

# TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura Esecutiva

contro

N. Gen. Rep. **400/2021**

Giudice Dott. **Umberto Ausiello**

Tecnico Incaricato: arch. Stefano Diacci  
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 952  
CTU del Tribunale di Modena, n.1813  
C.F. DCCSFN82B14B819B - P.IVA 03378970366

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20  
telefono: 3489050241  
email: [info@studioazero.com](mailto:info@studioazero.com)  
pec: [stefano.diacci@archiworldpec.it](mailto:stefano.diacci@archiworldpec.it)



## indice

<u>INTRODUZIONE</u>	<u>4</u>
<b><u>LOTTO 1 - Guiglia (MO), Via Monzone 700</u></b>	<b><u>6</u></b>
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>6</u>
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>15</u>
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>15</u>
3.1. Regime Patrimoniale	7
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>16</u>
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	16
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	17
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>17</u>
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>17</u>
6.1. Attuali proprietari:	9
6.2. Precedenti proprietari:	9
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>9</u>
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	9
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	<u>9</u>
8.1. Destinazione urbanistica	11
8.2. Caratteristiche descrittive	11
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>12</u>
9.1. Criterio di stima	12
9.2. Fonti d'informazione	12
9.3. Valutazione LOTTI	13
LOTTO 1	
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	13
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	13
10. <u>ALLEGATI LOTTO 1</u>	<u>14</u>



---

<b>LOTTO 2 - Guiglia (MO), Via Monzone 700</b>	<b>16</b>
11. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	14
12. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	15
13. <u>STATO DI POSSESSO</u>	15
14.1. Regime Patrimoniale	15
14. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	16
15.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	18
15.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	16
15.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	17
15. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	17
16. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	17
17.1. Attuali proprietari:	17
17.2. Precedenti proprietari:	19
17. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	17
18.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	17
18. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	17
19.1. Destinazione urbanistica	20
19. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	20
20.1. Criterio di stima	20
20.2. Fonti d'informazione	20
20.3. Valutazione LOTTI	21
LOTTO 2	
20.4. Adeguamenti e correzioni della stima	22
20.5. Prezzo base d'asta del lotto	22
20. <u>ALLEGATI LOTTO 2</u>	23



## INTRODUZIONE

Il pignoramento a favore di  
, contro

, notificato in data 06.11.2021, trascritto in data 25.11.2021 ai nn. 37423/26729 – Rep. 5153, colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Monzone 700, 41052 Guiglia (MO) e aree limitrofe (terreni) per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

### LOTTO 1

#### Catasto Fabbricati

- **Comune di Guiglia (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 15 mappale 139, categoria A/3, classe 01, Vani 8, piani S1-T-1, rendita catastale 413,17 €.

Diritto di proprietà per 1/1

### LOTTO 2

#### Catasto Terreni

- **Comune di Guiglia (MO) – terreno.** Foglio 15 mappale 133, Incolt. Prod., Classe 1, Sup. Ha 0.44.23, reddito dominicale € 0,69, Reddito Agrario € 0,23

Diritto di proprietà per 1/1

- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 134, Incolt. Prod., Classe 1, Sup. Ha 0.19.92, reddito dominicale € 0,31, Reddito Agrario € 0,10

Diritto di proprietà per 1/1

- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 135, **porzione AA** Frutteto Irrig., Classe 1, Sup. Ha 1.00.00, reddito dominicale € 97,61, Reddito Agrario € 54,23; **porzione AB** seminativo, Classe 1, Sup. ha 0.93.90, reddito dominicale € 40,70, Reddito Agrario € 38,80; **porzione AC** incolto prod., Classe 1, Sup. ha 0.15.30, reddito dominicale € 0,24, Reddito Agrario € 0,08

Diritto di proprietà per 1/1

- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 136, Frutteto Irrig., Classe U, Sup. Ha 0.46.08, reddito dominicale € 44,98, Reddito Agrario € 24,99

Diritto di proprietà per 1/1

- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 137, Frutteto Irrig., Classe U, Sup. Ha 0.15.14, reddito dominicale € 14,78, Reddito Agrario € 8,21

Diritto di proprietà per 1/1

- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 138, Frutteto Irrig., Classe U, Sup. Ha 1.09.30, reddito dominicale € 106,69, Reddito Agrario € 59,27

Diritto di proprietà per 1/1



- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 181, Vigneto, Classe 1, Sup. Ha 0.09.00, reddito dominicale € 3,90, Reddito Agrario € 3,25  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 10, Semin. Arbor., Classe 3, Sup. Ha 0.08.49, reddito dominicale € 2,59, Reddito Agrario € 2,63  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 13, Semin. Arbor., Classe 3, Sup. Ha 0.68.12, reddito dominicale € 20,76, Reddito Agrario € 21,11  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 14, Cast. Frutto, Classe 1, Sup. Ha 0.43.19, reddito dominicale € 4,24, Reddito Agrario € 1,34  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 15, Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.17.10, reddito dominicale € 2,56, Reddito Agrario € 3,53  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 17, Semin. Arbor., Classe 3, Sup. Ha 0.41.94, reddito dominicale € 12,78, Reddito Agrario € 13,00  
Diritto di proprietà per 1/1



