

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**N. 268 / 2022 R.G. ESEC**  
**Udienza 14 / 03/ 2024 ore 10.45**

**Promosso da**

**Procedente**

**CONTRO**

**Esecutato**

\* \* \*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nell'udienza del 13/11/2023 nominava lo scrivente Ruggiero geom. Antonio con studio in Modena Via Morane 201 Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere agli usuali quesiti previsti nelle Esecuzioni Immobiliari e riportati nel "Verbale di conferimento di incarico di stima" , depositando la documentazione prevista in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il giorno 14/03//2024, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, effettuato l'accesso agli atti di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, espone quanto segue.

## **PREMESSA**

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, in altre parole del più probabile valore commerciale, 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 localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiale dei beni, applicando un'adeguata riduzione per tenere conto che trattasi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

**L'esecuzione coinvolge alcuni beni per i quali si propone, per una maggiore appetibilità della vendita, un unico Lotto, trattandosi di un fabbricato per magazzino / ricovero attrezzi (PT) e di due terreni limitrofi.**

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

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO
  - 1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE
  - 1.2. ATTO DI PIGNORAMENTO
2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI
3. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO
4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE
  - 4.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE
  - 4.2. ESISTENZA DI VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA
  - 4.3. ESISTENZA DI VINCOLI STORICO – ARTISTICO DEI BENI
5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPOINIBILI ALL'ACQUIRENTE
  - 5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI
  - 5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE
  - 5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI
6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA
  - 6.1. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA
7. PRESENZA OPERE ABUSIVE
8. PROPRIETÀ DEI BENI
9. SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI
  - 9.1. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI
10. REGIME FISCALE
11. DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

## 12. STIMA DEI BENI

### 12.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### 12.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

## 13. ALLEGATI

## 1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

### 1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

---

**Geom. Antonio Ruggiero** Libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Modena n. 2254  
Strada Morane n.201 - 41125 Modena (MO), e mail: [ruggiero71@libero.it](mailto:ruggiero71@libero.it) CF RGGNTN71H13D612G PIVA 03844180368

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:

- Catasto Terreni del Comune di Carpi (MO) foglio 39:
  - particella 62, Superficie: 7.252 mq, Reddito dominicale Euro 127,90 Reddito agrario Euro 74,91 – Vigneto
  - particella 63, Superficie 7.132 mq, Reddito dominicale Euro 125,78 Reddito agrario Euro 73,67 - Vigneto
- Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO) foglio 39:
  - particella 209, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 37 mq, Superficie catastale totale 40 mq, RC € 61,15 - Via Canale di Migliarina n. 1/D, Piano T
  - particella 210, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 27 mq, Superficie catastale totale 44 mq, RC € 44,62, Via Canale di Migliarina n. 1/C, Piano T.

Nello stato di fatto è materializzato solo il civico 1/D.

## 1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare del 05/11/2022 repertorio 6496, trascritto a Modena in data 19/12/2022 ai nn. 40167/28079, a favore della Procedente, è stata sottoposta a esecuzione forzata "il diritto di piena proprietà sugli immobili siti nel Comune di Carpi (MO), di cui al seguente elenco:

1. Vigneto, dati catastali: Fg. 39 part. 62, Are 72 Ca 52, Redd. Dom. di Euro 127,90, Redd. Ag. Euro 74,91
2. Vigneto, dati catastali: Fg. 39 part. 63, Are 71 Ca 32, Redd. Dom. di Euro 125,78, Redd. Ag. Euro 73,67
3. Magazzino e locali di deposito, Categ. C/2, Via Canale Di Migliarina 1/C, Piano T, Dati catastali: Fg 39 part. 210, 27 mq, Classe 1, Rendita di. € 44,62
4. Magazzino e locali di deposito, Categ. C/2, Via Canale Di Migliarina 1/D, Piano T, Dati catastali: Fg 39 part. 209, 37 mq, Classe 1, Rendita di. € 61,15".

