

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA		
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA GIULIA LUCCHI		
* * *		R.G. esec.n.70/2021
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE		
Promosso da:		<u>Udienza 13/10/2022</u>
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		<u>Ore 10,15</u>
con l' Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX		
contro		
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (esecutato)		
* * *		
Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, in data 18/05/2022 nominava		
Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Ing. Gelati Davide, con studio in		
Modena in Via Saragozza 116, e gli conferiva l'incarico di provvedere agli		
adempimenti di seguito indicati (si rimanda al Decreto di nomina per la		
versione integrale dei quesiti).		
Sez. I – Controllo Preliminare		
Sez.II – Quesiti		
Quesito n.1: identificazione dei diritti reali e dei beni oggetto del		
pignoramento		
Quesito n.2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni		
componenti ciascun lotto con numerazione complessiva (LOTTO 1,		
(LOTTO 2...) e stima.		
Quesito n.2.1: regime urbanistico-edilizio (omissis)		
Quesito n.2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo		
del lotto (omissis)		



Quesito n.3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali (omissis)

Quesito n.4: nel caso di immobile pignorato pro quota (omissis)

PREMESSE

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. La natura ed i limiti del mandato, non consentono di fornire risposte univoche e definitive su sanatorie che competono per legge agli uffici pubblici tecnici circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti. Gli uffici competenti stessi rimandano l'esito dell'istruttoria conseguentemente alla presentazione di pratica completa di elaborati grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Si ritiene pertanto necessario, per coloro che intendono partecipare alla vendita, di nominare preventivamente un tecnico di fiducia che svolga accuratamente le indagini necessarie e visioni lo stato dei luoghi prima di



concorrere all'asta.

* * *

Lo scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 20/05/2022, ha effettuato i seguenti accertamenti:

- richiesta accesso atti del 26/05/2022 e appuntamento presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Savignano s/Panaro (MO) in data 01/07/2022;
- visure catastali del 20/05/2022;
- ispezioni ipotecarie del 20/05/2022;
- sopralluogo in loco del 23/08/2022;

Per la presente procedura esecutiva si propone la vendita in un lotto unico.

Tale impostazione è determinata dal fatto i due immobili a destinazione abitativa, pur essendo due unità abitative distinte, hanno l'area cortiliva comune e gli allacciamenti tra loro dipendenti, oltre alla gestione dell'area verde (irrigazione). E' stato ritenuto che una suddivisione materiale in due zone distinte, con la creazione di aree comuni, sarebbe difficile da determinare in termini di onerosità, oltre a ridurre il valore del complesso immobiliare inteso come un "unicum" esclusivo.

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

1. DATI DI PIGNORAMENTO
2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
4. CONFINI



5. PROPRIETÀ

6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

7. PARTI COMUNI E SERVITU'

8. REGIME FISCALE

9. PROVENIENZA DEL BENE

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

12. SPESE CONDOMINIALI

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

14. DESCRIZIONE DEL BENE (SINTETICA E ANALITICA)

15. CONSISTENZA COMMERCIALE

16. STIMA DEI BENI

1. DATI DI PIGNORAMENTO

Con pignoramento Rep. 84/2021 del 11/01/2021 trascritto a Modena il

17/03/2021 - Registro Particolare 5261 Registro Generale 7516, è stata

pignorata la **quota di ½ di proprietà intestata a** [REDACTED] deiseguenti beni immobiliari, identificati al **N.C.E.U. del Comune di****Savignano s/Panaro (MO):*****Foglio 11***- **particella 243 sub.3** cat.A/7, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 454,48

euro, Via Mombrina piano T;

- **particella 102 sub.5** cat.A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita

1.249,83 euro, Via Mombrina 21, piano T-1;



- **particella 102 sub.7** cat.C/7, consistenza 28 mq, rendita 28,92 € Via

Mombrina 21, piano T;

