

TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE DELEGATO: VACCARO ROBERTA
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 379/2021 riunita con R.G.E. n. 81/2024
PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI PAVULLO



ARCHITETTO

MATTEO BOTTI



COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI COME DA art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. La certificazione risale sino ad un atto di iscrizione di una ipoteca volontaria che è stata trascritta in data antecedente di almeno venti anni, dalla trascrizione del pignoramento. In particolare il primo atto menzionato nella certificazione notarile, risale all'anno 1963.

Il creditore precedente non ha depositato alcun documento catastale. Tutta la documentazione catastale inerente l'immobile oggetto di stima fa parte degli allegati a questa perizia.

Elenco formalità immobile accatastato al foglio 83, mappale 269, Comune di Pavullo

1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 22/10/2009 - Registro Particolare 23822 Registro Generale 36137 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 253/29 del 07/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 08/01/2010 - Registro Particolare 233 Registro Generale 416 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO Repertorio 34406/9705 del 23/12/2009 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 20/07/2010 - Registro Particolare 4629 Registro Generale 21791 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 2851/1815 del 15/07/2010 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 16/02/2012 - Registro Particolare 547 Registro Generale 4442 Pubblico ufficiale BARIONI GIANANTONIO Repertorio 3918/2539 del 10/02/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 21/12/2017 - Registro Particolare 21763 Registro Generale 32547 Pubblico ufficiale MODENA Repertorio 3254/9990 del 01/12/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 03/11/2021 - Registro Particolare 24626 Registro Generale 34457 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CIVILE DI MODENA Repertorio 4403 del 22/09/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
7	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/12/2021 - Registro Particolare 28370 Registro Generale 39808 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO Repertorio 34406/9705 del 23/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
8	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 14/12/2021 - Registro Particolare 28371 Registro Generale 39809 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO Repertorio 34406/9705 del 23/12/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico
9	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 24/04/2023 - Registro Particolare 8495 Registro Generale 11766 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 7000 del 05/04/2023 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' Nota disponibile in formato elettronico



1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 22/10/2009 - Registro Particolare 23822 Registro Generale 36137 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 253/29 del 07/09/2009 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico
2	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 08/01/2010 - Registro Particolare 233 Registro Generale 416 Pubblico ufficiale SGUERA RUGGIERO Repertorio 34406/9705 del 23/12/2009 ATTO TRA VIVI - DIVISIONE Nota disponibile in formato elettronico
3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 21/12/2017 - Registro Particolare 21763 Registro Generale 32547 Pubblico ufficiale MODENA Repertorio 3254/9990 del 01/12/2017 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
4	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/04/2024 - Registro Particolare 7714 Registro Generale 10301 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE Repertorio 1238 del 11/03/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Si precisa che gli immobili oggetto del pignoramento sono in esclusiva proprietà ai soggetti esecutati.

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Identificazione catastale dei beni

Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati al:

- Foglio 83, mappale 269, del Comune di Pavullo, rendita 228.27 euro, Categoria catastale: A/4, Classe: 4, Consistenza: 6.5 vani, Superficie totale 144 mq, posto in via Pratolino n. 38, Piani (S1-T-1);
- Foglio 83, mappale 270, del Comune di Pavullo, reddito dominicale 3.70 euro, reddito agrario 3.78 euro, Qualità: SEMINATIVO, Classe: 3, Superficie: 1462 mq, posto in via Pratolino n. 38.

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2. Diritti reali

I beni oggetto di stima risultano in piena proprietà ai soggetti esecutati (persone fisiche). I beni oggetto di stima risultano identici ai beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

3. Fusione

Gli immobili contigui non sono fusi sul piano fisico col bene pignorato.

4. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono soggetti a procedure di espropriazione per pubblica utilità.



5. Formazione di uno o più lotti

Non si ritiene necessario la suddivisione in lotti dei beni pignorati.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E STIMA

6. Sommaria descrizione del bene

Il bene pignorato è una unità immobiliare libera sui 4 lati e sviluppata su 3 livelli, comprensiva della pertinente area cortiliva. Non sono presenti b.c.n.c. essendo l'intero fabbricato, in proprietà agli esecutati. Il bene pignorato è un edificio databile agli inizi del secolo scorso, inserito nella prima periferia del Comune di Pavullo nel Frignano. Prevede caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca: struttura portante mista in sasso e muratura di laterizio con intonaco sia interno che esterno, copertura in legno, solai in laterocemento intonacati o con volti. Gli infissi esterni sono in legno con scuri sempre in legno, ad eccezione delle porte di accesso al piano seminterrato che sono in acciaio e alla finestra della cantina posta a nord che è in alluminio. Le lattonerie sono in acciaio preverniciato colore testa di moro. Il manto di copertura dell'abitazione è composto da coppi a canale, mentre la restante parte in tegole marsigliesi. L'edificio presenta un rivestimento ad intonaco grezzo di colore bianco con una fascia di colore grigia all'attacco a terra. Il PSC del Comune di Pavullo nel Frignano individua il terreno dove è stato edificato il fabbricato nell'ambito ARP del Comune di Pavullo nel Frignano "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico". Anche il RUE del Comune di Pavullo nel Frignano individua il terreno dove è stato edificato il fabbricato nell'ambito ARP del Comune di Pavullo nel Frignano "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico".