## LOTTO 1 - Guiglia (MO), Via Monzone 700, Loc. Rocchetta

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di  
, contro

, notificato in data 06.11.2021, trascritto in data 25.11.2021 ai nn. 37423/26729 – Rep. 5153, colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Monzone 700, 41052 Guiglia (MO) e aree limitrofe (terreni) per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

#### Catasto Fabbricati

- **Comune di Guiglia (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 15 mappale 139, categoria A/3, classe 01, Vani 8, piani S1-T-1, rendita catastale 413,17 €.
- Diritto di proprietà per 1/1

#### NOTE

*Dalla Visura storica per immobile effettuata in data 13.01.2023, il bene individuato al Foglio 15, Particella 139, risulta classato come Ente Urbano a partire dal 30.09.2003, a seguito di creazione del tipo mappale con pratica 190162 in atti dal 30.09.2003 (n. 51824.1/2003). In precedenza risultava classato come Fabbricato Rurale dall'impianto meccanografico del 08.10.1973.*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà di civile abitazione, indicata al catasto al F. 15, Sub. 139, collocata ai piani Terra, Primo, in via Monzone n. 700, in località Rocchetta nel comune di Guiglia (MO). Oltre alle stanze collocate ai piani terra e primo, l'abitazione è dotata di una cantina accessibile dall'esterno, situata al piano sottostrada. Al piano terra si trovano un portico di ingresso, dal quale si accede all'abitazione. All'interno sono presenti un soggiorno ed una cucina separati dal vano scala, una stanza ed un servizio igienico. Sempre al piano terra sono presenti una legnaia ed un ripostiglio, accessibili dall'esterno. Al piano superiore si trovano tre stanze da letto, oltre ad un ripostiglio. Sempre al piano superiore, sopra al locale legnaia, è presente un sottotetto. Allo stato attuale l'immobile risulta in stato di abbandono e presenta uno stato di degrado avanzato, con importanti lesioni di carattere strutturale.

#### Caratteristiche zona:

Il bene si trova in località Rocchetta, posta a Sud-Ovest del capoluogo Guiglia, ed è inserito in un contesto collinare, circondato da prati, aree boschive e terreni coltivati.

#### Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione agricola o boschiva. Il centro di Guiglia si colloca a circa 3,00 Km, mentre il nucleo della frazione di Rocchetta di Guiglia dista meno di 1 km.

### 3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 10.02.2023, si è verificato che attualmente il bene risulta in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere, così come confermato dall'Agenzia delle Entrate con risposta via Pec in data 03.01.2023 a seguito allegata.



### 3.1. Regime Patrimoniale

- I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 , in forza di atto di donazione del giorno 15/10/2003, Rep. 66664 a rogito del , trascritto in data 23.10.2003 ai nn. 18441 RP e 29909 RG da potere di .

*Si segnala che dalla Relazione Notarile a firma Notaio Galletti in Perugia, allegata alla presente perizia, si fa riferimento al nn. 18441/2003 RP della Trascrizione, mentre sulle Visure Storiche di cui all'Allegato 2 si fa riferimento al n. 18441.1/2003.*

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### 4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

#### 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

#### 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

#### 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

#### 4.1.4. Altro:

Nessuno

### 4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Come da Certificazione Notarile allegata, a tutto il giorno 26.11.2021 non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

#### **Ipoteca Volontaria n. 3420/524 del 11/02/2019**

In rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 23/02/1999 ai numeri 4404 RG 1057 RP per contratto di mutuo a rogito Notaio D'Ascoli Emilio con sede a Modena (MO), Rep. 82534 del 01/02/1999, Capitale Euro 61.974,83, Ipoteca Euro 123.949,66.

A favore di

, contro

, per la piena proprietà dei beni

descritti in oggetto.

#### 4.2.2. Pignoramenti:

#### **Pignoramento immobiliare n. 37423/26729 del 25/11/2021**

Unep Tribunale di Modena, Rep. 5153 del 06/11/2021

A favore di

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:



, aveva acquistato i beni con atto di compravendita per Notaio Pier Antonio Sereni del 30.04.1991, Repertorio 63924, trascritto il 28.05.1991 ai numeri 7375 R.P. e 10757 R.G.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

#### 4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Si segnala che a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Guiglia, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita all'immobile, anche facendo riferimento ai precedenti proprietari dello stesso.

Per tale motivo, ai fini della valutazione relativa alla conformità urbanistico-edilizia, si è cercato di reperire la rappresentazione del bene nel catasto di primo impianto. A seguito di controllo effettuato in data 16.02.2023 presso gli Uffici dell'Agenda del Territorio di Modena, presso il Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, si è verificato che non vi sono planimetrie catastali di impianto dell'immobile, essendo precedentemente accatastato come fabbricato rurale presso il Catasto fabbricati.