N.C.T. del Comune di Savignano s/Panaro (MO):

Foglio 11

- **particella 104** seminativo, classe 2, consistenza 68 are, r.d. 40,39 euro, r.a. 52,68 euro;

- **particella 105** seminativo arbor., classe 2, consistenza 19 are, r.d. 11,78 euro, r.a. 14,72 euro;

- **particella 106** vigneto, classe 2, consistenza 30 are 50 ca, r.d. 21,27 euro, r.a. 20,48 euro;

- **particella 242** semin.arb., classe 2, consistenza 1 ha 54 are 45 ca, r.d. 95,72 euro, r.a. 119,65 euro;

- **particella 244** vigneto, classe 2, consistenza 13 are 37 ca, r.d. 9,32 euro, r.a. 8,98 euro;

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/2;

XXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/2;

Con pignoramento Rep. 652/2022 del 17/02/2022 trascritto a Modena il 02/03/2022 - Registro Particolare 4215 Registro Generale 6029, è stata

pignorata la **piena proprietà intestata a XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX**, dei seguenti beni immobiliari, identificati al **N.C.E.U. del Comune di**

Savignano s/Panaro (MO):

Foglio 11

- **particella 243 sub.3** cat.A/7, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 454,48 euro, Via Mombrina piano T;



- **particella 102 sub.5** cat.A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita

1.249,83 euro, Via Mombrina 21, piano T-1;

- **particella 102 sub.7** cat.C/7, consistenza 28 mq, rendita 28,92 € Via

Mombrina 21, piano T;

N.C.T. del Comune di Savignano s/Panaro (MO):

Foglio 11

- **particella 104** seminativo, classe 2, consistenza 68 are, r.d. 40,39 euro, r.a.

52,68 euro;

- **particella 105** seminativo arbor., classe 2, consistenza 19 are, r.d. 11,78

euro, r.a. 14,72 euro;

- **particella 106** vigneto, classe 2, consistenza 30 are 50 ca, r.d. 21,27 euro,

r.a. 20,48 euro;

- **particella 242** semin.arb., classe 2, consistenza 1 ha 54 are 45 ca, r.d. 95,72

euro, r.a. 119,65 euro;

- **particella 244** vigneto, classe 2, consistenza 13 are 37 ca, r.d. 9,32 euro,

r.a. 8,98 euro;

beni intestati a:

xxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/2;

xxxxxxxxxx - cod. fisc.: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx – proprietà per 1/2;

* * *

2. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Consistenza:

Complesso immobiliare composto da fabbricato principale ad unità abitativa

con accessori, disposto su due livelli, altro fabbricato secondario, sempre a

destinazione abitativa ed accessori, disposto a piano terra, area cortiliva



comune parte pavimentata parte a verde, area piantumata, laghetto artificiale di raccolta acqua per irrigazione.

Superficie commerciale 512,00 mq circa per i fabbricati ed area cortiliva annessa. Superficie commerciale 28.532,00 mq circa per la restante area cortiliva a destinazione terreni agricoli.

Ubicazione: Comune di Savignano s/Panaro (MO) – Via Mombrina 21.

* * *

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Savignano s/Panaro (MO):

Foglio 11

- **particella 243 sub.3** cat.A/7, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 454,48 euro, Via Mombrina piano T;

- **particella 102 sub.5** cat.A/7, classe 3, consistenza 11 vani, rendita 1.249,83 euro, Via Mombrina 21, piano T-1;

- **particella 102 sub.7** cat.C/7, consistenza 28 mq, rendita 28,92 € Via Mombrina 21, piano T;

N.C.T. del Comune di Savignano s/Panaro (MO):

Foglio 11

- **particella 104** seminativo, classe 2, consistenza 68 are, r.d. 40,39 euro, r.a. 52,68 euro;

- **particella 105** seminativo arbor., classe 2, consistenza 19 are, r.d. 11,78 euro, r.a. 14,72 euro;