Il bene pignorato confina a sud ed ovest con altre aree private catastalmente identificate ai mappali 21 e 32, mentre confina a nord ed est con via Pratolino. L'area cortiliva esterna consente il parcheggio di automezzi, sia all'interno della corte che fronte strada. L'abitazione si trova al civico 38 di via Pratolino, strada comunale a doppio senso di marcia, priva di piste ciclabili e/o pedonali.

L'area cortiliva posta a nord-est di pertinenza al bene pignorato è quasi completamente utilizzata a prato e non recintata; solo una porzione di terreno presenta una superficie in ghiaia costipata. L'altra area cortiliva posta a sud ovest è utilizzata parzialmente a prato e parzialmente a bosco. Tramite una rampa di accesso si accede alla parte residenziale dell'immobile, mentre per accedere alle 3 cantine del piano seminterrato è necessario passare sulla particella 270.

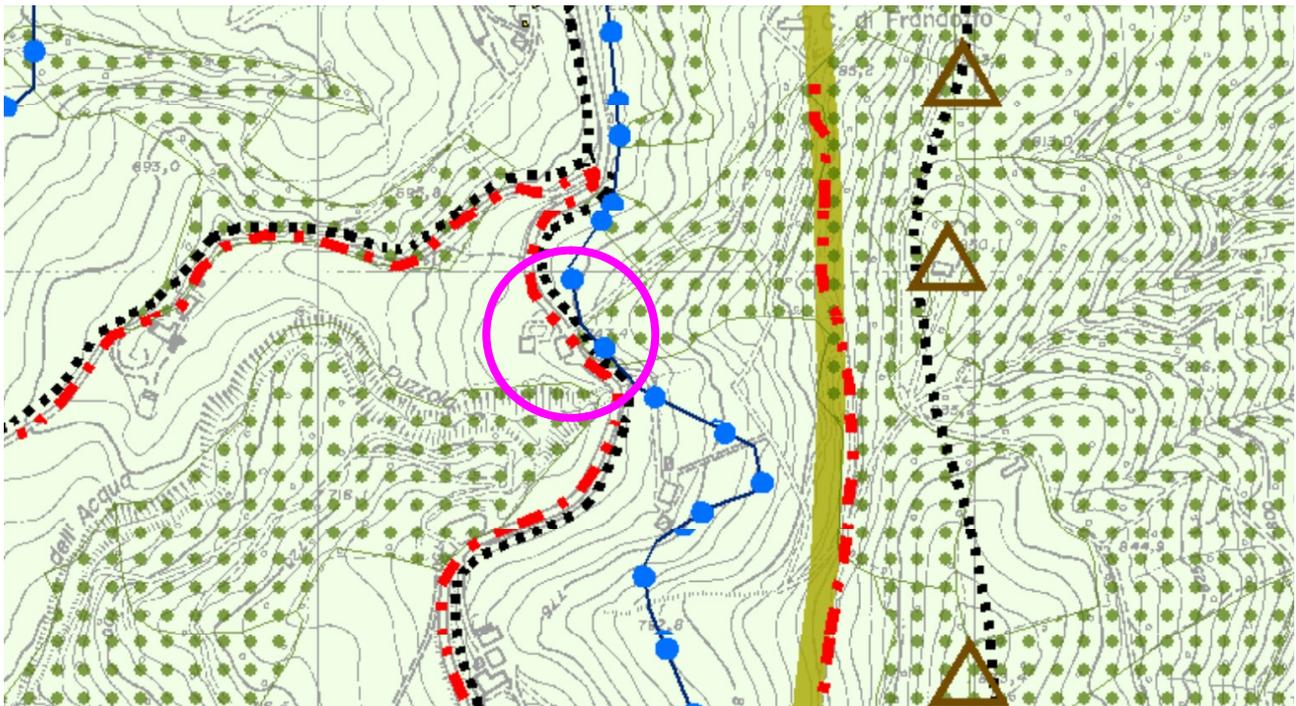
L'abitazione si sviluppa su due piani completamente fuori terra.

Il RUE del Comune di Pavullo nel Frignano stabilisce che per l'immobile pignorato è ammissibile il cambio di destinazione d'uso "a1, a2, b2, b3, b4, b5, b10.1, b10.2, b15, b16, d5, d7, e1, e2, f6. Inoltre è ammesso l'uso b1 (commercio di vicinato). Qualora nell'ambito dell'edificio esistano porzioni con destinazione d'uso a funzioni agricole (usi d), è ammesso il cambio d'uso di tali vani ad uso di vani accessori pertinenti alla funzione principale, ossia per superficie accessoria (Sa). Solo qualora l'edificio sia già dotato di autorimesse pertinenti (P3) nella misura minima richiesta ai sensi dell'art. 3.1.5 (una autorimessa per alloggio), tali vani possono anche essere riutilizzati come Superficie Utile per l'ampliamento della funzione principale.

