permesso di costruire

(Progetto per la costruzione di un fabbricato da destinare ad abitazione rurale unifamiliare)

N. 23/2004 - Prot. gen. 3827 ce - Concessione edilizia n. 023/2004 del 28.06.2005;

✓ Denuncia Inizio Attività

(Variante al progetto per la costruzione di un fabbricato da destinare ad abitazione rurale unifamiliare)

D049/06 - Prot. 4611 del 13.06.2006;

✓ Denuncia Inizio Attività

(Manutenzione straordinaria generale) - SOSPESA

D002/07 - Prot. 157 del 09.01.2007;

Il perito, ha rilevato che il fabbricato rurale costruito nei primi anni 2000, censito al Foglio 20 Mappale 195, costruito con regolare Permesso di costruire e successiva DIA di variante è sprovvisto di agibilità, e la convenzione per interventi in zona agricola, di durata decennale, richiesta per legge in caso di realizzazione di fabbricati rurali risulta attualmente sospesa.

Si precisano alcuni punti importanti per la definizione conclusiva dell'opera:

1. Il vincolo decennale, dato dalla convenzione in zona agricola, avrà come termine naturale i dieci anni previsti, dalla data di presentazione formale della richiesta di abitabilità/agibilità dell'immobile con i relativi allegati.

2. Qualora l'immobile venisse acquistato da un soggetto senza le caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo principale (Imprenditore Agricolo Professionale), dovranno essere pagati per intero gli oneri di costruzione e di urbanizzazione.
3. La DIA (D049/06 - Prot. 4611 del 13.06.2006), presentata come titolo edilizio in variante per lo spostamento della casa e delle modifiche interne, non risulta corretta, in quanto sarebbe stato necessario presentare un nuovo Permesso di Costruire. Ad oggi la DIA risulta valida perché lo stesso Comune di Guiglia non ha annullato la pratica, quindi la definizione dell'iter procedurale per la presentazione di un nuovo titolo di ultimazione lavori e chiusura, dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico. Eventuali sanzioni e spese aggiuntive, saranno definibili solamente mediante la presentazione del nuovo titolo edilizio con la relativa documentazione e successiva istruttoria da parte dello stesso Ufficio Tecnico.

Il fabbricato risulta allo stato grezzo avanzato, le misure rientrano in tolleranza del 2%.

Il fabbricato rimane intercluso all'accesso alla pubblica via, in quanto circondato dal mappale 194, quindi eventualmente, bisognerà costituire una servitù di passaggio per accedere e recedere da via Selva.

Si precisa che con l'accesso agli atti presso gli uffici comunali, non sono state reperite pratiche edilizie inerenti i fabbricati di via Rio Ghiaia e località Fornacella, quindi lo stato legittimato è riconducibile alle sole planimetrie catastali esistenti presenti agli atti ed all'estratto di mappa. Più precisamente, il perito ha rilevato che sono presenti una tettoia indipendente sul mappale 131 ed una pensilina sul mappale 130, costruite abusivamente che dovranno essere rimosse per riportare l'area ed il fabbricato allo stato originario.

Internamente, i locali disegnati sulle planimetrie esistenti possono essere così relazionati:

(Mappale 128 - Subalterno 1) Una parte è stata adibita ad abitazione, più precisamente a camera da letto;

(Mappale 128 - Subalterno 2) Sono presenti difformità dovute a rilievo dell'esistente non dettagliato, è stato eliminato il wc a fianco del cucinotto eliminando la tramezza, e la camera da letto ampliano la porta di collegamento al soggiorno, la porta di ingresso risulta spostata, la scala esterna presenta una diversa disposizione ed il portico è inglobato all'appartamento;

(Mappale 184 - Subalterno 1) Una parte è stata adibita ad abitazione, più precisamente a bagno e pranzo-soggiorno;

(Mappale 184 - Subalterno 2) L'altezza di interpiano risulta minore;

(Mappale 184 - Subalterno 3) Il locale fra le due camere da letto risulta aperto in quanto è stata eliminata la tramezza parallela alla finestra;

Si può presupporre che in località Fornacella, visto la C.T.R. del 1976 in cui sono disegnati tutti gli edifici, il Volo IGMI GAI 1954 in cui si intravedono le sagome di alcuni fabbricati ed i materiali impiegati per la loro costruzione che gli stessi siano stati realizzati antecedentemente il 1967.