- **particella 106** vigneto, classe 2, consistenza 30 are 50 ca, r.d. 21,27 euro, r.a. 20,48 euro;



- **particella 242** semin.arb., classe 2, consistenza 1 ha 54 are 45 ca, r.d. 95,72

euro, r.a. 119,65 euro;

- **particella 244** vigneto, classe 2, consistenza 13 are 37 ca, r.d. 9,32 euro,

r.a. 8,98 euro;

beni intestati a:

XXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/2;

XXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per

1/2;

A sopralluogo non si rilevano vigneti ne terreni seminativi, l'area risulta parte piantumata e parte a prato, pertanto le destinazioni a seminativo o vigneto sono errate.

* * *

4. CONFINI

Intero proprietà: a ovest con particelle 98 e 180, a sud con particelle 119 e 120, ad est con Rio Fiumma in altro Comune (Valsamoggia/Monteveglio), a nord con Via Mombrina, salvo altri.

* * *

5. PROPRIETÀ

XXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/2;

XXXXXXXXXXXXXX - cod. fisc.: XXXXXXXXXXXXXXXXXX – proprietà per 1/2;

* * *

6. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Esatta corrispondenza.

* * *



7. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Come da elaborato planimetrico prot.n.MO0023193 del 01/03/2013 ed elaborato planimetrico prot.n.3318/97 del 26/06/1997 e come da atti di provenienza precedenti, in particolare atto di compravendita a ministero notaio Brancaccio Gianfranco di Modena del 27/12/1989 rep.51144/6281 trascritto a Modena il 18/01/1990 al reg.part. 1119 e atto di compravendita a ministero Cariani Giorgio di Vignola del 30/07/2001 rep.62303 trascritto a Modena il 09/08/2001 al reg.part.14461.

* * *

8. REGIME FISCALE

Vendita soggetta a imposta di registro.

* * *

9. PROVENIENZA DEL BENE

La proprietà attuale ha acquisito i beni tramite atto di compravendita del 30/07/2001 rep. [REDACTED] racc. [REDACTED] notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 09/08/2001 registro generale n.21710 registro particolare n.14461

* * *

10. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

In data 20/05/2022 lo scrivente ha effettuato ispezione ipotecaria sui soggetti intestatari degli immobili, di cui si riporta un'estratto:

- TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 20/03/2012 -
Registro Particolare 5358 Registro Generale 7276 Pubblico ufficiale
[REDACTED] Repertorio 265093/37853 del 27/02/2012

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

- ISCRIZIONE CONTRO del 16/07/2019 - Registro Particolare 3506

Registro Generale 20732 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio

4805/2019 del 04/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da

DECRETO INGIUNTIVO

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17/03/2021 - Registro Particolare

5421 Registro Generale 7516 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

MODENA-UFFICIO UNEP Repertorio 84 del 11/01/2021-

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 02/03/2022 - Registro Particolare

4215 Registro Generale 6029 Pubblico ufficiale UFFICIALE

GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI MODENA Repertorio

652/2022 del 17/02/2022 - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Oltre a quanto già contenuto indicato nella certificazione notarile del Dott.

Vellani Guido, notaio in Modena del 26/04/2021, che si allega per

conoscenza con le note.

* * *

11. INDAGINE AMMINISTRATIVA URBANISTICA

Il compendio immobiliare sorge all'interno della zona E.5 Agricola di tutela

delle aree collinari (art.80 NTA di PRG) ed inoltre sottoposto a Vincolo di

tutela dei crinali (art.44 delle NTA del PRG), si allega Certificato di

Destinazione Urbanistica n.36/2022 del 26/07/2022.