Per ciascun edificio è ammesso il frazionamento in un numero massimo di unità immobiliari pari al numero



intero che risulta dividendo la Sc complessiva di progetto per 150, con arrotondamento matematico (fermo restando che è ammesso il mantenimento di un numero di unità immobiliari superiore se è preesistente).”



Si riporta tabella esplicativa degli usi ammessi:

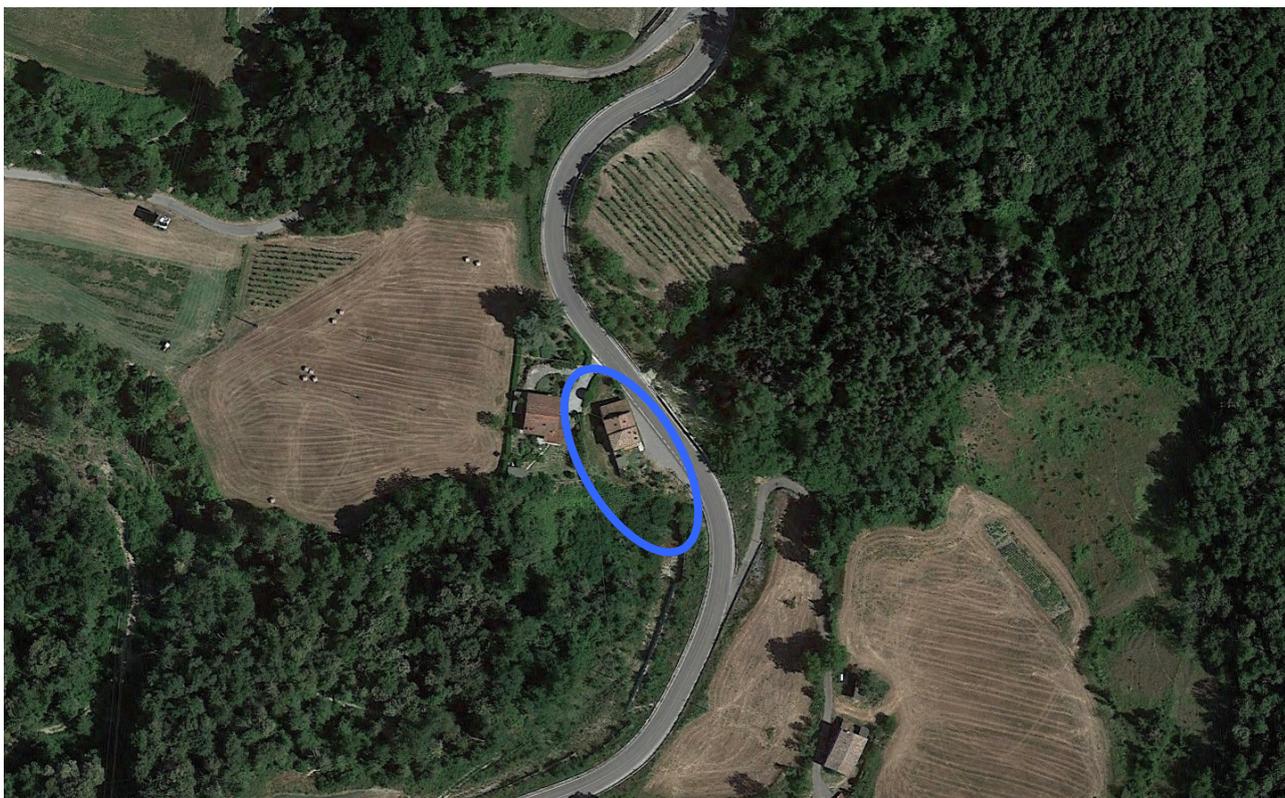
CODICE	USO
a1	Residenza
a2	Residenza collettiva (non turistica)
b1	Esercizi commerciali di vicinato
b2	Pubblici esercizi
b3	Studi professionali e piccoli uffici in genere,
b4	Attività culturali; attività ricreative, sportive e di spettacolo prive di significativi effetti di disturbo sul contesto urbano.
b5	Artigianato dei servizi alla persona, alla casa, ai beni di produzione, alle imprese, nonché agli automezzi limitatamente a cicli e motocicli.
b10.1	Attività di interesse collettivo di tipo civile; servizi scolastici dell'obbligo e servizi pre-scolastici
b10.2	Luoghi per l'esercizio pubblico dei culti
b15	Attività sanitarie ed assistenziali
b16	Attività di istruzione superiore, di formazione e di ricerca
d5	Allevamenti di animali d'affezione e attività di custodia di animali.
d7	Alloggi e strutture per l'agriturismo
e1	Alberghi
e2	Attività ricettive extra-alberghiere (colonie, case per ferie, ostelli per la gioventù
f6	Servizi tecnici della Pubblica Amministrazione, servizi per la sicurezza, l'ordine pubblico, la protezione civile.