## 2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

### LOTTO UNICO

E' oggetto di stima la piena proprietà dell' esecutato di fabbricato ad uso magazzino / ricovero attrezzi con area cortiliva pertinenziale e due appezzamenti di terreno, ubicati in zona agricola nel Comune di Carpi, frazione Migliarina, via Canale Di Migliarina n. 1/C e 1/D, a circa 3 km dal centro di Migliarina ed a circa 8 Km da Carpi.

I beni sono ubicati a ridosso di via Canale Di Migliarina.

Nello stato di fatto è materializzato solo il civico 1/D.

Le U.U.I.I., oggetto di perizia, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Carpi (MO), foglio 39 consistono in

- **Magazzino / ricovero attrezzi**, al Piano Terra (particella 209), porzione in muratura e box prefabbricato in lamiera;
- **Magazzino / ricovero attrezzi** al Piano Terra (particella 210), porzione in muratura con area di pertinenza esclusiva;

. al Catasto Terreni del Comune di Carpi (MO), foglio 39 consistono in:

- **Vigneto** (particella 62)
- **Vigneto** (particella 63).

Si precisa che i due magazzini sono porzioni di uno stesso fabbricato in muratura, con due accessi indipendenti.

Addossato al suddetto fabbricato sul lato nord è stato realizzato un box prefabbricato in lamiera, identificato dal mappale 209, come la porzione a nord del fabbricato in muratura.

Di seguito si evidenziano le principali caratteristiche costruttive e di finitura delle UU.II.

#### Magazzino / ricovero attrezzi (P. T. - particella 209)

**Alla porzione di fabbricato, identificata dalla particella 209, si accede dal mappale 62, come da mappa catastale allegata, ma non è presente alcuna menzione di diritto di passaggio e/o servitù nella documentazione ipo-catastale allegata al fascicolo.**

La particella 209 identifica due porzioni distinte: una in muratura, facente parte dello stesso fabbricato della particella 210, ed un box prefabbricato di lamiera, in adiacenza sul lato nord.

La porzione in muratura presenta le sotto indicate caratteristiche costruttive:

- altezza interna P.T. pari a 3.10 m;
- portone d'accesso in ferro;
- fondazioni continue;
- copertura in travi di cemento amianto;
- pavimento in calcestruzzo.

Il box prefabbricato di lamiera presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive:

- altezza interna 2,30 m;
- struttura metallica ancorata con fondazioni al terreno.

**Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura valutabili con un grado di livello basso.**

**Lo stato di conservazione e manutenzione della porzione in muratura del magazzino è da considerarsi molto carente: il fabbricato in muratura presenta infatti un quadro fessurativo importante, dovuto probabilmente a danni da terremoto e/o cedimenti differenziali delle fondazioni. Molto probabilmente per questo motivo, nello spigolo sud - ovest del fabbricato (mappale. 210) sono stati posizionati dei sostegni in ferro provvisori.**

Il box prefabbricato in lamiera presenta ampie porzioni coperte da ruggine.

Inoltre, i fabbricati sono pieni di oggetti, anche ingombranti, di diversa tipologia (compresi rifiuti) che non consentono l'accesso.

**Si pone infine a carico dell'aggiudicatario la verifica e l'eventuale bonifica delle componenti di amianto in copertura, descritte anche nella Relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.**

#### Magazzino / ricovero attrezzi (P. T. particella 210)

L'accesso avviene da via Canale di Migliarina, attraverso Area cortiliva di pertinenza esclusiva.

Come riportato nella planimetria catastale allegata, si evidenzia che **una porzione della suddetta area pertinenziale è soggetta a passaggio pubblico.**

La particella fa parte dello stesso fabbricato della particella 209 e presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive:

- altezza interna P.T. pari a 3.10 m;
- portone d'accesso in ferro;
- fondazioni continue;
- copertura in travi di cemento amianto;
- pavimento in calcestruzzo.

**Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura valutabili con un grado di livello basso.**

**Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi molto carente: il fabbricato in muratura presenta infatti un quadro fessurativo importante, dovuto probabilmente a danni da terremoto e/o cedimenti differenziali delle fondazioni. Molto probabilmente per questo motivo, nello spigolo sud - ovest del fabbricato sono stati posizionati dei sostegni in ferro provvisori.** Inoltre, i fabbricati sono pieni di oggetti, anche ingombranti, di diversa tipologia (compresi rifiuti) che non consentono l'accesso.