E' stato effettuato accesso atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di

Savignano sul Panaro (MO) in data 01/07/2022, si riporta l'elenco delle

pratiche presenti in archivio:



- Concessione Edilizia n.2897 prot.4347 del 19/06/1990 (prorogata nei termini con provvedimenti del 19/06/1993 prot.5418, 26/05/1994 prot.6441, 29/05/1995 prot.6729, 18/06/1996 prot.7624 e 10/06/1997 prot.7543);
- Concessione Edilizia n.3717 prot.6305 del 31/07/1996 per progetto di variante per modifiche interne ed esterne ed adeguamento igienico-funzionale a fabbricato rurale;
- Concessione Edilizia n.3876 prot.8324 del 03/02/1998 per Progetto di variante a modifiche interne ed esterne con adeguamento igienico funzionale a fabbricato ex rurale;
- Autorizzazione Edilizia n.1078 prot.15556 del 13/01/1997 per cambio d'uso da residenza agricola e residenza civile;
- Concessione Edilizia n.3757 prot.9652 del 17/12/1996 per costruzione di fabbricato da adibire a ricovero attrezzi (non visionati elaborati);
- Concessione Edilizia in variante n.3834 prot.3301 del 08/08/1997 per Variante in corso d'opera relativa a progetto di costruzione di fabbricato da adibire a ricovero attrezzi (non visionati elaborati);
- Certificato di conformità edilizia prot.4705 pos.2897-3717-3757-3834-3876 rilasciato in data 21/08/1998 relativo ai fabbricati interessanti le particelle 102 e 243;
- Concessione Edilizia n.4267/2001 del 03/09/2001 per "Cambio di destinazione d'uso di un fabbricato adibito a ricovero attrezzi, a civile abitazione da eseguirsi in Via Mombrina 21/a;
- D.I.A. prot.12188 del 16/10/2001 per *"Realizzazione di recinzione e muri di cinta eseguite presso il fabbricato di civile abitazione, sito in*



Savignano s/Panaro Via Mombrina 21 e relativa fine lavori/collaudato del

25/07/2002;

- D.I.A. prot.1299D del 07/11/2001 per *“Variante alla Concessione Edilizia 4267 già rilasciata, per piccole varianti interne al fabbricato consistenti in minimi spostamenti di tramezze e spessore di muri interni;*

- Autorizzazione allo scarico di acque reflue prot.12755 n.2008 del 12/11/2001 mediante fossa anaerobica trivalente;

- Richiesta del Certificato di Abitabilità prot.8278 del 13/07/2002 relativo alla Conc. Ed. 4267/2001 e relativa variante, rilasciato in data 15/07/2002;

- Dia in sanatoria prot.gen.4889/2011 n.2011/25 del 05/05/2011 per *“Accertamento di conformità relativo alla realizzazione di volume pertinenziale a servizio di fabbricato civile ad uso abitazione” ;*

- Certificato di conformità edilizia ed agibilità prot.6738 del 13/06/2013 relativo alla sanatoria di un portico di pertinenza di fabbricato residenziale;

Rispetto allo stato assentito, si rileva la sostanziale conformità, fatta eccezione per:

Fabbricato principale (particella 102 sub.5 e 7)

- in locale cucina presente porta finestra anziché finestra sul fronte nord, da sanare;

- in locale soggiorno diverso sviluppo dei gradini a scendere in locale cantina, da sanare;

- in locale cantina porta finestra trasformata in finestra, da rimettere in pristino, inoltre manca un gradino nel collegamento all'altra cantina,



da sanare;

- in locale bagno, manca la spalletta della doccia, di modesta entità;

- al piano terra il locale cantina è utilizzato a soggiorno/taverna, deve essere ripristinata la sua destinazione d'uso, così come il locale cantina adibito a camera da letto, da rimettere in pristino;

- finestra al piano primo in stanza armadi di misura 80x144 anziché 80x135, da sanare;

Particella 243 sub.3 (altra abitazione in corpo distaccato)

- realizzazione di lucernario in locale disimpegno, da sanare;

Area cortiliva

- presenti n.2 gazebo in struttura metallica e telo di stoffa;