L'immobile non è ben servito da tutti i principali servizi di base offerti dal Comune di Pavullo che distano mediamente più di 5 km e che possono essere raggiunti agevolmente in auto. Di seguito le distanze dai servizi di base, riferiti al più breve tragitto, compreso tra il bene oggetto di stima ed il servizio stesso:



SERVIZIO	Distanza (m)
Parco giochi	5100
Scuola elementare	6700
Asilo nido	5200
Scuola media	4000
Biblioteca e attività sportive	4600
Uffici comunali	4700
Farmacia	5000
Piccola attività di vendita alimentare e non	4200

Trattasi di un immobile singolo non inserito all'interno di un condominio e quindi non sono presenti spese condominiali.



7. Descrizione analitica

L'unità immobiliare adibita a residenza degli esecutati ha una superficie netta di **238.68** mq più **1462** mq catastali di area esterna. La villa è libera su 4 lati. La residenza è formata da: locali ad uso autorimessa e cantine al piano seminterrato, una zona giorno, una cucina, un bagno, una camera da letto matrimoniale ed un ambiente per armadi al piano terra, un guardaroba, una lavanderia ed una soffitta al piano primo. L'accesso alla u.i. avviene da una porta di ingresso non blindata che apre direttamente sulla zona giorno. Si arriva a detta porta, tramite una rampa di accesso per disabili priva di corrimano. Per il calcolo delle superfici lorde si è fatto riferimento alla seguente sommatoria:

- Superfici nette;
- 50% della superficie dei muri di confine con altra unità immobiliare;



- 100% della superficie dei muri di esterni;
- 100% della superficie dei muri interni all'appartamento;
- 100% della superficie dei muri verso parti comuni;

Questa somma dà come risultato una superficie lorda di **323.35 mq**. L'altezza interna utile, varia in funzione degli ambienti, si rimanda al rilievo geometrico allegato per la verifica delle singole altezze.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico sottotraccia con placchette in resina;
- Sanitario con distribuzione acqua fredda e calda;
- Riscaldamento con radiatori in acciaio posti sulle pareti esterne;

All'interno si possono riscontrare pavimenti in ceramica in tutti gli ambienti e battiscopa in legno. Il locale adibito ad autorimessa è privo della pavimentazione e con gli scarichi dell'impianto fognario in vista. Cucina, bagno e lavanderia presentano rivestimenti in ceramica. La copertura è formata da travi e travetti in legno massello. Il secondo solaio si presenta per lo più a voltini intonacati, mentre il primo solaio è formato da voltini non intonacati. Le pareti interne sono intonacate al civile, mentre all'esterno l'intonaco è rustico. Alcune porzioni interne di pareti presentano sassi a vista.

L'u.i. si trova nel suo complesso in buono stato di conservazione.

L'u.i. non è dotata dell'attestato di prestazione energetica.

Tra i documenti dell'accesso agli atti non sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Di seguito tabella riassuntiva con le specifiche dei singoli ambienti, riferiti all'intero lotto:

LOCALE	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Autorimessa	34,48	41,89
Cantina	23,17	29,80
Cantina	32,03	44,22
Ripostiglio	13,22	17,85
Legnaia	1,85	4,37
Cucina	9,41	15,80
Pranzo-Soggiorno	18,07	23,30
Scala PT	2,96	5,45
Stanza armadi	13,54	18,35
Disimpegno	2,19	3,00
Bagno	5,80	6,89
Camera da letto 2	17,74	22,70
Guardaroba	10,71	21,59
Lavanderia	10,46	14,70
Disimpegno	2,20	2,56
Soffitta	40,85	50,88
Area esterna prato	877,00	877,00
Area esterna bosco	585,00	585,00



REGIME URBANISTICO EDILIZIO

8. Epoca costruttiva dei beni

Trattasi di immobile sicuramente costruito prima il 2 settembre 1967 per il quale sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- PDC n. 55/2010 del 24/06/2010;
- SCIA n. 56/2012 del 08/05/2012;

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Pavullo non è stato rinvenuto alcun progetto strutturale e/o collaudo statico. Nonostante le proroghe richieste, i titoli edilizi precedentemente indicati sono ad oggi decaduti e occorrerà prevedere un nuovo titolo edilizio per completare le opere in progetto.

9. Verifica regolarità edilizia

A seguito dei rilievi geometrici effettuati in data 13/11/2023, rispetto ai titoli precedentemente indicati sono state rilevate le seguenti difformità:

- Eliminazione di una nicchia per impianti posta al piano seminterrato;
- Larghezza del ripostiglio al piano seminterrato;
- Dimensione della rampa di accesso;
- Larghezza della scala da PT a P1 e sua distanza dalla parete posta in fronte;
- Altezza minima del guardaroba;
- Dimensione delle finestre del guardaroba;
- Utilizzo del guardaroba come camera da letto;
- Utilizzo della lavanderia come bagno;
- Presenza di una struttura in legno coperta e chiusa su 4 lati nell'area cortiliva a nord-est;

Si ritiene che la prima difformità segnalata rientri nelle tolleranze di cantiere e/o nelle tolleranze costruttive, così come previsto dalla Circolare PG2018 0410371 del 05/06/2018 della Regione Emilia-Romagna, mentre per le restanti sette difformità rilevate, sia necessario provvedere ad un nuovo titolo edilizio in sanatoria. Le opere non sono tutte sanabili e per alcune di queste sarà necessario la messa in pristino.

