

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 95/2022 RG

PROCEDENTE:

-XXXXXXXX

ESECUTATO:

-XXXXXXXX

PERITO STIMATORE:

Arch. ANTONIO MALAGUTI



Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Arch. Antonio Malaguti, con studio in Modena Via Monsignor Della Valle n. 16, conferendogli l'incarico di rispondere ai quesiti di cui al verbale di nomina.

PREMESSA

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

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 ubicazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, provvederà ad una riduzione percentuale, al fine di compensare la mancanza di una garanzia per eventuali vizi e/o per rendere più appetibili gli immobili.



Capitolo 1 - DATI GENERALI RIGUARDANTI GLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALLA PROPRIETA'

1. DATI DI PIGNORAMENTO

In forza di atto di pignoramento immobiliare, trascritto a Modena, in data, 06/05/2022 reg. part. n° 9709, sono stati pignorati i seguenti beni immobili:

A) N.C.T. del Comune di Sestola, diritto di piena proprietà 1/1 su:

1. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 476 di are 2 ca 33,
2. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 839 di are 38 ca 87,
3. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 899 di are 42 ca 40,
4. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 946 di are 4 ca 95,
5. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 954 di are 4 ca 50,
6. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 958 di are 1 ca 24,
7. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 479 di ca 24,
8. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 480 di ca 45,
9. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 481 di ca 37,
10. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 499 di ca 28,
11. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 944 di are 9 ca 94,
12. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 47 Particella 458 di are 1 ca 4,

B) N.C.T. del Comune di Sestola, diritto di piena proprietà 8/100 su:

13. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 951 di are 11 ca 4,
14. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 953 di are 13 ca 65,
15. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 960 di are 8 ca 16,
16. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 966 di ca 74,



17. Terreno in SESTOLA (MO) Foglio 38 Particella 967 di are 9 ca 56,

2. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Premesso che,

- alcuni dei mappali pignorati sono individuati con identificativo obsoleto,
- si è accertata la seguente corrispondenza tra mappali soppressi e mappali attuali derivati,

IDENTIFICATIVO OBSOLETO			IDENTIFICATIVO ATTUALE	
1 Foglio 38	Particella 476	hanno generato	Mapp. 1043	
2 Foglio 38	Particella 839	-	Mapp. 1044	
		-	Mapp. 1045	
			Mapp. 1053	venduto
			Mapp. 1054	venduto
3 Foglio 38	Particella 899	ha generato	Mapp. 1051	
			Mapp. 1052	
4 Foglio 38	Particella 946	hanno generato	Mapp. 1100	venduto
6 Foglio 38	Particella 958			
5 Foglio 38	Particella 954	ha generato	Mapp. 1099	(parte)

Tutto ciò premesso si ritiene che l'elenco dei beni da tenere in considerazione ai fini della stima sia il seguente:

NCT SESTOLA,

	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota
1	38	1043	SEMINATIVO	2	3091,00	1/1
2	38	1044	SEMINATIVO	2	409,00	1/1
3	38	1045	SEMINATIVO	2	502,00	1/1
4	38	1051	SEMINATIVO	3	82,00	1/1
5	38	1052	SEMINATIVO	3	4158,00	1/1



6	38	954 SEMINATIVO	2	450,00	1/1
7	38	479 FABB RURALE		24,00	1/1
8	38	480 FABB RURALE		45,00	1/1
9	38	481 FABB RURALE		37,00	1/1
10	38	499 SEMINATIVO	2	28,00	1/1
11	47	458 SEMINATIVO	2	104,00	1/1
12	38	944 SEMINATIVO	3	994,00	1/1
13	38	951 SEMINATIVO	2	1104,00	8/100
14	38	953 SEMINATIVO	2	1365,00	8/100
15	38	960 SEMINATIVO	2	816,00	8/100
16	38	966 SEMINATIVO	2	74,00	8/100
17	38	967 SEMINATIVO	2	956,00	8/100

3. PROPRIETÀ

Ditta -XXXXXXX , C.F. e P.I.: -XXXXXXX .

4. REGIME FISCALE

La vendita dei beni sarà soggetta a IVA.

5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Ispezione ipotecaria:

Il certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale contiene l'elenco delle formalità, relative ai beni pignorati; In seguito, le verifiche effettuate dal sottoscritto, hanno confermato che, a tutto il 29.05.2023, non risultano altre formalità.