- **Non è stato riscontrato nulla in merito alla presentazione di progetto di sistemazione dell'area cortiliva, percorsi pedonali e carrai, sistemazione del verde, piantumazioni, ne tanto meno della realizzazione di bacino di raccolta d'acqua per irrigazione, che si trova all'ingresso della proprietà - da verificare.**

A tal proposito si rimanda all'art.80 delle NTA del PRG vigente che prevede

“Fatte salve eventuali limitazioni derivanti da altre disposizioni delle presenti NTA, nella sistemazione delle aree cortilive è consentita la realizzazione delle seguenti attrezzature sportivo-ricreative di carattere privato:

- piccole serre ornamentali;

- campi da tennis;

- piscine;

- laghetti e vasche ornamentali impermeabili;



- campi da bocce;

- attrezzature ricreative assimilabili;

a condizione che venga realizzata una sola attrezzatura per ciascuno dei tipi indicati, che queste vengano ubicate nell'area cortiliva in prossimità di fabbricati esistenti, non siano richiesti fabbricati di nuova costruzione al servizio delle attrezzature stesse e che la loro realizzazione sia prevista nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva di tutta l'area cortiliva."

La sanabilità di tale intervento, ancorchè collocato distante dai fabbricati, risulta difficile da determinare, così come la piantumazione esistente, i percorsi carrai e pedonali, le zone a prato, in quanto riguardanti aspetti estetici, compositivi, morfologici difficili da classificare preventivamente, soggetti ad autorizzazione di soggetti terzi (Commissione Qualità Architettonica piuttosto che Sovrintendenza).

Di questa limitazione si è tenuto conto in fase di stima.

Eventuali irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità possono comunque essere ascritte a quanto contenuto all'interno della L.R.12/2017, all'art.37, il cui testo si riporta integralmente:

Art. 37 Modifiche all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 1.

Al comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono soppresse le seguenti parole "o dimensione". 2. Dopo il comma 1 dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004 sono aggiunti i seguenti: "1 bis. Costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite



durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, non comportino il superamento del limite di cui al comma 1 e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva: a) il minore dimensionamento dell'edificio; b) la mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne; d) la difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria; e) gli errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. 1 ter. Nell'osservanza del principio di certezza delle posizioni giuridiche e di tutela dell'affidamento dei privati, costituiscono altresì tolleranze costruttive le parziali difformità, rispetto al titolo abilitativo legittimamente rilasciato, che l'amministrazione comunale abbia espressamente accertato nell'ambito di un procedimento edilizio e che non abbia contestato come abuso edilizio o che non abbia considerato rilevanti ai fini dell'agibilità dell'immobile. È fatta salva la possibilità di assumere i provvedimenti di cui all'articolo 21- nonies della legge n. 241 del 1990, nei limiti e condizioni ivi previste. 1 quater. Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1, 1 bis e 1 ter realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie e rappresentate nei relativi elaborati progettuali, secondo le modalità definite dall'atto di coordinamento tecnico assunto ai sensi dell'articolo 12, comma 4, lettera a),



della legge regionale n. 15 del 2013."

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001 e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

* * *

12. SPESE CONDOMINIALI

Non risulta costituito alcun condominio.

* * *

13. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile identificato alla particella 102 sub.5 al momento del sopralluogo risultava occupato dall'esecutato, dalla moglie e da due figli maggiorenni.

L'immobile identificato alla particella 243 sub.5 al momento del sopralluogo risultava occupato dal figlio dell'esecutato, la convivente dello stesso ed i tre figli minori.

In allegato estratto di matrimonio e certificato di residenza.

Calcolo dell'indennità occupazionale relativo all'unità immobiliare identificata con particella 243 sub.3

Per la determinazione del valore commerciale dell'indennità occupazionale, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del **metodo sintetico comparativo**. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato relativo alla locazione, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione e la consistenza superficiale dei beni.