Gli importi da sostenere per dette operazioni sono considerati di seguito:

- Stima spese tecniche sanatoria architetto: 3000.00 euro;
- Stima cassa professionisti: 120.00 euro;
- Stima IVA: 686.40 euro
- Stima spese ex art. 15 per diritti di segreteria SCIA in sanatoria: 85.00 euro;
- Stima spese ex art. 15 per diritti di segreteria SCCEA a fine lavori: 50.00 euro;
- Stima sanzione amministrativa art. 16 L.R. 15/2013: 1000.00 euro
- Stima spese ripristino bagno e antibagno e demolizione struttura in legno: 6000.00 euro;
- Stima IVA: 600.00 euro



10. Valutazione del valore di mercato dei beni

Per il tipo di stima oggetto dell'incarico si ritiene più adeguato il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Oltre alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, quali: posizione, grado di vetustà, finiture occorre prendere in considerazione che il futuro aggiudicatario:

- acquisirà il bene a corpo e non a misura;
- non avrà diritto ad alcun tipo di garanzia in merito al corretto funzionamento del bene;
- qual'ora riscontrasse l'esistenza di eventuali vizi occulti o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati nella presente stima, non daranno luogo ad alcuna riduzione del prezzo e/o indennizzo;

Per la determinazione del più probabile valore di vendita del lotto si assume come parametro tecnico il "mq commerciale", lo stesso che nel Comune di Pavullo viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per unità simili a quella oggetto di stima. Alle superfici lorde come calcolate nel paragrafo precedente, viene poi applicato un fattore moltiplicativo in funzione dell'uso dell'ambiente stesso al fine di ottenere la superficie commerciale. Di seguito tabella riepilogativa di quanto appena esposto:

LOCALE	Superficie lorda (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie commerciale (mq)
Autorimessa	41,89	50	20,95
Cantina	29,80	60	17,88
Cantina	44,22	60	26,53
Ripostiglio	17,85	60	10,71
Legnaia	4,37	30	1,31
Cucina	15,80	100	15,80
Pranzo-Soggiorno	23,30	100	23,30
Scala PT	5,45	60	3,27
Stanza armadi	18,35	100	18,35
Disimpegno	3,00	100	3,00
Bagno	6,89	100	6,89
Camera da letto 2	22,70	100	22,70
Guardaroba	21,59	100	21,59
Lavanderia	14,70	100	14,70
Disimpegno	2,56	100	2,56
Soffitta	50,88	60	30,53
Area esterna prato	877,00	15	131,55
Area esterna bosco	585,00	5	29,25

Da una prima ricerca sul sito dell'Agenzia delle entrate, sono stati reperiti i valori OMI per il primo semestre dell'anno 2023, riferiti alla zona R1, che definisce la zona centrale del capoluogo del Comune di Pavullo. Si riporta un estratto, da cui si evince che il prezzo di mercato per un immobile posto in questa zona potrebbe variare da 750 a 1100 euro/mq.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **MODENA**

Comune: **PAVULLO NEL FRIGNANO**

Fascia/zona: **Extraurbana/ZONA AGRICOLA**

Codice zona: **R1**

Microzona: **0**

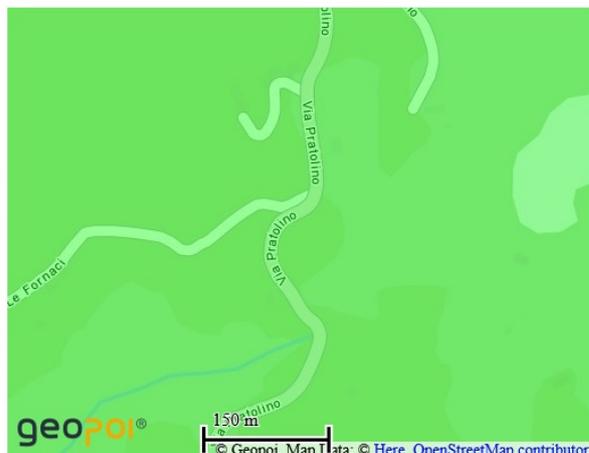
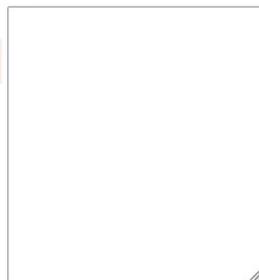
Tipologia prevalente: **Non presente**