Si precisa che dovrà essere presentato regolare progetto in sanatoria per legittimare lo stato attuale con successiva richiesta di Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia e di Agibilità con tutti gli elaborati obbligatori, oltre all'aggiornamento delle planimetrie catastali difformi rispetto allo stato dei luoghi ed a quelle mancanti mai realizzate.

Per quanto riguarda le porzioni rurali di fabbricati promiscui (Mappale 128/1, 129, 130, 131, 184/1) si comunica che dovranno essere oggetto di tipo mappale e successiva denuncia al nuovo catasto edilizio urbano.

INDAGINE AMMINISTRATIVA GESTIONE DEL CONDOMINIO

I fabbricati in oggetto risultano indipendente senza condominio.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data in cui veniva effettuato il sopralluogo in via Rio Ghiaia, località Fornacelle, le unità immobiliari risultano così occupate:

- ✓ Utilizzate dalla [REDACTED]

Alla data in cui veniva effettuato il sopralluogo il fabbricato censito al foglio 20 mappale 195, risulta così occupata:

- ✓ Mappale 195 Inagibile e non utilizzato;

DESCRIZIONE DEL BENE

Durante il sopralluogo si è potuto verificare la situazione dell'immobile (Mappale 195) che allo stato attuale risulta un grezzo molto avanzato, sono montati i pavimenti, parte degli infissi, risulta assente l'impianto elettrico ed i generatori di riscaldamento, risulta da ultimare la scala di accesso al piano primo, mentre manca la caldaia nella soffitta. Esternamente il fabbricato risulta coperto, ma manca il manto di copertura finale, le lattonerie sono presenti solo parzialmente.

I fabbricati in località Fornacella, devono essere divisi fra abitativi (Mappale 128-184) e di servizio all'azienda agricola (Mappali 129-130-131), i primi, posti al piano primo e secondo, risultano al limite della abitabilità con alcuni ambienti allo stato grezzo che presentano zone ammalorate con umidità e crepe, la parte abitativa al piano terra composta da camera da letto pranzo-soggiorno e bagno presenta una situazione più consona e vivibile, i secondi invece risultano fabbricati ad uso deposito con problematiche di infiltrazioni, ed ammalorati in parte nelle strutture. I terreni agricoli risultano lavorati in modo sommario.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è intesa come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali a seconda della intera o parziale proprietà. Tale superficie sarà conteggiata in base alla destinazione d'uso dei locali mediante adeguati coefficienti di omogeneizzazione. Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:

| MAPP./SUB. | DESCRIZIONE | SUPERFICIE | COEF. RID. | SUP. COMM. | SUP. COMM. TOT. |
|----------------|-----------------|-------------------|-------------|-------------------|-------------------|
| LOTTO 1 | | | | | |
| 20/195 | Abit. rurale | 166,40 mq. | 0,50 | 83,20 mq. | |
| | | <u>229,01 mq.</u> | <u>0,30</u> | <u>68,70 mq.</u> | 151,90 mq. |
| LOTTO 2 | | | | | |
| 20/128/1 | Abitazione | 18,50 mq. | 1 | 18,50 mq. | |
| | Servizio | 50,40 mq. | 0,50 | 25,20 mq. | |
| 20/128/2 | Abitazione | 68,60 mq. | 1 | 68,60 mq. | |
| 20/128/3 | Abitazione | 58,00 mq. | 1 | 58,00 mq. | |
| | Portico | 10,60 mq. | 0,50 | 5,30 mq. | |
| 20/129 | Fabbricato rur. | 96,00 mq. | 0,50 | 48,00 mq. | |
| 20/131 | Fabbricato rur. | 45,00 mq. | 0,50 | 22,50 mq. | |
| 20/184/1 | Abitazione | 26,10 mq. | 1 | 26,10 mq. | |
| | Servizio | 20,10 mq. | 0,50 | 10,05 mq. | |
| 20/184/2 | Abitazione | 46,20 mq. | 1 | 46,20 mq. | |
| | Soffitta | 17,60 mq. | 0,5 | 8,80 mq. | |
| 20/184/3 | Abitazione | 46,20 mq. | 1 | 46,20 mq. | |
| | | | | Abitazioni | 277,70 mq. |
| | | | | Servizi | 105,75 mq. |
| LOTTO 3 | | | | | |
| 20/130 | Fabbricato rur. | <u>340,00 mq.</u> | <u>0,50</u> | <u>170,00 mq.</u> | 170,00 mq. |

STIMA DEI BENI

La valutazione del valore di mercato delle unità immobiliari è da considerarsi a misura, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, dello stato di conservazione delle stesse e dalle risultanze dei valori di mercato di altri beni simili esistenti e compravenduti nelle vicinanze accertati presso operatori del settore immobiliare.