6. LOTTI

I beni pignorati saranno suddivisi in n. 4 lotti:

Lotto 01 – piena proprietà 1/1 su AREA EDIFICABILE IN AMBITO URBANO;

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota
38	1043	SEMINATIVO	2	3091,00	1/1
38	1044	SEMINATIVO	2	409,00	1/1
38	1045	SEMINATIVO	2	502,00	1/1
38	1051	SEMINATIVO	3	82,00	1/1
38	1052	SEMINATIVO	3	4158,00	1/1

-

Lotto 02 – piena proprietà 1/1 su FABBRICATO EX RURALE E PERTINENZE;

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota
38	479	FABB RURALE		24,00	1/1
38	480	FABB RURALE		45,00	1/1
38	481	FABB RURALE		37,00	1/1
38	499	SEMINATIVO	2	28,00	1/1
47	458	SEMINATIVO	2	104,00	1/1

-

Lotto 03 –

Immobile 1 - piena proprietà 1/1 su AREA DI URBANIZZAZIONE INCLUSA IN PUA,

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota
38	944	SEMINATIVO	3	994,00	1/1

Immobile 2 - piena proprietà 8/100 su AREE DI URBANIZZAZIONE INCLUSE IN PUA,

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota
--------	------------	-------------	--------	----------------	-------



38	951	SEMINATIVO	2	1104,00	8/100
38	953	SEMINATIVO	2	1365,00	8/100
38	960	SEMINATIVO	2	816,00	8/100
38	966	SEMINATIVO	2	74,00	8/100
38	967	SEMINATIVO	2	956,00	8/100

Nota: Aree soggette a cessione ai sensi di Convenzione Urbanistica

-

Lotto 04 – piena proprietà 1/1 su PORZIONE DI AREA EDIFICATA, IN COMPARTO SOGGETTO A PUA

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota
38	954	SEMINATIVO	2	450,00	1/1

Nota: bene non stimabile autonomamente

-



Capitolo 2 – LOTTO N. 01 –AREA EDIFICABILE IN AMBITO URBANO

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

La stima riguarda il diritto di piena proprietà per l'intero, su appezzamento di terreno edificabile, ubicato sul versante Est della sella del centro urbano di Sestola, nella fascia periurbana a valle del centro abitato consolidato, in zona Oppino/Via Palazzuola. Il Terreno, caratterizzato da giacitura in pendenza, si sviluppa tra la zona "PEEP 1 Maggio" e la zona "PUA Cà Nova". Ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, il compendio è inserito, essenzialmente, in "Ambito per nuovi insediamenti" e più precisamente in "AMBITO NIS2 SESTOLA EST".

Riepilogo superfici:

Foglio	Mapp	classe	S. netta catastale	C	s. commerciale (S. netta*C)
38	1043	seminativo	3091 mq	x 1,00 =	3091,00 mq +
38	1044	seminativo	409 mq	x 1,00 =	409,00 mq +
38	1045	seminativo	502 mq	x 1,00 =	502,00 mq +
38	1051	seminativo	82 mq	x 1,00 =	82,00 mq +
38	1052	seminativo	4158 mq	x 1,00 =	4158,00 mq +
TOTALE					8242,00 mq =

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

N.C.T. del Comune di Sestola, foglio 38,

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota	Rendita
38	1043	SEMINATIVO	2	3091,00		R.D. Euro: 7,82 (*) R.A. Euro: 7,18
38	1044	SEMINATIVO	2	409,00		R.D. Euro: 1,04 (*) R.A. Euro: 0,95



38	1045	SEMINATIVO	2	502,00	R.D. Euro: 1,27 (*) R.A. Euro: 1,17
38	1051	SEMINATIVO	3	82,00	R.D. Euro: 0,12 (*) R.A. Euro: 0,13
38	1052	SEMINATIVO	3	4158,00	R.D. Euro: 6,23 (*) R.A. Euro: 6,44

3. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Le indagini svolte presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, hanno permesso di verificare la sussistenza delle seguenti criticità:

nel pignoramento i beni di cui al presente capitolo sono identificati con numeri di mappa obsoleti (Mapp.li 476, 839, 899, del foglio 38).

Ritenuto che l’errore sia meramente formale, si riporta di seguito la tabella riepilogativa delle corrispondenze superficiali tra i mappali attuali e i gli immobili predecessori, come pignorati.

IDENTIFICAZIONE ATTUALE IMMOBILI				IDENTIFICAZIONE IMMOBILI PREDECESSORI			
F	mapp	sup	proprietà	F	mapp	sup	nota
38	1043	3091,00		38	476	233,00	pignorato
38	1044	409,00		38	839	3887,00	pignorato
38	1045	502,00					
	1053	38,00	venduto 2010				
	1054	80,00	venduto 2010				
		4120,00				4120,00	
38	1051	82,00		38	899	4240,00	pignorato
	1052	4158,00					
		4240,00				4240,00	
TOTALE		8360,00		TOTALE		8360,00	

Pertanto tenuto conto della nuova identificazione catastale e dell’avvenuta vendita dei mapp.li 1053 e 1054, la consistenza del lotto 01 può essere quantificata in: (8360 – 38 – 80



=) 8242 mq (sup. catastale).