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	1150	L	2,9	4,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	880	L	2,6	3,8	L
Box	Normale	400	600	L	1,5	2,2	L
Ville e Villini	Normale	750	1100	L	2,7	4	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Occorre anche precisare che al momento attuale sono presenti altri immobili in vendita sul libero mercato ed edificati nelle vicinanze del bene oggetto di stima. Per questi immobili, sono stati estrapolati i dati dei più simili e ricondotti nella seguente tabella:

Lotto	Valore (€)	Superficie commerciale (mq)	Valore (€/mq)
Villa plurifamigliare Querciagrossa	240.000,00	217,00	1105,99
Edificio via Gaiato	240.000,00	332,00	722,89
Villa bifamiliare via Pieve di Renno	320.000,00	190,00	1684,21
Villa unifamiliare località Sant'Antonio	130.000,00	206,00	631,07
Villa bifamiliare via Fondovalle Panaro	145.000,00	204,00	710,78

MEDIA	935,60
--------------	---------------

Si ritiene che la richiesta di 935.60 euro/mq sia attualmente congrua per il libero mercato.

Sulla base di quanto sopra esposto, in analogia ai prezzi di mercato correnti per beni immobili attualmente in vendita **NEL LIBERO MERCATO** nel Comune di Pavullo con caratteristiche simili si stima un valore commerciale di 930 euro/mq. Detto valore fa riferimento alla libera contrattazione tra privati e non alle vendite soggette ad esecuzione immobiliare. Come anticipato, occorre prendere in considerazione parametri intrinseci della vendita competitiva tramite asta. Analizzando gli immobili in vendita in asta, nell'ultimo anno, sono stati individuati due lotti che per caratteristiche e posizione possono essere comparati con quello oggetto di stima. Si riporta tabella riassuntiva di detti immobili, dove i prezzi indicati si riferiscono al prezzo di aggiudicazione, dando quindi forti indicazioni sull'attuale situazione delle vendite giudiziarie.



Lotto	Richiesta (€)	Superficie commerciale (mq)	Aggiudicazione (€/mq)
Via per Polinago n.XX	59.000,00	363,20	162,44
Via per Polinago n. XX	93.750,00	197,89	473,75

MEDIA	272,24
-------	---------------

Ipotizzando di utilizzare come parametro di riferimento il valore commerciale di 930 €/mq, l'abbattimento forfettario che si ottiene per una vendita tramite esecuzione immobiliare nel Comune di Pavullo nell'anno 2023 è circa del 71%. Considerando l'attuale situazione del mercato immobiliare e la maggiore appetibilità del bene oggetto di stima, si ipotizza un prezzo di vendita di **450,00 euro/mq**.

LOCALE	Superficie lorda (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie commerciale (mq)
Autorimessa	41,89	50	20,95
Cantina	29,80	60	17,88
Cantina	44,22	60	26,53
Ripostiglio	17,85	60	10,71
Legnaia	4,37	30	1,31
Cucina	15,80	100	15,80
Pranzo-Soggiorno	23,30	100	23,30
Scala PT	5,45	60	3,27
Stanza armadi	18,35	100	18,35
Disimpegno	3,00	100	3,00
Bagno	6,89	100	6,89
Camera da letto 2	22,70	100	22,70
Guardaroba	21,59	100	21,59
Lavanderia	14,70	100	14,70
Disimpegno	2,56	100	2,56
Soffitta	50,88	60	30,53
Area esterna prato	877,00	15	131,55
Area esterna bosco	585,00	5	29,25

TOTALE	400,87	mq
VAL. COMM. ASTA	450,00	€/mq
VALORE TOTALE	180.389,70	€

A questo valore andranno detratte le spese per il titolo abilitativo in sanatoria, le spese tecniche e le lavorazioni da eseguire per la messa in pristino. Con gli opportuni arrotondamenti si ottiene un valore di:

168.800,00 €



SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: – Piena ed intera proprietà di villa ubicata nel Comune di Pavullo nel Fignano, alla via Pratolino n. 38, composta da una unità immobiliare ed il relativo terreno pertinenziale. L'unità immobiliare è composta da: cantine al piano seminterrato, zona giorno, cucina, una camera matrimoniale, un bagno ed una locale armadi al piano terra, una soffitta, una lavanderia ed un guardaroba al piano primo.

L'unità residenziale, confina su 2 lati con via Pratolino e sugli altri con terreni privati; il bene è riportato nel catasto fabbricati del Comune di Pavullo al foglio 83, particelle 269-270; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad alcuni abusi edilizi meglio specificati in perizia; sono presenti le seguenti pratiche edilizie: PDC n. 55/2010 del 24/06/2010 e SCIA n. 56/2012 del 08/05/2012, cui lo stato dei luoghi non è conforme; i costi della sanatoria, pari a 11.541,40 euro sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

PREZZO BASE euro 168.800,00

STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONE SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

11. Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile catastalmente identificato al foglio 83, mappale 269-270 era occupato dagli esecutati. Eventuali altri titoli di occupazione sono stati cercati in data 08/01/2024, presso l'Agenzia delle entrate sede di Modena senza alcun riscontro. Si ritiene quindi che l'occupazione non sia opponibile alla procedura.