Il valore di riferimento assunto per le abitazioni, è stato determinato come media tra i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e da borsini immobiliari e si assesta su indici compresi tra € 650,00 €/mq. ed i 950,00 €/mq., tale valore è riconducibile a 800,00 €/mq..

La trasposizione del prezzo medio di riferimento al prezzo proprio delle singole unità immobiliari in esame è stato determinato applicando al prezzo medio di mercato preso a riferimento, le maggiorazioni percentuali positive o negative derivanti dall'applicazione di sottoparametri espressivi per i beni da valutare, tali sottoparametri in specifico tengono conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione, collegamenti, servizi, attrezzature collettive, servizi commerciali e qualità ambientale), di posizione (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza da piano strada e impianti tecnologici), tipologiche (età edificio, caratteristiche architettoniche, costi manutenzione, condizioni struttura, antisismici, efficienza energetica) e produttivi (servitù, diritti, esenzioni fiscali) dei beni stessi. Dall'interpolazione di tali parametri si evince che il valore a mq. di superficie degli immobili è di € 483,33/mq. arrotondato per eccesso a € 485,00/mq.

Il valore di riferimento assunto per i servizi, è stato determinato come media tra i valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e da borsini immobiliari e si assesta su indici compresi tra € 270,00 €/mq. ed i 430,00 €/mq., tale valore è riconducibile a 350,00 €/mq..

I valori, così calcolati, dovranno poi essere diminuiti di una percentuale compresa tra il 5% e il 10%, non potendo prestare, nel caso in specie, la garanzia per eventuali vizi presenti negli impianti tecnologici dell'immobile e per le opere di sanatoria. Per queste unità, in considerazione delle condizioni generali riscontrate, delle difformità sul fabbricato, la percentuale, in diminuzione, sarà applicata nella misura 8%. Per quanto riguarda il valore del terreno agricolo si sono assunti i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura compresi nelle Regione agraria n. 3 della provincia di Modena per l'anno 2024. Tenuto conto di quanto esposto, della natura dell'incarico che vede gli immobili soggetto di procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presente relazione di stima, come segue:

LOTTO 1

✓ Foglio 20

Mappale 195

$$151,90 \text{ mq.} \times 485,00 \text{ €} = 73.671,50 \text{ € -}$$

$$\text{Coef. Riduzione 8 \%} = \underline{5.893,72 \text{ € =}}$$

67.777,78 € +

Si arrotonda a**68.000,00 €****LOTTO 2**

✓ Foglio 20

Map. 128/1(parte) -2-3

$$184/1(\text{parte})-2-3 \quad 277,70 \text{ mq.} \times 485,00 \text{ €/mq.} = 134.684,50 \text{ € +}$$

Map. 129,131,

$$128/1(\text{parte}), 184/1(\text{parte}) \quad 105,75 \text{ mq.} \times 370,00 \text{ €/mq.} = 39.127,50 \text{ € -}$$

$$\text{Coef. Riduzione 8 \%} = \underline{11.810,26 \text{ € =}}$$

159.907,04 € +

Mappale 126

$$\text{ha } 0,04 \times 2.000,00 \text{ €/ha} = \underline{80,00 \text{ € =}}$$

159.987,04 €

Si arrotonda a**160.000,00 €**

LOTTO 3

✓ Foglio 20

| | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Mappale 130 | 170,00 mq. | x 370,00 €/mq = | 62.900,00 € - |
| | Coef. Riduzione 10 % | = | 5.032,00 € = |
| | | | 57.868,00 € + |
| Mappale 124 | ha 0,6363 | x 24.800,00 €/ha = | 15.780,24 € + |
| Mappale 133 | ha 0,0765 | x 6.400,00 €/ha = | 489,60 € = |
| | | | 74.137,84 € |
| | Si arrotonda a | | 74.000,00 € |