**

Mapp.li 1043 - 1044 – 1045 Foglio 38 – originati nel ventennio da mapp.li predecessori in forza di:

FRAZIONAMENTO del 07/10/2000 Pratica n. 103084 in atti dal 07/10/2000 (n. 37570.1/2000),

FRAZIONAMENTO del 15/04/2010 Pratica n. MO0070821 in atti dal 15/04/2010 presentato il 15/04/2010 (n. 70821.1/2010),

FRAZIONAMENTO del 18/08/2010 Pratica n. MO0162562 in atti dal 18/08/2010 presentato il 18/08/2010 (n. 162562.1/2010),

Mapp.li 1051 - 1052– – originati nel ventennio da mapp.li predecessori in forza di:

FRAZIONAMENTO del 07/05/2004 Pratica n. MO0071599 in atti dal 07/05/2004 (n. 71599.1/2004),

FRAZIONAMENTO del 18/08/2010 Pratica n. MO0162562 in atti dal 18/08/2010 presentato il 18/08/2010 (n. 162562.1/2010),

4. PROVENIENZA DEI BENI

In forza dei seguenti atti, registrati e trascritti, la Società esecutata acquistava il diritto di piena proprietà sui beni pignorati:

- atto di compravendita del 29/04/1994, Numero di repertorio 8676, Notaio Dott.ssa MONARI BEATRICE, trascritto il 20/05/1994, nn. 10160/6131;

5. CONFINI

Cfr. estratto di mappa:

Il bene confina, in corpo unico, con i seguenti mappali del Foglio 38:

- 1055, 1056, 1049, 1057, 901, Via Palazzuola, a Sud,
- 947, 1100, a Est,



- 1099, 944, 475, 474, a Nord,
- 473, 1039, 1053, 1054, a Ovest.

6. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Tutti i vincoli di cui ai sopraccitati atti di provenienza.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

ESTRATTO CDU – Certificato di destinazione urbanistica:

Tipo	Foglio	Mappale	Sup.	%	Zona
Terreni	38	1043	3091		
					100 TU Territorio urbanizzato
					14 AC2 Ambiti urbani consolidati ad evoluzione pianificata con morfologia definita (Art. 59)
					86 AN Ambiti per nuovi insediamenti (Art.68-69-70-71)

Tipo	Foglio	Mappale	Sup.	%	Zona
Terreni	38	1044	409		
					100 AN Ambiti per nuovi insediamenti (Art.68-69-70-71)
					100 ISMLECU Infrastrutture stradali per la mobilita' locale dei centri urbani (Art. 95)

Tipo	Foglio	Mappale	Sup.	%	Zona
Terreni	38	1045	502		
					100 AN Ambiti per nuovi insediamenti (Art.68-69-70-71)

Tipo	Foglio	Mappale	Sup.	%	Zona
Terreni	38	1051	82		
					100 TU Territorio urbanizzato
					100 AC4 Ambiti urbani consolidati in corso di attuazione (soggetti a piani attuativi) (Art. 61)
					100 ISMLECU Infrastrutture stradali per la mobilita' locale dei centri urbani (Art. 95)

Tipo	Foglio	Mappale	Sup.	%	Zona
Terreni	38	1052	4158		
					100 AN Ambiti per nuovi insediamenti (Art.68-69-70-71)



In sintesi, ai sensi dello strumento urbanistico vigente:

- Il mapp. 1051, è destinato essenzialmente a infrastrutture stradali in AC4 - Ambito urbano consolidato soggetto a piani attuativi (Art. 61), con particolare riferimento a PEEP “Sestola”, approvato con Delibera CC n. 58 del 29/09/2003;
- I mapp.le 1044 è destinato essenzialmente a infrastrutture stradali per la mobilità locale dei centri urbani, (Art. 95 NTA), con particolare riferimento al progetto della viabilità incluso nel sopraccitato PEEP “Sestola”;
- I mapp.li 1052, 1045, 1043 (porzione principale 86%), sono destinati a ambiti per nuovi insediamenti, rif. Art.68-69-70-71 NTA (ovvero, più in particolare, AMBITO NIS2 SESTOLA EST – art 69);
- La porzione del mapp 1043, ubicata in zona AC2 (Art. 59 NTA), non è inclusa nelle aree ASIE e pertanto non è edificabile autonomamente;

CRITICITA’:

Si segnala che, per quanto riguarda la destinazione urbanistica, si sono riscontrate le seguenti Criticità:

- **in relazione alle aree in oggetto, non sono stati presentati e convenzionati Accordi Operativi con la P.A. entro il 01.01.2023, come previsto da Art. 4, LR 24.2017, pertanto i terreni non saranno edificabili fino all’entrata in vigore del nuovo PUG (Piano Urbanistico Generale), la cui adozione avverrà con tempistiche ad oggi non prevedibili;**
- **inoltre è probabile che nell’ambito del nuovo PUG, avvenga una completa ridefinizione delle destinazioni delle aree, nonché dei parametri urbanistico edilizi.**

**

Tutti gli aspetti sopraelencati sono stati tenuti in debito conto in fase di stima, con la



precisazione che le valutazioni sono state eseguite allo stato degli atti, tenendo conto delle verifiche effettuate e nei limiti dell'oggetto dell'incarico conferito.

8. DESCRIZIONE

Come anticipato, i beni in argomento corrispondono a un appezzamento di terreno edificabile ubicato nel Comune di Sestola, nella fascia periurbana a valle del centro abitato consolidato, in zona Oppino/Via Palazzuola, ovvero in Ambito di nuovo insediamento residenziale - NIS2 SESTOLA EST, ai sensi del PSC vigente.