L'indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi delle locazioni di immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona (comparabili), sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (per immobile con stato conservativo normale), ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.

Ricerca portali Agenzie Immobiliari				
comparabile	Tipologia	stato conservativo	consistenza	
1	appartamento	normale	80	560

Banca dati Valori OMI - anno 2021 secondo semestre							
Tipologia	stato conservativo	consistenza	min (€/mq per mese)	min (€/mq per mese)	valore min €/anno	valore max €/mese	valore medio €/mese
abitazione civile	normale	109	4,1	6,1	468,7	675,8	572,25
ville villini	normale	109	3,6	5,4	414,2	610,4	512,3

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del **bene**, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale relativo alla locazione del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova in 550 €/mese pari a 6.600 €/annui.

* * *

14. DESCRIZIONE DEL BENE



Complesso immobiliare composto da due fabbricati a destinazione abitativa e relativi accessori, posto in Via Mombrina 21 a Savignano sul Panaro, in zona rurale.

Fabbricato principale (particella 102 sub.5 e 7)

Fabbricato ex rurale, su piu' livelli, composto da ingresso su soggiorno, cucina, pranzo, cantina e dispensa, altra cantina, deposito attrezzi, bagno e rip./lav. al piano terra, scala di collegamento al piano primo con camera, stanza armadi, dis., bagno, camera, altra camera con rip. e bagno interno, completano la consistenza un ripostiglio e deposito al piano sottostrada accessibile dall'esterno e tettoia adiacente.

La struttura del fabbricato è composta da muratura portante parte in mattoni e parte in sasso, i solai sono misti alcuni in mattoni/tavelle a volta, altri in laterocemento, copertura principale in legno, la parte bassa probabilmente in laterocemento. I paramenti murari parte sono a vista e parte intonacati.

Si evidenziano numerose lesioni nelle murature portanti e secondarie, evidenti probabilmente dal 2013 quando il proprietario ha fatto eseguire indagini geologiche di cui si riporta un estratto:

Possibili Cause della Lesione imputabile al sottosuolo

- *Pseudo fondazione impostata a quota superficiale*
- *Sovraessiccazione indotta da cicli stagionali particolarmente siccitosi*
- *Interventi di edificazione successivi in piu' corpi, con quote fondali differenti ed interazione terreno di fondazione differenziata*
- *Apparati radicali che incrementano la suzione di umidità nel terreno amplificando il fenomeno della contrazione volumetrica*



Ipotesi di consolidamento***L'ipotesi di consolidamento in tale contesto di terreno argilloso siltoso******da privilegiare è la seguente:***

- ***Mediante sottofondazione con micro pali infissi o trivellati resi solidali ad una nuova fondazione (in c.a. o profilati d'acciaio tipo travi H) inglobata o in estensione ai setti murari esistenti.***

Si consiglia una ispezione delle pseudofondazioni attuali nei vari corpi di fabbrica per scegliere dimensionare e predisporre una adeguata soluzione di consolidamento.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento a radiatori ed una piccola parte a pavimento, datato.

Il riscaldamento dell'abitazione è fornito da n.2 caldaie:

cosmogas novadens 34 anno 2010 collocata al piano primo e cosmogas 24 anno 2013 collocata nel locale deposito con accesso dall'esterno.

Presente impianto di trattamento dell'acqua posto nel locale deposito al piano interrato, per entrambe le abitazioni.

Presenti in allegato all'agibilità le dichiarazioni di conformità degli impianti, da verificarne la rispondenza rispetto a quanto realizzato.

Le pavimentazioni della zona giorno sono parte in ceramica e parte in legno, al piano primo in ceramica.

Serramenti in legno con finestre + vetro con termocamera, scuroni esterni in legno.

Porte semplici in legno. Pareti parte a mattone/sasso a vista parte ad intonaco tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture



si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica allegati.