LOTTO 4

✓ Foglio 20

| | | | |
|-------------|-----------------------|--------------------|--------------------|
| Mappale 134 | ha 0,4357 | x 33.100,00 €/ha = | 14.421,67 € + |
| Mappale 135 | ha 0,3540 | x 33.100,00 €/ha = | 11.717,40 € + |
| Mappale 136 | ha 0,0434 | x 16.500,00 €/ha = | 716,10 € + |
| Mappale 138 | ha 0,0102 | x 6.400,00 €/ha = | 65,28 € + |
| Mappale 139 | ha 0,1295 | x 16.500,00 €/ha = | 2.136,75 € + |
| Foglio 19 | | | |
| Mappale 46 | ha 1,0404 | x 16.500,00 €/ha = | 17.166,60 € + |
| Mappale 47 | ha 0,1918 | x 6.400,00 €/ha = | 1.227,52 € + |
| Mappale 48 | ha 0,0114 | x 16.500,00 €/ha = | 188,10 € + |
| | ha 0,0516 | x 2.100,00 €/ha = | 108,36 € + |
| Mappale 59 | ha 0,0030 | x 16.500,00 €/ha = | 49,50 € + |
| | ha 0,0054 | x 6.400,00 €/ha = | 34,56 € + |
| Mappale 197 | ha 0,2040 | x 33.100,00 €/ha = | 6.752,40 € + |
| Mappale 198 | ha 2,5489 | x 33.100,00 €/ha = | 84.368,59 € + |
| | ha 0,3171 | x 16.500,00 €/ha = | 5.232,15 € = |
| | | | 36.965,25 € |
| | Si arrotonda a | | 37.000,00 € |

* * * * *

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

Con Osservanza

Vignola li, mercoledì 15 gennaio 2025

IL CONSULENTE TECNICO

Torreggiani geom. Stefano

Allegati:

ALLEGATO A - *Relazione fotografica;*

ALLEGATO B - *Documentazione catastale: Planimetria, Visura;*

ALLEGATO C - *Documentazione urbanistica: Titoli edilizi;*

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Lucchi Giulia

Prospetto riepilogativo ed identificativo immobile " ALLEGATO A "

LOTTO 1

Foglio 20 - Mappale 195

Comune di Guiglia (MO) - Via Selva n. s.n.c.

Abitazione rurale

Superficie commerciale mq. 151,90

Descrizione catastale: Map. 195 Cat. A/7 - Cl. 2 - Cons. 8 vani - Rendita 888,31 €

Conformità urbanistica e sanabilità degli abusi: Il fabbricato rurale costruito nei primi anni 2000, censito al Foglio 20 Mappale 195, costruito con regolare Permesso di costruire e successiva DIA di variante è sprovvisto di agibilità, e la convenzione per interventi in zona agricola, di durata decennale, richiesta per legge in caso di realizzazione di fabbricati rurali risulta attualmente sospesa.

Si precisano alcuni punti importanti per la definizione conclusiva dell'opera:

1. Il vincolo decennale, dato dalla convenzione in zona agricola, avrà come termine naturale i dieci anni previsti, dalla data di presentazione formale della richiesta di abitabilità/agibilità dell'immobile con i relativi allegati.
2. Qualora l'immobile venisse acquistato da un soggetto senza le caratteristiche di imprenditore agricolo a titolo principale (Imprenditore Agricolo Professionale), dovranno essere pagati per intero gli oneri di costruzione e di urbanizzazione.
3. La DIA (D049/06 - Prot. 4611 del 13.06.2006), presentata come titolo edilizio in variante per lo spostamento della casa e delle modifiche interne, non risulta corretta, in quanto sarebbe stato necessario presentare un nuovo Permesso di Costruire. Ad oggi

la DIA risulta valida perché lo stesso Comune di Guiglia non ha annullato la pratica, quindi la definizione dell'iter procedurale per la presentazione di un nuovo titolo di ultimazione lavori e chiusura, dovrà essere concordato con l'Ufficio Tecnico. Eventuali sanzioni e spese aggiuntive, saranno definibili solamente mediante la presentazione del nuovo titolo edilizio con la relativa documentazione e successiva istruttoria da parte dello stesso Ufficio Tecnico.

Il fabbricato risulta allo stato grezzo avanzato, le misure rientrano in tolleranza del 2%. Il fabbricato rimane intercluso all'accesso alla pubblica via, in quanto circondato dal mappale 194, quindi eventualmente, bisognerà costituire una servitù di passaggio per accedere e recedere da via Selva.