12. Formalità, vincoli od oneri

Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. Non sono presenti vincoli di natura edilizia-urbanistica. Sul mappale 269 è presente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dall'anno 2012.

13. Censo, livello o uso civico

I beni pignorati non sono gravati da: censo, livello o uso civico.

14. Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Non sono presenti spese condominiali

15. Stima del canone di locazione

La stima del canone di locazione dell'unità immobiliare viene effettuata tramite l'utilizzo del valore minimo del canone di locazione che è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica. Di seguito tabella esplicativa da cui si evince che il canone di locazione, al fine di evitare accertamenti da parte dell'Agenzia delle entrate per il bene, è di 200 euro/mese, così calcolato:



Map.	Categoria catastale	Rendita (€)	Rivalutazione art. 3, commi 48 e 51, L. 662/1996 (%)	Rendita rivalutata (€)	Coefficiente D.M. 14/12/1991	Rendita rivalutata (€)	Valore minimo del canone di locazione annuo (€)	Valore minimo del canone di locazione mensile (€)
269	Altre cat.	228,27	5	239,68	100	€ 23.968	€ 2.397	€ 200

La stima del canone di locazione del terreno pertinenziale viene eseguita utilizzando un canone di locazione medio per la provincia di Modena di 1400 euro/ettaro. Considerando che l'area cortiliva pertinenziale all'abitazione ha una superficie catastale di 1462 mq, ne deriva che il canone annuo è pari a: 204.68 euro/anno. Infine il canone di locazione dell'intero bene pignorato è pari a: **217 euro/mese**.

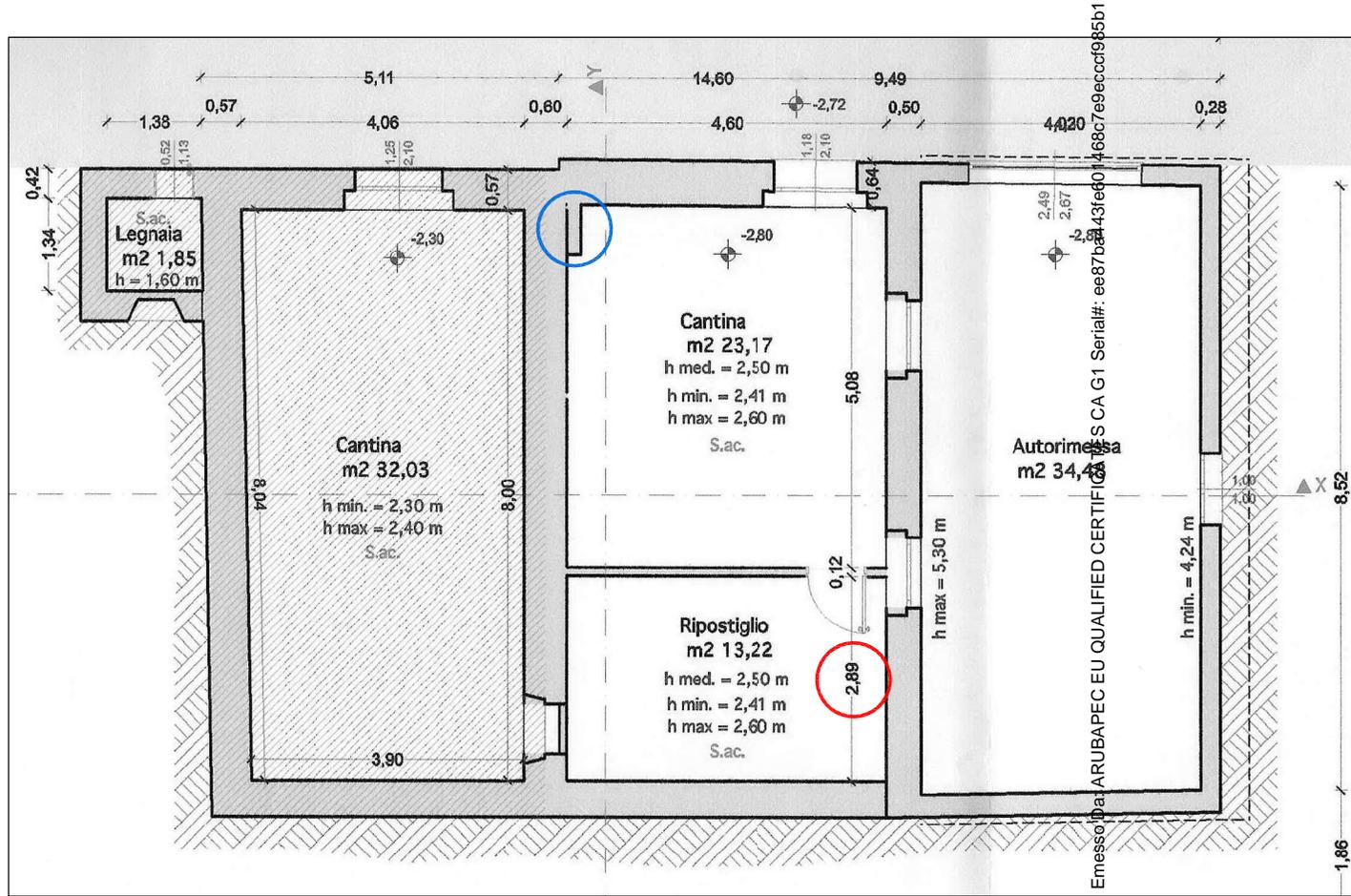
IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA

Gli immobili stimati, non sono pignorati pro-quota.