**Si pone a carico dell'aggiudicatario la verifica e l'eventuale bonifica delle componenti di amianto in copertura, descritte anche nella Relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.**

### **Appezzamento di terreno - Foglio 39 mappale 62**

Il terreno, di natura agricola, censito al Catasto terreni a vigneto, è accessibile da via Canale di Migliarina e consente il passaggio e l'accesso alla porzione di fabbricato in muratura identificata dalla particella 209, come indicato nella mappa catastale ed illustrato nella relazione fotografica.

Nello stato di fatto attuale, il terreno appare in stato di abbandono da alcuni anni e sono stati depositati alcuni rifiuti nell'area prospiciente il box prefabbricato.

### **Appezzamento di terreno - Foglio 39 mappale 63**

Il terreno, di natura agricola, è accessibile da via Canale di Migliarina ed è censito al Catasto terreni a vigneto, ma nello stato di fatto la coltivazione a vigneto non è più esistente.

Si evidenzia che nell'Atto di compravendita del 12/10/2016 Repertorio n. 43767 /18140 trascritto a Modena il 21/10/2016 ai nn. 25498/17391 è riportato che **“La carreggiata che corre lungo il lato nord del terreno di cui al mappale 63, oggetto del presente atto, viene utilizzata anche dalla confinante proprietà ....., come sino ad oggi usato e praticato”**.

Come da mappa catastale allegata, la proprietà ..... corrisponde al mappale 53, confinante del suddetto mappale 63.

**La suddetta “pratica di passaggio” non è stata formalizzata in alcun documento allegato al fascicolo.**

### **3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO**

In sede di sopralluogo, effettuato in data 30/01/2024 congiuntamente al custode giudiziario, è stato eseguito l'accesso forzato relativamente al fabbricato (mappali 209 e 210).

L'esecutato ha la piena proprietà dei beni oggetto di perizia.

In particolare, i beni sono pervenuti all'esecutato per quota 1/1 in forza di nell'Atto di compravendita del 12/10/2016 Repertorio n. 43767 /18140 trascritto a Modena il 21/10/2016 ai nn. 25498/17391.

### **ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

#### **3.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE**

Per la natura e la tipologia dei beni non sussistono vincoli di questo tipo.

#### **3.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA**

Per la natura e la tipologia dei beni non sussistono vincoli di questo tipo.

### 3.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Per la natura e la tipologia dei beni non sussistono vincoli di questo tipo.

## 4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

### 5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria iscrizione nn. 25499/4598 del 21/10/2016;
- verbale di pignoramento immobiliare del 05/11/2022 repertorio 6496, trascritto a Modena in data 19/12/2022 ai nn. 40167/28079.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

### 5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Per la natura e la tipologia dei beni non sussistono vincoli di questo tipo.

### 5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Non sono stati accertati vincoli e servitù esistenti.

E' importante evidenziare i seguenti aspetti:

- come riportato nella planimetria catastale allegata, **una porzione dell'area cortiliva di pertinenza del mappale 210 esclusiva è soggetta a passaggio pubblico;**
- nell'Atto di compravendita del 12/10/2016 Repertorio n. 43767 /18140 trascritto a Modena il 21/10/2016 ai nn. 25498/17391 è riportato che **“La carreggiata che corre lungo il lato nord del terreno di cui al mappale 63, oggetto del presente atto, viene utilizzata anche dalla confinante proprietà ....., come sino ad oggi usato e praticato”.**

**La suddetta “pratica di passaggio” non è stata formalizzata in alcun documento allegato al fascicolo.**

## 5 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

### Magazzino / ricovero attrezzi (P. T. mappali 209 - 210)

**Geom. Antonio Ruggiero** Libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Modena n. 2254  
Strada Morane n.201 - 41125 Modena (MO), e mail: [ruggiero71@libero.it](mailto:ruggiero71@libero.it) CF RGGNTN71H13D612G PIVA 03844180368