Confini: Il mappale 195 del foglio 20 è circondato dal mappale 194.

Provenienza del bene: Il bene pignorato al Foglio 20, mappali 195 (ex mappale 96) è pervenuto, per la quota dell'intero in piena proprietà, all' [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 10.03.2005 n. rep. 69795/26737 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO) trascritto il 22.03.2005 n. 8516/5159 da potere di Milani Pierina nata il 31.07.1952 a Bologna c.f. MLNLBT52L71A944J.

Regime fiscale: L'esecutata al momento dell'acquisizione dei beni risultava di stato civile libera, desumibile dall'impossibilità da parte del Comune di Guiglia di rilasciare la certificazione di stato civile, in quanto la stessa risulta non coniugata.

Situazione occupazionale: Fabbricato inagibile e non utilizzato;

Stima del bene:

67.777,78 € (Sessantasettemilasettecentosettantasetteuro/78)

Arrotondato

68.000,00 € (Sessantottomilaeuro/00)

Giudice dell'esecuzione Dott. Ausiello Umberto

Prospetto riepilogativo ed identificativo immobile " ALLEGATO A "

LOTTO 2

Foglio 20 - Mappali 126 - 128/1/2/3 - 129 - 131 - 184/1/2/3

Comune di Guiglia (MO) - Via Rio Ghiaia n. s.n.c.

Abitazione rurale - Servizi - Fabbricati rurali

Superficie commerciale Abitazioni 277,70 mq.

Servizi 105,75 mq.

Descrizione catastale: Map. 126 Pasc. Arb. - Cl. U - Sup. 400 mq - R.D. 0,06 €
R.A. 0,02 €

Map. 128/1 Porz. Rur. Fp.

Map. 128/2 Cat. A/4 - Cl. 2 - Cons. 3,5 vani - Rend. 122,92 €

Map. 128/3 Cat. A/4 - Cl. 2 - Cons. 3,5 vani - Rend. 122,92 €

Map. 129 Fabbricato rurale superficie 48,00 mq.

Map. 131 Fu d'accert. Superficie 300,00 mq.

Map. 184/1 Porz. Rur. Fp.

Map. 184/2 Cat. A/4 - Cl. 2 - Cons. 1,5 vani - Rend. 52,68 €

Map. 184/3 Cat. A/4 - Cl. 2 - Cons. 2,5 vani - Rend. 87,80 €

Conformità urbanistica e sanabilità degli abusi: E' presente una tettoia indipendente sul mappale 131, costruita abusivamente che dovrà essere rimossa per riportare l'area ed il fabbricato allo stato originario.

Internamente, i locali disegnati sulle planimetrie esistenti possono essere così relazionati:

(Mappale 128 - Subalterno 1) Una parte è stata adibita ad abitazione, più precisamente a camera da letto;

(Mappale 128 - Subalterno 2) Sono presenti difformità dovute a rilievo dell'esistente non dettagliato, è stato eliminato il wc a fianco del cucinotto eliminando la tramezza, e la camera da letto ampliano la porta di collegamento al soggiorno, la porta di ingresso risulta spostata, la scala esterna presenta una diversa disposizione ed il portico è inglobato all'appartamento;

(Mappale 184 - Subalterno 1) Una parte è stata adibita ad abitazione, più precisamente a bagno e pranzo-soggiorno;

(Mappale 184 - Subalterno 2) L'altezza di interpiano risulta minore;

(Mappale 184 - Subalterno 3) Il locale fra le due camere da letto risulta aperto in quanto è stata eliminata la tramezza parallela alla finestra;

Si può presupporre che in località Fornacella, visto la C.T.R. del 1976 in cui sono disegnati tutti gli edifici, il Volo IGMI GAI 1954 in cui si intravedono le sagome di alcuni fabbricati ed i materiali impiegati per la loro costruzione che gli stessi siano stati realizzati antecedentemente il 1967.

Confini: Il mappale 126 del foglio 20 confina con mappale 183 e 131, il mappale 128 confina con il mappale 127 e 131 ed è attiguo al mappale 184, il mappale 129 confina con il mappale 127 e 124, il mappale 131 confina con il mappale 132, 126, 133, 128 e 184, il mappale 184 confina con i mappali 127 e 126.