Fabbricato secondario (particella 243 sub.3)

Fabbricato indipendente su 4 lati, su di un piano, composto da portico, soggiorno-pranzo, cucinotto, dis., rip., bagno, lavand., camera da letto, area cortiliva su piu' lati.

Struttura portante mista in muratura e pilastri, pareti esterne composte da tramezza 8 cm+ sughero 3 cm+ poroton 25 cm (desunta dai documenti depositati, non verificata in loco), copertura in legno anch'essa isolata.

Impianto di riscaldamento a radiatori, con caldaia a gas gpl posta in lavanderia, presente impianto di raffrescamento, datato.

Presenti in allegato all'agibilità le dichiarazioni di conformità degli impianti, da verificarne la rispondenza rispetto a quanto realizzato.

Le pavimentazioni della zona giorno e zona notte sono in ceramica.

Serramenti in legno con finestre + vetro con termocamera, scuroni esterni in legno.

Porte semplici in legno. Pareti ad intonaco tinteggiate.

Per quanto riguarda la distribuzione degli spazi e la descrizione delle finiture si rimanda inoltre alla planimetria catastale ed alla documentazione fotografica allegati.

Si evidenziano alcune lesioni nelle murature portanti e secondarie, si rimanda alle considerazioni fatte per il fabbricato principale.

Utenze acqua

Ad oggi attivo n.1 contatore a servizio di entrambe le unità abitative, già presente il secondo contatore e la sua relativa linea (attivo dal 2001 al 2012).



L'ingresso dei contatori è alloggiato nella parte a confine sud, in corrispondenza della recinzione, all'interno di un manufatto contatori.

Utenze elettriche

Ogni unità immobiliare ha il suo impianto elettrico con contatore ed utenza separata, in particolare il fabbricato secondario ha un utenza elettrica di 3 kw, mentre il fabbricato principale ha un'attivazione di fornitura da 16 kw.

Utenze telefoniche

Presenti due linee telefoniche, una per ciascuno immobile.

Utenze gas

La proprietà riferisce la presenza di serbatoio interrato per gas GPL, capacità 3000 l., posto in corrispondenza dell'ingresso carraio, a servizio di entrambe le unità immobiliari, non sono presenti contabilizzatori. Dall'esami delle pratiche edilizie risultava invece richiesto un parere ai vigili del fuoco per installazione di serbatoio esterno di capacità 1,75 mc, da verificare.

Irrigazione dell'area verde

Gestita tramite n.4/5 pozzi artificiali con relative pompe sommerse e rilancio, con impiantistica alloggiata in box di lamiera adiacente al laghetto/bacino di raccolta artificiale. Tutta l'impiantistica è da controllare.

Vista la complessità ed importanza dell'impianto di irrigazione, il suo attuale inutilizzo, si suggeriscono accurate verifiche.

Si segnala la presenza di laghetto collinare sopra alla proprietà, avente la forma sub-triangolare, che permette la raccolta delle acque superficiali di ruscellamento. Nella zona intorno sono presenti altri laghetti di questa natura.

Prima della presentazione di eventuale offerta si suggerisce di effettuare



un accurato sopralluogo con tecnico di fiducia per visionare lo stato dei luoghi e la consistenza dei terreni.

Si precisa inoltre che:

- non sono stati verificati i requisiti e gli standards urbanistici;
- non sono state verificate le conformità relative agli impianti presenti nè tanto meno il loro corretto funzionamento, messa a terra, scariche atmosferiche;
- non sono stati verificati i confini di proprietà;
- non sono state verificate le rendite catastali;
- non sono stati verificati scarichi/condotte fognarie;
- non è stato verificato il rispetto delle normative antincendio;
- non è stato verificato il rispetto delle prescrizioni dei vigili del fuoco relative al serbatoio fuori terra – gas GPL – capacità 1,75 mc;
- non sono state fatte indagini di tipo strutturale, nè verifiche statiche;

SI SUGGERISCE DI EFFETTUARE VERIFICHE PRELIMINARI SUL SOTTOSUOLO E SULLE STRUTTURE ESISTENTI PER MEGLIO QUANTIFICARE I COSTI SI CONSOLIDAMENTO NECESSARI.