Mirandola, li 23/04/2024



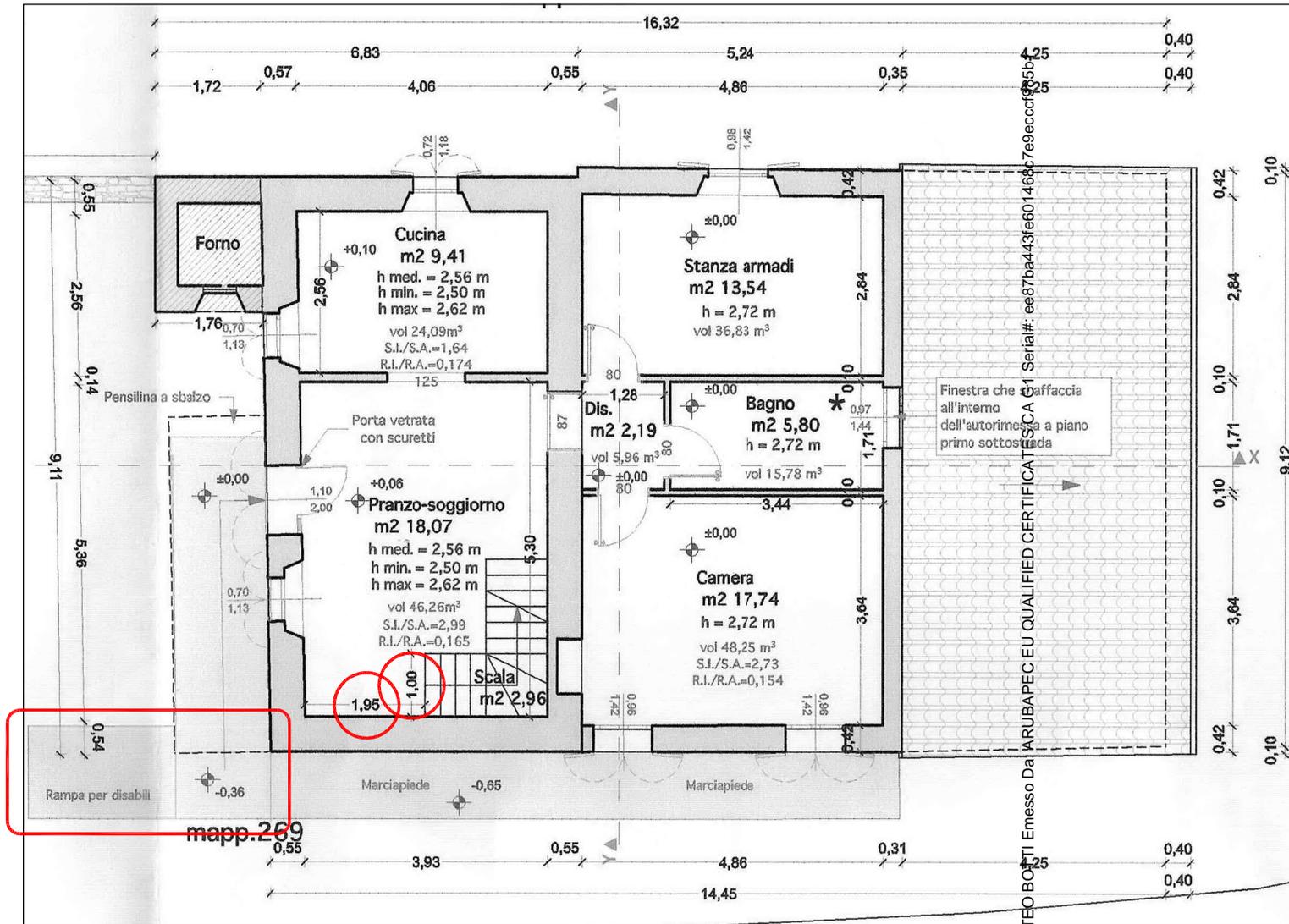

PLANIMETRIE LEGITTIMATO: PIANO SEMINTERRATO
SCALA 1:100



Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFIED CA G1 Serial#: ee87ba443fed01468c7e9ecccc985b1



PLANIMETRIE LEGITTIMATO: PIANO TERRA
 SCALA 1:100



mapp.269

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATED SCIA Serial#: ee87ba443fe60146847e9eccc0855b55