L'area è caratterizzata da sviluppo prevalentemente longitudinale, orientato secondo l'asse Ovest – Est, con pendenza maggiore digradante da Ovest verso Est. Superficie catastale complessiva (territoriale) 8242,00 mq.

Il bene Confina, a Est, con aree già edificate e, a Ovest, con altri lotti in corso di completamento, di cui al PUA (Piano urbanistico attuativo) "Ca Nova".

Qualità catastale delle aree dichiarata: seminativo 2 e 3; di fatto le aree sono incolte e occupate prevalentemente da prato, cespugli, nonché da bosco ceduo con vegetazione a basso o medio fusto, caratterizzata da distribuzione planimetrica irregolare.

9. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili liberi.

10. STIMA

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter riassumere come segue la stima del valore commerciale del bene in argomento, basata sull'applicazione del valore unitario, riferito al mq. e sottoposto agli opportuni correttivi, alle superfici di cui ai paragrafi precedenti:



Foglio	Mapp	classe	Vm	C	KI	Vup	S. netta catastale	Vcp
38	1043	seminativo	€ 9,00	x 1,00	x 1,00	= € 9,00	x 3091,00	= € 27.819,00 +
38	1044	seminativo	€ 9,00	x 1,00	x 0,30	= € 2,70	x 409,00	= € 1.104,30 +
38	1045	seminativo	€ 9,00	x 1,00	x 1,00	= € 9,00	x 502,00	= € 4.518,00 +
38	1051	seminativo	€ 9,00	x 1,00	x 0,30	= € 2,70	x 82,00	= € 221,40 +
38	1052	seminativo	€ 9,00	x 1,00	x 1,00	= € 9,00	x 4158,00	= € 37.422,00 +

TOTALE € 71.084,70 =

Valore di mercato

€ 71.084,70 =

Valore di base asta (-15% circa)

€ 60.500,00 =

**

dove:

Vm = Valore medio unitario: valore/mq di riferimento, desunto dalle migliori informazioni ottenute presso gli operatori del settore immobiliare presenti nella zona, alla luce delle caratteristiche generali dei beni (ubicazione, destinazione etc.);

S. netta catastale: Superficie netta territoriale;

Vm = Valore medio unitario: Valore espresso in €/mq;

C = Coefficiente correttivo relativo alla destinazione urbanistica generale di ambito;

k1 = Coefficiente correttivo relativo alla destinazione d'uso (viabilità);

Vup = Valore unitario ponderato: valore/mq già sottoposto ai correttivi parametrici;

Vcp = Valore complessivo ponderato: valore complessivo del cespite, al lordo di eventuali oneri aggiuntivi;



V. mercato: valore di mercato del bene, al netto di tutti i correttivi e le riduzioni;

Valore asta: valore consigliato come base d'asta, pari al valore di mercato ribassato del 15% circa, al fine di rendere il bene più appetibile.

VALORE DI BASE D'ASTA

€ 60.500/ – Euro Sessantamilaquattrocento/00



Capitolo 3 – LOTTO 02 - FABBRICATO EX RURALE ALLO STATO DI RUDERE E PERTINENZE

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

La stima riguarda il diritto di piena proprietà per l'intero su ex fabbricato rurale, di un solo piano, allo stato di rudere, dotato di area di pertinenza esclusiva. L'immobile, è formato da tre corpi principali ed è caratterizzato da dimensioni planivolumetriche che lo rendono compatibile con la eventuale realizzazione di una sola unità abitativa. Ubicazione Comune di Sestola, località Oppino, Via Palazzuola.

Riepilogo superfici:

FABBRICATO

Foglio	Mapp	classe	S. netta	S. catastale	C	s. commerciale
38	479	fabb. Rurale	32,00 mq	24,00 mq	x 1,00 =	24,00 mq +
38	480	fabb. Rurale	15,00 mq	45,00 mq	x 1,00 =	45,00 mq +
38	481	fabb. Rurale	26,00 mq	37,00 mq	x 1,00 =	37,00 mq +
			73,00	106,00		106,00 mq =

AREA DI PERTINENZA

Foglio	Mapp	classe	S. netta	S. catastale	C	s. commerciale
38	499	seminativo	28,00 mq	28,00 mq	x 0,10 =	2,80 mq +
47	458	seminativo	104,00 mq	104,00 mq	x 0,10 =	10,40 mq +
			132,00	132,00		13,20 mq =

TOTALE

119,20 mq =

C = Coefficiente correttivo relativo alla destinazione d'uso;

S. netta = superficie netta calpestabile,

S. catastale = superficie catastale dell'area censita presso NCT (al lordo di spessori



murari),

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.T. del Comune di Sestola,

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota	Rendita
38	479	FABB RURALE		24,00		R.D. Euro: R.A. Euro:
38	480	FABB RURALE		45,00		R.D. Euro: R.A. Euro:
38	481	FABB RURALE		37,00		R.D. Euro: R.A. Euro:
38	499	SEMINATIVO	2	28,00		R.D. Euro: 0,07 (*) R.A. Euro: 0,07
47	458	SEMINATIVO	2	104,00		R.D. Euro: 0,26 (*) R.A. Euro: 0,24