Provenienza dei beni: I beni pignorati al Foglio 20, mappali 184/1-2-3 e 133 sono pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecutore [redacted] in virtù di atto di compravendita del 17.11.2006 n. rep. 73137/28952 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO) trascritto il 11.12.2006 n. 48243/28847 da potere di Brascaglia Pierino nato il 19.01.1928 a Guiglia (MO) c.f. BRSPRN28A19E264V, al venditore la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1979.

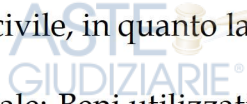
I beni pignorati al Foglio 20, mappali 126, 128/1-2-3, 129, 131 sono pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecutore [redacted] in virtù di atto di compravendita del 17.11.2006 n. rep. 73137/28952 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO) trascritto il 11.12.2006 n. 48241/28847 da potere di Brascaglia Giovanni nato il 08.03.1934 a Guiglia (MO)



c.f. BRSGNN34C08E264X, al venditore la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1979.



Regime fiscale: L'esecutata al momento dell'acquisizione dei beni risultava di stato civile libera, desumibile dall'impossibilità da parte del Comune di Guiglia di rilasciare la certificazione di stato civile, in quanto la stessa risulta non coniugata.



Situazione occupazionale: Beni utilizzati da [REDACTED];



Stima del bene:



159.987,04 € (Centocinquantanovemilanovecentottantasette/04)

Arrotondato

160.000,00 € (Centosessantamilaeuro/00)



Giudice dell'esecuzione Dott. Ausiello Umberto

Prospetto riepilogativo ed identificativo immobile " ALLEGATO A "

LOTTO 3

Foglio 20 - Mappali 124 - 130 - 133

Comune di Guiglia (MO) - Via Rio Ghiaia n. s.n.c.

Fabbricato rurale - Terreni agricoli

Superficie commerciale Fabbr. rurale 170,00 mq.

Descrizione catastale: Map. 124 Sem. Arb. - Cl. 1 - Sup. 6.363 mq. - R.D. 30,89 €

R.A. 29,58 €

Map. 130 Fabbricato rurale superficie 1.152,00 mq.

Map. 131 Bosco ced. - Cl. 1 - Sup. 765 mq. - R.D. 0,95 €

R.A. 0,20 €

Conformità urbanistica e sanabilità degli abusi: E' presente una pensilina sul mappale 130, costruita abusivamente che dovrà essere rimossa per riportare il fabbricato allo stato originario.

Confini: Il mappale 124 del foglio 20 confina con torrente Acque fredde, mappale 187, 129,130, il mappale 130 confina con il mappale 124, 127 e 133, il mappale 133 confina con il torrente Acque fredde il mappale 130 e 131.

Provenienza dei beni: I beni pignorati al Foglio 20, mappali 130 e 133 sono pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecutore [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 17.11.2006 n. rep. 73137/28952 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola

(MO) trascritto il 11.12.2006 n. 48243/28847 da potere di Brascaglia Pierino nato il 19.01.1928 a Guiglia (MO) c.f. BRSPRN28A19E264V, al venditore la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1979.

I beni pignorati al Foglio 20, mappali 124 sono pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecutore [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 17.11.2006 n. rep. 73137/28952 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO) trascritto il 11.12.2006 n. 48241/28847 da potere di Brascaglia Giovanni nato il 08.03.1934 a Guiglia (MO) c.f. BRSGNN34C08E264X, al venditore la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1979.

Regime fiscale: L'esecutata al momento dell'acquisizione dei beni risultava di stato civile libera, desumibile dall'impossibilità da parte del Comune di Guiglia di rilasciare la certificazione di stato civile, in quanto la stessa risulta non coniugata.

Situazione occupazionale: Beni utilizzati dall' [REDACTED];

Stima del bene:

74.137,84 € (Settantaquattromilacentotrentasetteuro/84)

Arrotondato

74.000,00 € (Settantaquattromilaeuro/00)

Giudice dell'esecuzione Dott. Ausiello Umberto

Prospetto riepilogativo ed identificativo immobile " ALLEGATO A "

LOTTO 4

Foglio 20 - Mappali 134 - 135 - 136 - 138 - 139

Foglio 19 - Mappali 46 - 47 - 48 - 59 - 197 - 198

Comune di Guiglia (MO) - Via Rio Ghiaia n. s.n.c.