Nell'archivio comunale non è stato possibile recuperare la licenza edilizia originaria; è risultato che il fabbricato (mappali. 209 e 210), oggetto della presente perizia, è stato sottoposto a sanatoria in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia in Sanatoria - Prot. N.0287/1/85 del 02/12/85 per la Costruzione di n.3 ricoveri per attrezzi agricoli, rilasciata dal Sindaco del Comune Carpi (MO) in data 24/06/1988;
- Autorizzazione di Usabilità definitiva - Protocollo generale n. 27095 Prot. N.0287/1/85 del 02/12/85, rilasciata dal Sindaco del Comune Carpi (MO) in data 03/12/1988;

Per quanto riguarda il fabbricato, dal confronto fra quanto realizzato e le planimetrie comunali e catastali non sono state riscontrate difformità.

Si precisa che nella planimetria comunale, pur non essendo riportata la scala grafica, è deducibile dagli elaborati di progetto e dalla relazione allegata che la planimetria sia in scala 1:100.

**Però lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi molto carente: il fabbricato in muratura presenta infatti un quadro fessurativo importante, dovuto probabilmente a danni da terremoto e/o cedimenti differenziali delle fondazioni. Molto probabilmente per questo motivo, nello spigolo sud - ovest del fabbricato sono stati posizionati dei sostegni in ferro provvisori. Inoltre si pone a carico dell'aggiudicatario la verifica e l'eventuale bonifica delle componenti di amianto in copertura, descritte anche nella Relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.**

#### **Appezzamenti di terreno (mappali 62 e 63)**

Per quanto riguarda i terreni (mappali 62 e 63), si precisa che non sono state effettuate verifiche sui confini, che nello stato di fatto non sono materializzati, né indagini geologiche né relative al sottosuolo. Inoltre le verifiche sull'occupazione sono state effettuate a vista.

Ai sensi del CDU allegato, come da Variante Generale al vigente P.R.G e il Piano Urbanistico Generale dell'Unione delle Terre d'Argine del Comune di Carpi, il mappale 62 è destinato a "Ambiti di paesaggio Paesaggio delle Bonifiche (Art.5.2.2 NTA)", soggetto ai seguenti vincoli:

- Zone di tutela ordinaria - Art.9, comma 2, lettera b PTCP
- Terreni interessati da bonifiche storiche di pianura - Art.43B PTCP
- Zone di tutela di elementi della centuriazione - Art.41B, comma 2, lettera a PTCP

e interessato da:

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua tutelati :150 metri art. 142 com.1 let. c - D.Lgs 42- 2004
- Fascia di rispetto stradale: Locale sia urbana che extraurbana (Tipo F)

Inoltre, il mappale è destinato a “Zone agricole a valenza naturalistico-fluviale (Art.68 NTA)”, soggetto a “Vincoli territoriali di salvaguardia”:

- b - zone di tutela ordinaria Art.69.02 NTA
  - b - paleodossi di modesta rilevanza percettiva Art.69.05 NTA
  - terreni interessati da bonifiche storiche di pianura Art.69.09 NTA
- e interessato da fascia di rispetto dei beni paesaggistici e ambientali Art.69.15 NTA.

Si rimanda comunque al CDU allegato.

### **5.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA**

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell’incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d’indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D’altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all’esperto, non pare possibile sostituire l’espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l’indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all’esito dell’istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell’elaborazione della relazione peritale.

Come riportato precedentemente, non sono state riscontrate difformità per i beni oggetto di perizia.

**Però lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi molto carente: il fabbricato in muratura presenta infatti un quadro fessurativo importante, dovuto probabilmente a danni da terremoto e/o cedimenti differenziali delle fondazioni. Molto probabilmente per questo motivo, nello spigolo sud - ovest del fabbricato sono stati posizionati dei sostegni in ferro provvisori. Inoltre si pone a carico dell’aggiudicatario la verifica e l’eventuale bonifica delle componenti di amianto in copertura, descritte anche nella Relazione tecnica allegata alla Concessione Edilizia in Sanatoria.**

**In via preventiva, si ritiene che costi di un intervento di miglioramento sismico, della verifica ed eventuale bonifica delle componenti in amianto ammontino a livello indicativo a:**

- **Map 209: = € 5.800,00;**

- **Map 210: = € 6.200,00;**

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, per cui l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

## **6 PRESENZA OPERE ABUSIVE**

Come riportato precedentemente, non sono state riscontrate difformità per i beni oggetto di perizia.