3. PROVENIENZA DEI BENI

In virtù dei seguenti Atti, registrati e trascritti la Società esecutata acquistava il diritto di piena proprietà sui beni pignorati:

- atto di compravendita del 29/04/1994, Numero di repertorio 8676, Notaio Dott.ssa Monari Beatrice, trascritto il 20/05/1994, nn. 10160/6131;
- atto di compravendita del 04/05/1994, Numero di repertorio 47132, Notaio Dott. Rolando Rosa, trascritto il 17/05/1994, nn. 9842/5886;

4. CONFINI

Cfr. mappa:

- Il fabbricato (mapp.li 479, 480, 481) confina, in corpo unico, con i mappali nn. 483, 758, 759 del Foglio 38 (corte comune);
- L'area di pertinenza esclusiva (mapp. 499 F. 38 – mapp. 458 F. 47) confina, in corpo unico, con mappali nn. 483, 758, 484, 901 del Foglio 38 e Mapp n. 177, F. 47.



5. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Per quanto riguarda i beni in argomento, le indagini svolte presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, hanno permesso di verificare la coincidenza tra gli identificativi catastali indicati nel pignoramento e i dati catastali attuali, rimasti invariati nel ventennio.

Si segnala che non sono disponibili planimetrie storiche del fabbricato rurale, pertanto il riferimento per l’individuazione grafica e la definizione dimensionale di massima del bene, è la mappa catastale, che corrisponde sostanzialmente allo stato dei luoghi.

6. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU’

Parti comuni:

mapp 483, f 38, sup. 206 mq: “corte comune” ai mapp nn 479, 480, 481, 482, del foglio 38,

mapp 758, f 38, sup. 122 mq: “corte comune” ai mapp nn 479, 480, 481, 482 del foglio 38,

mapp 759, f 38, sup. 88 mq: “corte comune” ai mapp nn 479, 480, 481, 482 del foglio 38,

Nota: Il mapp. 483 comprende anche lo stradello di accesso al compendio da Via Palazzuola. La classificazione dei sopraccitati beni in qualità di “corte comune”, deriva dalla sola documentazione catastale e non trova ulteriore riscontro specifico negli atti notarili di provenienza.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA’ EDILIZIA

ESTRATTO CDU:



Tipo	Foglio	Mappale	Zona		%	Sup.
Terreni	38	479	AC3- Ambiti urbani consolidati a carattere residuale	Art. 60	100	24
Terreni	38	480	AC3- Ambiti urbani consolidati a carattere residuale	Art. 60	100	45
Terreni	38	481	AC3- Ambiti urbani consolidati a carattere residuale	Art. 60	100	37
Terreni	38	499	AC3- Ambiti urbani consolidati a carattere residuale	Art. 60	100	28
Terreni	47	458	AC3- Ambiti urbani consolidati a carattere residuale	Art. 60	100	104

NTA - NORME TECNICHE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE

Art. 60 AC3 - Ambiti urbani consolidati a carattere residuale

“...-Interventi diretti, destinati alla edificazione di nuove unità immobiliari potranno essere eseguiti solamente sulle “Aree soggette ad incrementi edilizi negli ambiti urbani consolidati” (ASIE) e, previa predisposizione di apposito PUA, sulle “Aree soggette a Piano urbanistico attuativo (PUA)” (APUA).

- Sulle rimanenti porzioni di ambito, quando possibile, sono consentiti interventi in ampliamento di fabbricati esistenti, a saturazione della capacità edificatoria dei lotti in questione, senza aumento del numero delle unità immobiliari.”

- Ai fabbricati esistenti su lotti saturi sono consentiti ampliamenti, nel rispetto delle ulteriori prescrizioni di PSC e RUE, nel limite del 10% della Sc esistente alla data di adozione delle presenti norme”

...omissis...

Parametri urbanistico-edilizi ed ambientali:

Indice di utilizzazione territoriale Ut edificabilità territoriale IT = 0,30 mq/mq;

H max edificio = 9,00 m,

Rapporto Indice di copertura IC = 40%, ... ”

Capacità edificatoria



Per il calcolo della potenzialità edificatoria residua, i sopracitati parametri urbanistici sono da riferire alla superficie territoriale dell'intero compendio edificatorio, formato dai beni pignorati (aree di sedime del fabbricato e aree scoperte), dalle corti comuni (mapp 483, 758, 759) e dal fabbricato non pignorato, di cui al mapp. 482 (sup catastale area = 20 mq), per una ST = 674 mq (misura catastale), cui va rapportata la SC (superficie complessiva) dei fabbricati esistenti. Tutto ciò premesso si ritiene che sussista una ampia potenzialità edificatoria residua, tale da consentire l'ampliamento del fabbricato pignorato in una misura che dovrà essere stabilita con precisione, nell'ambito della riprogettazione dell'intero compendio.

CONFORMITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Premesso che, per quanto riguarda il fabbricato:

Non esistono titoli abilitativi presso UT del Comune di Sestola,

Non sono disponibili planimetrie catastali storiche presso l'Agenzia del Territorio,

lo stato legittimato di riferimento è costituito da:

- stato di fatto dei ruderi esistenti;
- mappa catastale F 38;

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde sostanzialmente, per sviluppo superficario, ai dati di mappa catastale. Per quanto riguarda i mapp 479 e 480 la volumetria del fabbricato è nettamente definita, mentre la porzione corrispondente al mapp 481 è crollata completamente, pertanto la verifica della volumetria è stata eseguita sommariamente sui ruderi residui.

**

Tutti gli aspetti sopraelencati sono stati tenuti in debito conto in fase di stima, con la precisazione che le valutazioni sono state eseguite allo stato degli atti, tenendo conto delle verifiche effettuate e nei limiti dell'oggetto dell'incarico conferito.



8. STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE

Il bene in argomento corrisponde a ex fabbricato rurale di un solo piano, allo stato di rudere collabente, dotato di area di pertinenza esclusiva, ubicato in prossimità di aree periurbane destinate a verde attrezzato, ai sensi del PSC vigente.

Il fabbricato è formato da tre corpi principali ed è caratterizzato da dimensioni planivolumetriche che lo rendono compatibile con la eventuale realizzazione di una sola unità abitativa.

Superficie netta calpestabile esistente: circa 73 mq;

Altezza interna media del volume principale: circa 4,2 ml;

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato presenta le caratteristiche tipiche dell'edilizia rurale appenninica: struttura portante in muratura di sasso; copertura a falde con solai in legno, formati da travi travetti e tavolato; manto di copertura in lastre lapidee grezze.

Il bene è dotato di piccola area di pertinenza esclusiva di circa 132 mq (mapp 499 del F 38 e mapp 458 del F 47), nonché di area di pertinenza comune, che circonda il fabbricato, identificata con i mapp.li 483, 457, 458 del F 38, comuni anche al fabbricato di altra proprietà, di cui al mapp. 482, F 38.

L'immobile è dotato di stradello di accesso comune, da Via Palazzuola (parte del mapp.le 483, F 38), che, nello stato attuale, risulta non praticabile e da ripristinare integralmente.

Stato di conservazione:

Fabbricato allo stato di rudere collabente, non accessibile in sicurezza.

9. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobile libero.



10. STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di poter riassumere come segue la stima del valore commerciale del bene in argomento, basata sull'applicazione del valore unitario, riferito al mq e sottoposto agli opportuni correttivi, alle superfici di cui ai paragrafi precedenti:

FABBRICATO

Foglio	Mapp	Vm	C	K1	K2	Vup	S. catastale	Vcp
38	479	€ 220,00	x 1,00	x 0,80	x 1,20	= €211,20	x 24,00	= € 5.068,80 +
38	480	€ 220,00	x 1,00	x 0,80	x 1,20	= €211,20	x 45,00	= € 9.504,00 +
38	481	€ 220,00	x 1,00	x 0,80	x 1,20	= €211,20	x 37,00	= <u>€ 7.814,40</u> +
								€ 22.387,20 =

AREA DI PERTINENZA

Foglio	Mapp	Vm	C	K1	K2	Vup	S. catastale	Vcp
38	499	€ 220,00	x 0,10	x 0,80	x 1,20	= €21,12	x 28,00	= € 591,36 +
47	458	€ 220,00	x 0,10	x 0,80	x 1,20	= €21,12	x 104,00	= <u>€ 2.196,48</u> +
								€ 2.787,84 =

TOTALE **€ 25.175,04 =**

Valore di mercato

€ 25.175,04 =

Valore di base asta (-15% circa)

€ 21.400,00 =

dove:

Vm = Valore medio unitario: valore/mq di riferimento, desunto dalle migliori informazioni ottenute presso gli operatori del settore immobiliare presenti nella zona, alla luce delle caratteristiche generali dei beni (ubicazione, tipologia etc.);

S. catastale = superficie catastale dell'area censita presso NCT (al lordo di spessori murari),



V_m = Valore medio unitario: Valore espresso in €/mq;

C = Coefficiente correttivo relativo alla destinazione d'uso;

k₁ = Coefficiente correttivo relativo al regime di comproprietà delle aree comuni;

k₂ = Coefficiente correttivo relativo alla potenzialità edificatoria residua del lotto;

V_{up} = Valore unitario ponderato: valore/mq già sottoposto ai correttivi parametrici;

V_{cp} = Valore complessivo ponderato: valore complessivo del cespite, al lordo di eventuali oneri aggiuntivi;

V. mercato: valore di mercato del bene, al netto di tutti i correttivi e le riduzioni;

Valore asta: valore consigliato come base d'asta, pari al valore di mercato ribassato del 15% circa, al fine di rendere il bene più appetibile.