Terreni agricoli

Superficie Terreno ha 05.64.64

Descrizione catastale:

Foglio 20

Map. 134 Frutteto - Cl. 2 - Sup. 4.357 mq - R.D. 22,28 €
R.A. 14,63 €

Map. 135 Frutteto - Cl. 2 - Sup. 3.540 mq - R.D. 18,10 €
R.A. 11,86 €

Map. 136 Semin. - Cl. 4 - Sup. 434 mq - R.D. 0,65 €
R.A. 0,90 €

Map. 138 Bosco ced. - Cl. 1 - Sup. 102 mq - R.D. 0,13 €
R.A. 0,03 €

Map. 139 Semin. - Cl. 3 - Sup. 1.295 mq - R.D. 3,28 €
R.A. 3,68 €

Foglio 19

Map. 46 Semin. - Cl. 4 - Sup. 10.404 mq - R.D. 15,58 €
R.A. 21,49 €



| | | | |
|----------|--------------------------------------|------|---------|
| Map. 47 | Bosco ced. - Cl. 2 - Sup. 1.918 mq - | R.D. | 1,49 € |
| | | R.A. | 0,40 € |
| Map. 48 | AA Sem. - Cl. 4 - Sup. 144 mq - | R.D. | 0,17 € |
| | | R.A. | 0,24 € |
| | AB Inc. pr. - Cl. 1 - Sup. 516 mq - | R.D. | 0,08 € |
| | | R.A. | 0,03 € |
| Map. 59 | AA Sem. - Cl. 4 - Sup. 30 mq - | R.D. | 0,04 € |
| | | R.A. | 0,06 € |
| | AB Bos. ced. - Cl. 2 - Sup. 54 mq - | R.D. | 0,04 € |
| | | R.A. | 0,01 € |
| Map. 197 | Frutteto - Cl. 1 - Sup. 2.040 mq - | R.D. | 15,70 € |
| | | R.A. | 8,96 € |
| Map. 198 | AA Sem. - Cl. 4 - Sup. 25.489 mq - | R.D. | 38,18 € |
| | | R.A. | 52,66 € |
| | AB Frutt. - Cl. 2 - Sup. 3.171 mq - | R.D. | 16,21 € |
| | | R.A. | 10,64 € |

Conformità urbanistica e sanabilità degli abusi: -----

Confini: I mappali 134,135,136,138,139 si affacciano sulla strada vicinale Folla, a nord confinano con il mappale 73, est con i mappali 79,141,142, a sud con il mappale 140 ed il foglio 19, a ovest con il foglio 19. I mappali 46,47,48,197,198 si affacciano su via Rio Ghiaia ed il torrente di Montorsello, a nord-est confinano con strada vicinale Folla, a sud-est con il mappale 49 e 50, a nord-ovest con il foglio 20 ed il mappale 36 e 37 del foglio 19, a sud-ovest con i mappali 38,39,41.

Provenienza dei beni: I beni pignorati al Foglio 19 mappali 47, 48, 198 sono pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecuzione [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 17.11.2006 n. rep. 73137/28952 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO) trascritto il 11.12.2006 n. 48243/28847 da potere di Brascaglia Pierino nato il 19.01.1928 a Guiglia (MO) c.f. BRSPRN28A19E264V, al venditore la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1979.

I beni pignorati al Foglio 20, mappali 134, 135, 136, 138, 139 ed al Foglio 19 mappali 197, 46, 59 sono pervenuti, per la quota dell'intero in piena proprietà, all'esecut [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del 17.11.2006 n. rep. 73137/28952 Notaio Cariani Giorgio sede Vignola (MO) trascritto il 11.12.2006 n. 48241/28847 da potere di Brascaglia Giovanni nato il 08.03.1934 a Guiglia (MO) c.f. BRSGNN34C08E264X, al venditore la quota intera di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli anteriori al 01.01.1979. Regime fiscale: L'esecutata al momento dell'acquisizione dei beni risultava di stato civile libera, desumibile dall'impossibilità da parte del Comune di Guiglia di rilasciare la certificazione di stato civile, in quanto la stessa risulta non coniugata.

Situazione occupazionale: Beni utilizzati dall [REDACTED]

Stima del bene:

36.965,25 € (Trentaseimilanovecentosessantacinque/25)

Arrotondato

37.000,00 € (Trentasettemilaeuro/00)