Riscontrata la presenza e la corretta rappresentazione del fabbricato negli elaborati planimetrici di primo impianto presso il Catasto Terreni, non essendo elaborati tecnici in grado di definire lo stato legittimo dell'immobile, si ritiene corretto considerare come legittimo lo stato di fatto del bene.

Viste le condizioni di degrado, anche strutturale, dell'immobile, il sopralluogo effettuato in data 10.02.2023 è stato limitato agli esterni dell'immobile, oltre ad una ricognizione dei locali, quando accessibili/praticabili, al piano Terra. Dalla ricognizione parziale, lo stato di fatto dei luoghi coincide con quanto rappresentato negli elaborati catastali aggiornati.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

Viste le condizioni dell'immobile il sopralluogo è stato limitato agli esterni dell'immobile, oltre ad una ricognizione dei locali, quando accessibili/praticabili, al piano Terra.

Da tale ricognizione si è constatato che, per quanto riguarda il Piano Terra, vi è corrispondenza tra lo stato dei fatti e quanto rappresentato nell'ultimo elaborato catastale, prot. 000202926 del 08.10.2003, fatte salve piccole differenze dimensionali rientranti nelle tolleranze.

#### 4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche e lo stato di conservazione del bene, si rimanda al capitolo 8 "Descrizione del bene".

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:



#### 6.1. Attuali proprietari:

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 , in forza di atto di donazione del giorno 15/10/2003, Rep. 66664 a rogito del Notaio Cariani Giorgio, trascritto in data 23.10.2003 ai nn. 18441 RP e 29909 RG da potere di .

#### 6.2. Precedenti proprietari:

### 7. PRATICHE EDILIZIE

Si segnala che a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Guiglia, non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia riferita all'immobile, anche facendo riferimento ai precedenti proprietari dello stesso.

Anche seguito di controllo effettuato in data 16.02.2023 presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Modena, presso il Catasto Fabbricati e Catasto Terreni, non è stato possibile planimetrie catastali di primo impianto dell'immobile, essendo precedentemente accatastato come fabbricato rurale presso il Catasto fabbricati.

#### 7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna

### 8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà di civile abitazione, indicata al catasto al F. 15, Sub. 139, collocata ai piani Terra, Primo, in via Monzone n. 700, in località Rocchetta nel comune di Guiglia (MO). Oltre alle stanze collocate ai piani terra e primo, l'abitazione è dotata di una cantina accessibile dall'esterno, situata al piano sottostrada. Al piano terra si trovano un portico di ingresso, dal quale si accede all'abitazione. All'interno sono presenti un soggiorno ed una cucina separati dal vano scala, una stanza ed un servizio igienico. Sempre al piano terra sono presenti una legnaia ed un ripostiglio, accessibili dall'esterno. Al piano superiore si trovano tre stanze da letto, oltre ad un ripostiglio. Sempre al piano superiore, sopra al locale legnaia, è presente un sottotetto.

A seguito di sopralluogo si è riscontrato che il bene risulta in stato di abbandono e presenta uno stato di degrado avanzato, con importanti lesioni di carattere strutturale quali, a titolo esemplificativo, la profonda fessurazione verticale sulla facciata Sud (cfr. Allegato fotografico).

Considerate le condizioni dell'immobile il sopralluogo è stato limitato agli esterni dell'immobile, oltre ad una ricognizione dei locali, quando accessibili/praticabili, al piano Terra.

La copertura in legno risulta fortemente ammalorata e presenta danni ben visibili da un sopralluogo esterno; per tale motivo si rendono necessari interventi relativi al completo rifacimento della stessa.

All'esterno, sul lato Ovest, è presenta una struttura in pannelli prefabbricati abusiva.

La proprietà risulta in condizioni di abbandono e le finiture, già di modesta qualità, si trovano in stato di degrado avanzato. Ad oggi, l'immobile risulta inagibile.

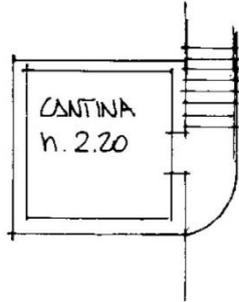
#### Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutivo, situata ai piani Sottostrada, Terra e Primo, in Monzone n. 700 a Guiglia (MO)