VALORE DI BASE D'ASTA

€ 21.400/ – Euro Ventunomilaquattrocento/00



Capitolo 4 LOTTO N. 03 – AREE DI URBANIZZAZIONE INCLUSE IN PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Compendio formato da:

- 1) diritto di piena proprietà per l'intero, su area urbana, inclusa in comparto edificatorio soggetto a PUA;
- 2) diritto di piena proprietà per la quota di 8/100, su aree urbane, incluse in comparto edificatorio soggetto a PUA;

PUA: Piano Urbanistico Attuativo - denominato "Ca' nova", decaduto e da completare.

Ubicazione: centro abitato del Comune di Sestola, Loc. Casa Nuova, Via Don Telesforo Pedroni.

Riepilogo beni:

	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota
BENI 1	38	944	SEMINATIVO	3	994,00	1/1

	Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	quota
BENI 2	38	951	SEMINATIVO	2	1104,00	8/100
	38	953	SEMINATIVO	2	1365,00	8/100
	38	960	SEMINATIVO	2	816,00	8/100
	38	966	SEMINATIVO	2	74,00	8/100
	38	967	SEMINATIVO	2	956,00	8/100

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Foglio	Particella	Classamento	Classe	Consistenza mq	Rendita
38	944	SEMINATIVO	3	994,00	R.D. Euro: 1,49 (*) R.A. Euro: 1,54
38	951	SEMINATIVO	2	1104,00	R.D. Euro: 2,85 R.A. Euro: 2,57



38	953	SEMINATIVO	2	1365,00	R.D. Euro: 3,52	R.A. Euro: 3,17
38	960	SEMINATIVO	2	816,00	R.D. Euro: 2,11	R.A. Euro: 1,90
38	966	SEMINATIVO	2	74,00	R.D. Euro: 0,19	R.A. Euro: 0,17
38	967	SEMINATIVO	2	956,00	R.D. Euro: 2,47	R.A. Euro: 2,22

3. PROVENIENZA DEI BENI

In forza dei seguenti atti, registrati e trascritti, la Società esecutata acquistava il diritto di piena proprietà per l'intero relativamente ai beni 1:

- atto di compravendita del 04/05/1994, Numero di repertorio 47132, Notaio Dott. ROLANDO ROSA, trascritto il 17/05/1994, nn. 9842/5886;

In forza dei seguenti atti, registrati e trascritti, la Società esecutata acquistava il diritto di piena proprietà sulla quota di 8/100 relativamente ai beni 2:

- atto di compravendita del 27/05/2005 Numero di repertorio 70259 Notaio CARIANI GIORGIO, trascritto il 14/06/2005 nn. 19301/11366

4. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Per quanto riguarda i beni in argomento, le indagini svolte presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Modena, hanno permesso di verificare la coincidenza tra gli identificativi catastali indicati nel pignoramento e i dati catastali attuali.

5. DESTINAZIONE URBANISTICA

ESTRATTO CDU:

i mappali 944-951-953-960-966-967-1099 del foglio 38 sono in inseriti nel PUA "Ca' Nova" del Comune di Sestola, approvato con Del. C.C. n° 56/2005, e successiva variante



cartografica approvata con Del. C.C. n° 36/2013, vincolati dalla Convenzione urbanistica REP. 1129 del 03/11/2005, ed identificati nella planimetria generale come:

- **mappali 944 e 951 come "verde pubblico in progetto";**
- **mappali 953 e 966 come "strada di urbanizzazione in progetto";**
- **mappali 960 e 967 come "parcheggi pubblici in progetto";**

PUA E CONVENZIONE

Convenzione urbanistica REP. 1129 del 03/11/2005 -Articolo 4:

“I LOTTIZZANTI (...) in relazione al disposto di Legge si obbligano, per loro o aventi diritto a qualsiasi titolo, a cedere al Comune di Sestola gratuitamente le aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, come indicate nelle tavole progettuali, ed individuate fin d'ora nei terreni censiti in Catasto Comune di Sestola foglio 38 mappali: 928, 953, 939, 960, 940, 943, 967, 951, 944 per la superficie complessiva di mq 9.306; fatta salva diversa e più esatta identificazione e quantificazione in sede di stipula definitiva.”

Nota:

nella stesura definitiva del PUA anche il mappale 966 del Foglio 38 è destinato a area di urbanizzazione e più in particolare a parcheggio.

-

In sintesi, ai sensi del PUA e della convenzione urbanistica i beni sono soggetti a cessione gratuita, a favore di di Sestola:

6. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Immobili liberi.



7. STIMA

Considerata la destinazione urbanistica dei beni in argomento, si ritiene che il loro valore di mercato sia nullo, sia per quanto riguarda l'intero sia per quanto riguarda la quota di 8/100 sui beni 2.

VALORE DI MERCATO = € 0,00

Pertanto si ritiene antieconomico proporre in vendita i beni in oggetto.