- non sono state effettuate prove penetrometriche o carotaggi nel sottosuolo;
- quant'altro non specificato;

Per le attività di sanatoria e/o messa in pristino delle difformità rilevate relative alle opere interne/esterne del fabbricato principale e secondario, si stimano costi complessivi tra messa in pristino, sanatoria e spese tecniche pari a 10.000 €.

* * *

15. CONSISTENZA COMMERCIALE



La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,

puramente a titolo indicativo, è la seguente:

particella 243 sub.3			
abitazione piano terra	82,87	1	82,87
portico	26,21	0,5	13,11
area cortiliva	696,08	0,05	34,80
particella 102 sub.5 e 7			
abitazione piano terra	112	1	112,00
cantine/deposito	103,11	0,5	51,56
rip. deposito sottostrada	16,48	0,33	5,44
abitazione piano primo	167,89	1	167,89
tettoia	37,15	0,33	12,26
area cortiliva	651,26	0,05	32,56
			512,48

Arrotondata a 512 mq circa per i fabbricati ed area cortiliva annessa.

terreni			
particella 104	6800	1	6800,00
particella 105	1900	1	1900,00
particella 106	3050	1	3050,00
particella 242	15445	1	15445,00
particella 244	1337	1	1337,00
Totale	28532		28532,00

Arrotondata a 28.532 mq circa per i terreni.

* * *

16. STIMA DEL BENE

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni.



Tale indagine di mercato ha tenuto conto sia dei valori medi degli immobili con analoghe caratteristiche in vendita presso le agenzie immobiliari di zona, sia dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate (per immobile con stato conservativo normale), ai quali sono stati apportati gli opportuni aggiustamenti.

Non è stato possibile reperire atti di provenienza come comparabili.

Nella stima si è tenuto conto di tutto quanto su esposto, pur con tutte le limitazioni derivanti dall'indeterminabilità dei costi di consolidamento necessari, della legittimità/sanabilità degli interventi eseguiti nell'area cortiliva, ivi compreso il laghetto/bacino di accumulo.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova:

Valore iniziale dell'intero bene 800.000,00 €

Al valore dell'intero bene come sopra stimato corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari ad euro 1.000,00 circa per i fabbricati ed area cortiliva ed euro 10,00 circa per la restante area cortiliva in parte a verde e in parte piantumata.

Detrazione per assenza garanzia vizi

Trattandosi di bene sottoposto a procedura esecutiva, si provvede ad una riduzione percentuale del 5 % sul valore del bene oggetto di esecuzione,

800.000,00 € * 5% = **40.000,00 €**



Riepilogo:

Valore iniziale intero bene	800.000,00 €
Detrazione per assenza garanzia vizi	- 40.000,00 €
Detrazione per costi di messa in pristino/sanatoria	-10.000,00 €
Valore finale del lotto di vendita	750.000,00 €

(diconsi euro settecentocinquantamila/00)

Al valore finale del lotto di vendita come sopra stimato corrisponde un valore per metro quadro di superficie commerciale pari ad euro 937,00 circa per i fabbricati ed area cortiliva ed euro 9,00 circa per la restante area cortiliva in parte a verde e in parte piantumata.

* * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente il proprio incarico, il sottoscritto resta a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 13 Settembre 2022

Il consulente tecnico

Dott. Ing. Davide Gelati

Allegati:

1. documentazione fotografica
2. planimetrie catastali e visure catastali storiche
3. accesso atti comunale e certificato di destinazione urbanistica
4. rilievo sommario
5. regime patrimoniale e residenza
6. ispezione ipotecaria e relative note
7. atto provenienza