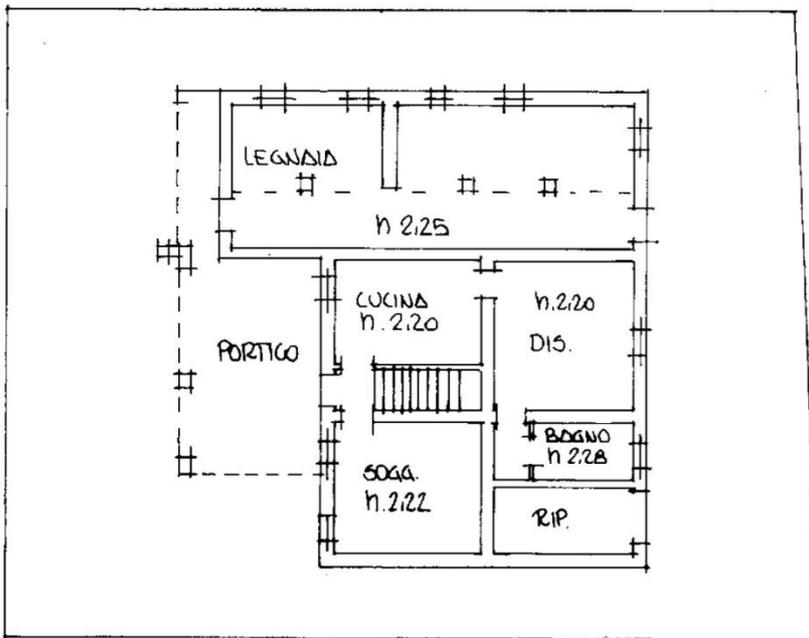
ELABORATO CATASTALE\_PIANO SOTTOSTRADA

FOGLIO 15 MAPPALE 139



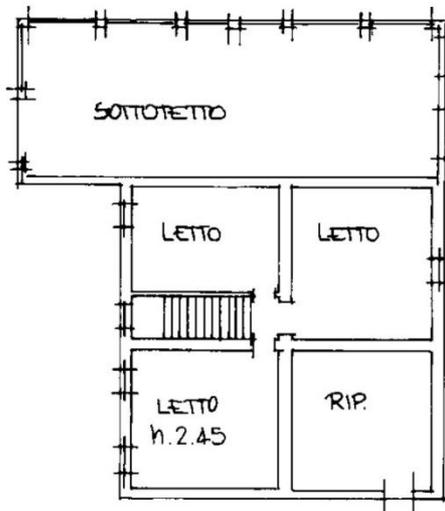
ELABORATO CATASTALE\_PIANO TERRA

FOGLIO 15 MAPPALE 139



ELABORATO CATASTALE\_PIANO PRIMO

FOGLIO 15 MAPPALE 139



### Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati catastali assunti quali stato legittimo in virtù di quanto precedentemente scritto, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici utili del bene risultano così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	S.U.	Coeff.	S. commerciale
<b>Locali Fabbricato</b>				
Portico ingresso	mq	33,51	50%	16,76
Ingresso	mq	1,50	100%	1,50
Vano scala	mq	4,00	60%	2,40
Soggiorno	mq	17,29	100%	17,29
Cucina	mq	13,99	100%	13,99
Dis.	mq	18,90	100%	18,90
Dist. Bagno	mq	2,31	100%	2,31
Bagno	mq	5,19	100%	5,19
Ripostiglio	mq	8,19	100%	8,19
Legnaia	mq	49,88	50%	24,94
Sottotetto	mq	57,66	30%	17,30
Letto 1	mq	13,60	100%	13,60
Letto 2	mq	18,88	100%	18,88
Letto 3	mq	17,85	100%	17,85
Disimpegno	mq	1,00	100%	1,00
Ripostiglio	mq	17,43	50%	8,72
Cantina S1	mq	18,90	30%	5,67
<b>TOTALI ABITAZ.</b>	mq			<b>194,48</b>

#### 8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune Guiglia è il PUG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 16/12/2022.

Il bene rientra all'interno delle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39; PUG, art.3.25), così come da Elaborato B.4\_a.4a "Tutele paesaggistiche e storico culturali", della sezione B. Assetto e Strategia; rientra inoltre nelle "Aree di alto valore paesaggistico e ambientale (art. 6.2)" così come da Elaborato B.3\_2.1a "Disciplina degli interventi diretti", della sezione B. Assetto e Strategia.

#### 8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	Muratura	Portante	danneggiate	assente



Procedura Esecutiva N. 400/2021  
contro

<i>Copertura</i>	Legno	Travi e travetti in ca. con copertura in coppi	Pessime	assente
<i>Solai</i>	misto	mista	Pessime / danneggiati	n.d.

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	legno	anta	pessime	-
<i>Infissi interni</i>	legno	a battente	pessime	-
<i>Muri interni</i>	muratura	Finitura intonacata	pessime	-
<i>Pavimentazione interna</i>	Ceramica, piastrelle		pessime	-

Impianti:

date le condizioni dell'immobile, non è stato possibile verificare lo stato e la consistenza degli impianti presenti.

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

### 9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Guiglia, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Guiglia (1° sem. 2022).