Capitolo 5 LOTTO N. 04 – AREA URBANA IN PUA

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

Porzione di lotto edificato, in comparto soggetto a PUA "Ca' Nova". Ubicato centro abitato del Comune di Sestola, Località Cà Nova.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

F. 38 mapp. 954, sup. 450,00 mq – mappale soppresso;

3. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

Nel pignoramento i beni di cui al presente capitolo sono identificati con numeri di mappa obsoleti. Nello stato attuale, il mappale 954 è stato unito al mapp 945 (non oggetto di pignoramento) a formare il mappale 1099. A tale proposito si rimanda anche alla relazione preliminare già depositata nel fascicolo PCT.

4. DESTINAZIONE URBANISTICA

Il mapp 1099 nel suo insieme, fa parte del PUA "Ca' Nova" del Comune di Sestola, approvato con Del. C.C. n° 56/2005, e successiva variante cartografica approvata con Del. C.C. n° 36/2013, vincolati dalla Convenzione urbanistica REP. 1129 del 03/11/2005.

Il mappale 1099, identificato come lotto 3 del PUA - area insediabile, è stato oggetto di Permesso di Costruire n. 215 del 16/01/2009 e successiva SCIA per completamento opere prot. 7022 del 03/12/2015, per la costruzione di un immobile residenziale di n. 6 U:I. immobiliari, che alla data odierna risulta ancora incompleto, nonostante i titoli abilitativi risultino decaduti.



5. CONCLUSIONI

In sintesi, ritenuta opportuna l'eventuale futura estensione del pignoramento a tutto il mapp
1099 del F. 38, **si ritiene che la consistenza originaria del mappale 945, considerata nel
suo stato di fatto e di diritto attuali, non sia stimabile autonomamente.**



Capitolo 6 RIEPILOGO LOTTI

LOTTO	DESCRIZIONE	VALORI	
1	AREA EDIFICABILE IN AMBITO URBANO	BASE ASTA	€ 60.500
2	FABBRICATO EX RURALE ALLO STATO DI RUDERE	BASE ASTA	€ 21.400
3	AREE DI URBANIZZAZIONE INCLUSE IN PUA	MERCATO	0,00 €
4	AREA URBANA IN PUA	MERCATO	NON STIMABILE



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,

Modena 08.06.2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Antonio Malaguti)



SOMMARIO:

Capitolo 1 - DATI GENERALI RIGUARDANTI GLI IMMOBILI IN RELAZIONE ALLA PROPRIETA'	3
1. DATI DI PIGNORAMENTO	3
2. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO	4
3. PROPRIETÀ	5
4. REGIME FISCALE	5
5. ATTI PREGIUDIZIEVOLI	5
6. LOTTI	6
Capitolo 2 – LOTTO N. 01 –AREA EDIFICABILE IN AMBITO URBANO	8
1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI	8
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	8



3. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO.....	9
4. PROVENIENZA DEI BENI.....	10
5. CONFINI.....	10
6. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	11
7. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	11
8. DESCRIZIONE.....	13
9. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.....	13
10. STIMA	13

Capitolo 3 – LOTTO 02 - FABBRICATO EX RURALE ALLO STATO DI RUDERE E PERTINENZE.....

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI.....	16
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	17
3. PROVENIENZA DEI BENI.....	17
4. CONFINI.....	17
5. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO.....	18
6. ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'	18
7. DESTINAZIONE URBANISTICA E CONFORMITA' EDILIZIA....	18
8. STATO DEI LUOGHI DESCRIZIONE.....	21
9. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.....	21
10. STIMA DEL BENE	22

Capitolo 4 LOTTO N. 03 – AREE DI URBANIZZAZIONE INCLUSE IN PUA - PIANO URBANISTICO ATTUATIVO.....

1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI.....	24
---	----



2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	24
3. PROVENIENZA DEI BENI.....	25
4. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO.....	25
5. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	25
6. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.....	26
7. STIMA	27
Capitolo 5 LOTTO N. 04 – AREA URBANA IN PUA	28
1. CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI.....	28
2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	28
3. CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO.....	28
4. DESTINAZIONE URBANISTICA.....	28
5. CONCLUSIONI.....	29
Capitolo 6 RIEPILOGO LOTTI	30



Allegati:

1. Relazione Notarile;
2. Aggiornamento ispezione ipotecaria;
3. Mappa F 38;
4. Mappa F47;
5. Mappa F 38 anno 1985;
6. Mappa F 38 - Frazionamento CA NOVA 2005;
7. Visure per immobile NCT Lotto 01;
8. Visure per immobile NCT Lotto 02;
9. Visure per immobile NCT Lotto 03;
10. Visure per immobile NCT Lotto 04;
11. COMPRAVENDITA – LOTTI 01 - 02 NOTA;
12. COMPRAVENDITA - LOTTO 02 NOTA;
13. COMPRAVENDITA - LOTTO 02 ATTO;
14. CDU – Certificato Destinazione Urbanistica;
15. PUA “Ca Nova” Convenzione urbanistica;
16. PUA “Ca Nova” estratto tavole variante;
17. PEEP “Sestola” delibera;
18. PEEP “Sestola” tavola;