Provincia di Modena, Comune di Guiglia, Zona Extraurbana/Agricola, cod. zona R1, Dest. Residenziale

#### RESIDENZIALE – abitazioni di tipo economico

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2022	550,00 €	800,00 €	675,00 €
Borsino Immobiliare	547,00 €	755,00 €	651,00 €
Agenzie Immobiliari	550,00 €	750,00 €	650,00 €
<b>VAL. MEDIA UNITARIA</b>	549,00 €	<b>768,33 €</b>	658,67 €

Giudice Dott. Umberto Ausiello  
Perito: Arch. Diacci Stefano



Note:

Per la definizione del valore del bene si ipotizza una valutazione media unitaria riferita ad un edificio abitabile ed in buono stato. Dal momento che il bene in oggetto è oggi inagibile e necessita di consistenti lavori edili, in sede di valutazione complessiva **saranno applicate delle detrazioni legate al costo degli interventi necessari.**

9.3. Valutazione LOTTI

LOTTO 1

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
<b>Abitazione</b>			
Foglio 15 - Mapp. 139	194,48	768,33 €	149 424,82 €
			<b>149 424,82 €</b>

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù di quanto scritto precedentemente, per poter essere nuovamente fruibile ed in sicurezza, l'edificio necessita di interventi edili stimabili in 740 €/mq, quantificabili quindi in:

$$700 \text{ €/mq} \times 194,48 \text{ mq} = 136.136,00 \text{ €}$$

L'importo precedentemente stimato detratto dell'importo necessario ai lavori ammonta quindi a:

$$149.424,82 \text{ €} - 136.136,00 \text{ €} = 13.288,82 \text{ €}$$

Riduzione valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%

$$13.288,82 \text{ €} - 5\% \text{ del valore} = 12.624,38 \text{ €}$$

Spese per smantellamento e rimozione del fabbricato abusivo in lamiera 500,00 €

$$12.624,38 \text{ €} - 500,00 \text{ €} = 12.124,38 \text{ €}$$

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: 12.124,38 €

Si arrotonda a: **12.120,00 €**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Carpi, Giovedì 16 Febbraio 2023

Il Tecnico



## 10. ALLEGATI LOTTO 1

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
  - Comune di Guiglia, estratti di mappa;
  - Comune di Guiglia, Planimetria Catastale foglio 15 mappale 139;
  - Comune di Guiglia, Visure Catastali
3. Certificazione Notarile
4. Certificati anagrafici
5. Dichiarazione assenza contratti Agenzia delle entrate di Modena



## LOTTO 2 - Guiglia (MO), Via Monzone 700, Loc. Rocchetta

### 11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di  
, contro

, notificato in data 06.11.2021, trascritto in data 25.11.2021 ai nn. 37423/26729 – Rep. 5153, colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Monzone 700, 41052 Guiglia (MO) e aree limitrofe (terreni) per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

#### Catasto Terreni

- **Comune di Guiglia (MO) – terreno.** Foglio 15 mappale 133, Incolt. Prod., Classe 1, Sup. Ha 0.44.23, reddito dominicale € 0,69, Reddito Agrario € 0,23  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 134, Incolt. Prod., Classe 1, Sup. Ha 0.19.92, reddito dominicale € 0,31, Reddito Agrario € 0,10  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 135, **porzione AA** Frutteto Irrig., Classe 1, Sup. Ha 1.00.00, reddito dominicale € 97,61, Reddito Agrario € 54,23; **porzione AB** seminativo, Classe 1, Sup. ha 0.93.90, reddito dominicale € 40,70, Reddito Agrario € 38,80; **porzione AC** incolto prod., Classe 1, Sup. ha 0.15.30, reddito dominicale € 0,24, Reddito Agrario € 0,08  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 136, Frutteto Irrig., Classe U, Sup. Ha 0.46.08, reddito dominicale € 44,98, Reddito Agrario € 24,99  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 137, Frutteto Irrig., Classe U, Sup. Ha 0.15.14, reddito dominicale € 14,78, Reddito Agrario € 8,21  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 138, Frutteto Irrig., Classe U, Sup. Ha 1.09.30, reddito dominicale € 106,69, Reddito Agrario € 59,27  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 15 mappale 181, Vigneto, Classe 1, Sup. Ha 0.09.00, reddito dominicale € 3,90, Reddito Agrario € 3,25  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 10, Semin. Arbor., Classe 3, Sup. Ha 0.08.49, reddito dominicale € 2,59, Reddito Agrario € 2,63  
Diritto di proprietà per 1/1



- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 13, Semin. Arbor., Classe 3, Sup. Ha 0.68.12, reddito dominicale € 20,76, Reddito Agrario € 21,11  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 14, Cast. Frutto, Classe 1, Sup. Ha 0.43.19, reddito dominicale € 4,24, Reddito Agrario € 1,34  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 15, Seminativo, Classe 4, Sup. Ha 0.17.10, reddito dominicale € 2,56, Reddito Agrario € 3,53  
Diritto di proprietà per 1/1
- **Comune di Guiglia (MO) - terreno.** Foglio 16 mappale 17, Semin. Arbor., Classe 3, Sup. Ha 0.41.94, reddito dominicale € 12,78, Reddito Agrario € 13,00  
Diritto di proprietà per 1/1

## 12. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni pignorati consistono in dodici porzioni di terreno agricolo caratterizzati da usi e piantumazioni differenti. I beni di cui al Foglio 15 risultano tutti in prossimità del fabbricato di cui al lotto 1, mentre i terreni di cui al Foglio 16 sono posizionati al di là del sentiero di accesso alla proprietà. Come emerge dalle fotografie del sopralluogo allegato, tutti i terreni versano in stato di abbandono.

### Caratteristiche zona:

Il bene si trova in località Rocchetta, posta a Sud-Ovest del capoluogo Guiglia, ed è inserito in un contesto collinare, circondato da prati, aree boschive e terreni coltivati.

### Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione agricola o boschiva. Il centro di Guiglia si colloca a circa 3,00 Km, mentre il nucleo della frazione di Rocchetta di Guiglia dista meno di 1 km.

## 13. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 10.02.2023, si è verificato che attualmente il bene risulta in stato di abbandono. Non risultano contratti di locazione in essere, così come confermato dall'Agenzia delle Entrate con risposta via Pec in data 03.01.2023 a seguito allegata.

### 14.1. Regime Patrimoniale

- I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 \_\_\_\_\_, in forza di atto di donazione del giorno 15/10/2003, Rep. 66664 a rogito del Notaio Cariani Giorgio, trascritto in data 23.10.2003 ai nn. 18441 RP e 29909 RG da potere di \_\_\_\_\_.

*Si segnala che dalla Relazione Notarile a firma Notaio Galletti in Perugia, allegata alla presente perizia, si fa riferimento al nn. 18441/2003 RP della Trascrizione, mentre sulle Visure Storiche di cui all'Allegato 2 si fa riferimento al n. 18441.1/2003.*



#### 14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

##### 15.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

###### 15.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 15.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

###### 15.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 15.1.4. Altro:

Nessuno

##### 15.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

###### 15.2.1. Iscrizioni:

Come da Certificazione Notarile allegata, a tutto il giorno 26.11.2021 non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

###### **Ipoteca Volontaria n. 3420/524 del 11/02/2019**

In rinnovazione dell'ipoteca volontaria iscritta il 23/02/1999 ai numeri 4404 RG 1057 RP per contratto di mutuo a rogito Notaio D'Ascoli Emilio con sede a Modena (MO), Rep. 82534 del 01/02/1999, Capitale Euro 61.974,83, Ipoteca Euro 123.949,66.

A favore di

, contro

, per la piena proprietà dei beni

descritti in oggetto.

###### 15.2.2. Pignoramenti:

###### **Pignoramento immobiliare n. 37423/26729 del 25/11/2021**

Unep Tribunale di Modena, Rep. 5153 del 06/11/2021

A favore di

, contro

per la piena proprietà dei beni descritti in oggetto.

###### 15.2.3. Altre trascrizioni:

, aveva acquistato i beni con atto di compravendita per Notaio Pier Antonio Sereni del 30.04.1991, Repertorio 63924, trascritto il 28.05.1991 ai numeri 7375 R.P. e 10757 R.G.

###### 15.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

###### 15.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.



### 15.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 15.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Non dovuta.

#### 15.3.2. Conformità catastale:

I beni coincidono con quanto indicato nei documenti catastali a seguito allegati.

#### 15.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

## 15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

## 16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

### 17.1. Attuali proprietari:

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 , in forza di atto di donazione del giorno 15/10/2003, Rep. 66664 a rogito del Notaio Cariani Giorgio, trascritto in data 23.10.2003 ai nn. 18441 RP e 29909 RG da potere di .

### 17.2. Precedenti proprietari:

## 17. PRATICHE EDILIZIE

Sui terreni in oggetto non sono state presentate pratiche edilizie

### 18.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna

## 18. DESCRIZIONE BENE

I beni pignorati di cui al Lotto 2 consistono in dodici porzioni di terreno agricolo caratterizzati da usi e piantumazioni differenti. I beni di cui al Foglio 15 risultano tutti in prossimità del fabbricato di cui al lotto 1, mentre i terreni di cui al Foglio 16 sono posizionati al di là del sentiero di accesso alla proprietà. Come emerge dalle fotografie del sopralluogo allegato, tutti i terreni versano in stato di abbandono.

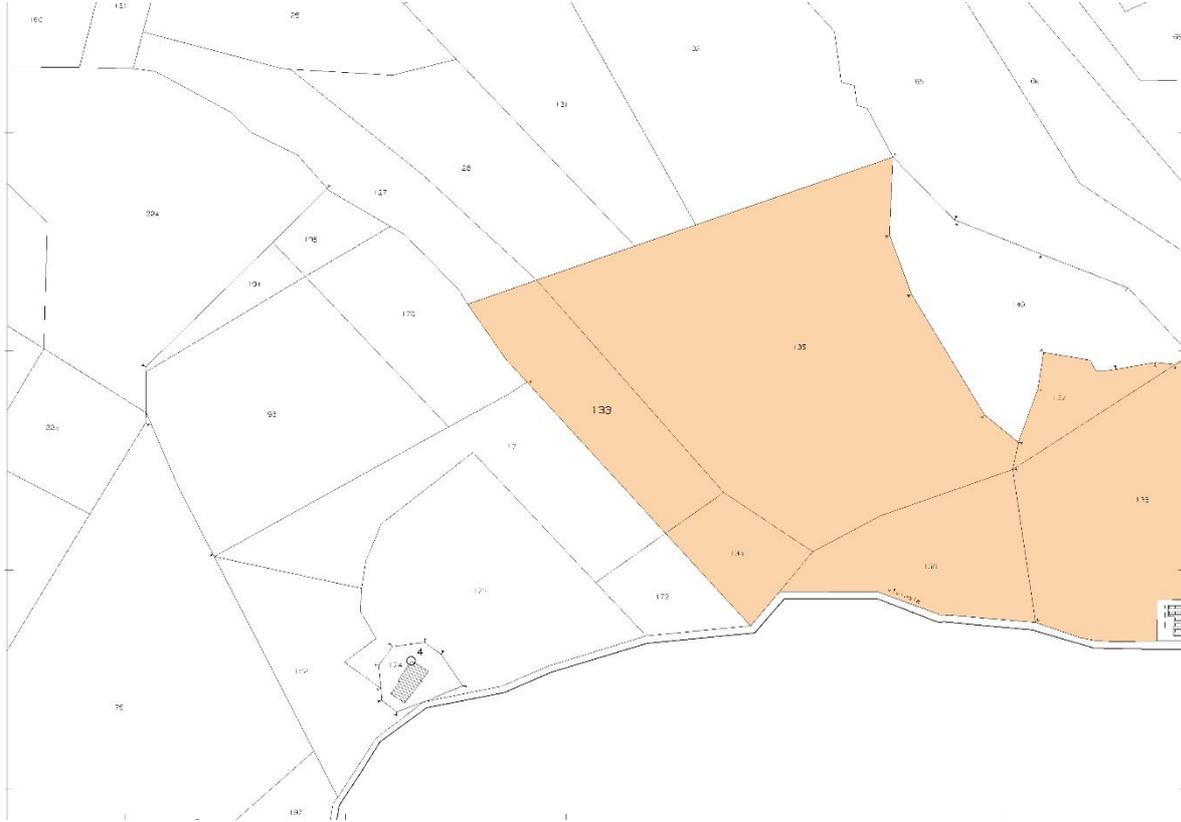
### Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, situata ai piani Sottotrada, Terra e Primo, in Monzone n. 700 a Guiglia (MO)



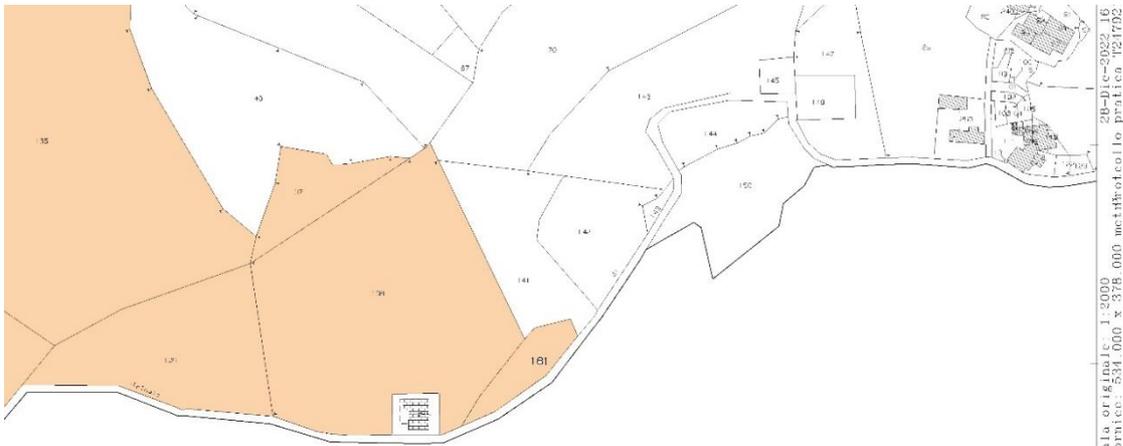
**ESTRATTO DI MAPPA**

Catasto Terreni F 15, M 133, 134, 135, 136, 137, 138 (parziale)



**ESTRATTO DI MAPPA**

Catasto Terreni F 15, M 181, 138, 137, 136, 135 (parziale), 134 (parziale)



Comune: (MD) GIUGLIA  
Foglio: 15  
Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metricollo pratica T21792  
28-Dic-2022 16

E-1654000

1 Particella: 181





### Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati catastali assunti quali stato legittimo in virtù di quanto precedentemente scritto, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici utili del bene risultano così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup.
<b>Terreno</b>		
F.15 - M.133	ha	0,4423
F.15 - M.134	ha	0,1992
F.15 - M.135	ha	2,0920
F.15 - M.136	ha	0,4608
F.15 - M.137	ha	0,1514
F.15 - M.138	ha	1,0930
F.15 - M.181	ha	0,0900
F.16 - M.10	ha	0,0849
F.16 - M.13	ha	0,6812
F.16 - M.14	ha	0,4319
F.16 - M.15	ha	0,1710
F.16 - M.17	ha	0,4194
<b>TOTALI TERRENI</b>	ha	<b>6,3171</b>

#### 19.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune Guiglia è il PUG, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 16/12/2022.

Il bene rientra all'interno delle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39; PUG, art.3.25), così come da Elaborato B.4\_a.4a "*Tutele paesaggistiche e storico culturali*", della sezione B. Assetto e Strategia; rientra inoltre nelle "*Aree di alto valore paesaggistico e ambientale (art. 6.2)*" così come da Elaborato B.3\_2.1a "*Disciplina degli interventi diretti*", della sezione B. Assetto e Strategia.

## 19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

#### 20.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza.

#### 20.2. Fonti d'informazione

Per i valori agricoli, sono stati considerati i Valori Agricoli medi per la provincia di Modena – anno 2021, come da documentazione dell'Agenzia delle Entrate riferito alla "REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO PANARO, ed i Valori Agricoli medi come da Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 127 del 06.05.2022 (parte seconda), riferito alla "REGIONE AGRARIA N°: 2 ALTO PANARO".



TERRENI

	U.M.	Valore Medio
<b>Incolt. Prod.</b>		
Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	1 800,00 €
Valori Agricoli - Modena 2022 Reg. E-R	€/ha	1 800,00 €
		<b>1 800,00 €</b>
<b>Frutteto Irrig.</b>		
Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	14 000,00 €
Valori Agricoli - Modena 2022 Reg. E-R	€/ha	14 000,00 €
		<b>14 000,00 €</b>
<b>Seminativo</b>		
Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	5 600,00 €
Valori Agricoli - Modena 2022 Reg. E-R	€/ha	5 600,00 €
		<b>5 600,00 €</b>
<b>Vigneto</b>		
Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	13 200,00 €
Valori Agricoli - Modena 2022 Reg. E-R	€/ha	13 200,00 €
		<b>13 200,00 €</b>
<b>Semin. Arbor.</b>		
Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	7 300,00 €
Valori Agricoli - Modena 2022 Reg. E-R	€/ha	7 300,00 €
		<b>7 300,00 €</b>
<b>Cast. Frutto (degradato)</b>		
Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	4 400,00 €
Valori Agricoli - Modena 2022 Reg. E-R	€/ha	4 400,00 €
		<b>4 400,00 €</b>

20.3. Valutazione LOTTI

LOTTO 2

	Sup. (Ha)	Valore Unitario	Valore complessivo
<b>Terreni</b>			
Foglio 15 - Mapp. 133	0,4423	1 800,00 €	796,14 €
Foglio 15 - Mapp. 134	0,1992	1 800,00 €	358,56 €
Foglio 15 - Mapp. 135 - Porz. AA	1,0000	14 000,00 €	14 000,00 €
Foglio 15 - Mapp. 135 - Porz. AB	0,9390	5 600,00 €	5 258,40 €
Foglio 15 - Mapp. 135 - Porz. AC	0,1530	1 800,00 €	275,40 €
Foglio 15 - Mapp. 136	0,4608	5 600,00 €	2 580,48 €
Foglio 15 - Mapp. 137	0,1514	5 600,00 €	847,84 €
Foglio 15 - Mapp. 138	1,0930	5 600,00 €	6 120,80 €
Foglio 15 - Mapp. 181	0,0900	13 200,00 €	1 188,00 €
Foglio 16 - Mapp. 10	0,0849	7 300,00 €	619,77 €
Foglio 16 - Mapp. 13	0,6812	7 300,00 €	4 972,76 €
Foglio 16 - Mapp. 14	0,4319	4 400,00 €	1 900,36 €
Foglio 16 - Mapp. 15	0,1710	5 600,00 €	957,60 €
Foglio 16 - Mapp. 17	0,4194	7 300,00 €	3 061,62 €
	<b>6,3171</b>		<b>42 937,73 €</b>



20.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna

20.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: 42.937,73 €

Si arrotonda a: € 42.950,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: i lotti sono vendibili anche separatamente ed eventualmente divisibili tramite operazioni frazionamento, le cui spese saranno a carico del richiedente e sono stimabili in 2.500,00 € per operazione.

Carpi, Giovedì 16 Febbraio 2023

Il Tecnico



## 20. ALLEGATI LOTTO 2

1. Documentazione fotografica *(già allegata a Lotto 1)*
2. Documentazione catastale *(già allegata a Lotto 1)*
  - Comune di Guiglia, estratti di mappa; *(già allegata a Lotto 1)*
  - Comune di Guiglia, Visure Catastali
3. Certificazione Notarile *(già allegata a Lotto 1)*
4. Certificati anagrafici *(già allegata a Lotto 1)*
5. Dichiarazione assenza contratti Agenzia delle Entrate di Modena *(già allegata a Lotto 1)*