## **7 PROPRIETA' DEI BENI**

Piena proprietà dell'esecutato, come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo.

In particolare i beni sono pervenuti all'esecutato per quota 1/1 in forza dell'Atto di compravendita del 12/10/2016 Repertorio n. 43767 /18140 trascritto a Modena il 21/10/2016 ai nn. 25498/17391.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

## **8 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Per la natura e la tipologia dei beni non sussistono spese ed oneri di questo tipo.

### **8.1 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI**

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

## **9 REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

## **10 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI**

La superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse destinazioni d'uso dei vani, è di seguito riportata in tabella: si precisa che è stato fatto esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio con la procedura DOCFA ed alla superficie catastale riportata nella visura allegata.

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
<b>Magazzino – Foglio 39 map. 209</b>				
T	40	100%	40	
			<b>40</b>	<b>Totale Magazzino</b>
<b>Magazzino – Foglio 39 map. 210</b>				
T	40	100%	44	
			<b>44</b>	<b>Totale Magazzino</b>

<b>Appezamento di terreno - Foglio 39 map. 62</b>				
	7.252	100	7.252	Vigneto
			<b>7.252</b>	<b>Totale Terreno</b>

<b>Appezamento di terreno - Foglio 39 map. 63</b>				
	7.132	100	7.132	Vigneto
			<b>7.132</b>	<b>Totale Terreno</b>

## STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà delle seguenti UU.II: Mappale 209, mappale 210 destinate a magazzino/ ricovero attrezzi (P. T ) e Mappali 62 e 63 destinati a vigneto, ubicati nel Comune di Carpi (MO).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

## 10.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

### ” STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA“

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della ”Stima Per Confronto Diretto Comparativa“ .

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

1. Valori di mercato al mq. Indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) I Semestre 2023 per il Comune di Carpi Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice di Zona: R3 individua i seguenti range di valori per stato conservativo normale:

Capannoni tipici (stato conservativo normale) € 280 - € 450 /mq;

2. Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Considerato lo stato effettivo delle UU.II. oggetto di perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva del fabbricato si è assunto il seguente valore di mercato unitario di riferimento:

- Magazzino € 180,00 /mq

**Si precisa che nel valore assegnato alla porzione di fabbricato map. 210 si è tenuto conto anche dell'area di pertinenza.**

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le singole unità immobiliari:

- **Foglio 39 map.209**

VM1 = mq. 40 x € 180,00 /mq = € 7.200,00

- **Foglio 39 map.210**

VM1 = mq. 44 x € 180,00 /mq = € 7.920,00

## 10.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad

esecuzione immobiliare.

## **ADEGUAMENTI E CORREZIONI**

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una prima correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati ed una seconda detrazione per i costi di bonifica che ammontano ad € 2.000,00 per il mappale 209 ad € 2.200,00 per il mappale 210.

**Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:**

- **Magazzino / ricovero attrezzi foglio 39 particella 209, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 37 mq, Superficie catastale totale 40 mq, RC € 61,15 - Via Canale di Migliarina n. 1/D, Piano T**  
**VF1 = € (7.200,00 x 0,95) - € 5.800,00 = € 1.000, 00 (arrotondato)**
- **Magazzino / ricovero attrezzi foglio 39 particella 210, Categoria C/2, Classe 1, Consistenza 27 mq, Superficie catastale totale 44 mq, RC € 44,62, Via Canale di Migliarina n. 1/C, Piano T.**
- **VF2 = € (7.920x 0,95) - € 6.200,00 = € 1.300,00 (arrotondato)**

### **10.3 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

#### **" STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA"**

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" .

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

1. Valori agricoli medi per ettaro (Ha) indicati dalla Regione Emilia Romagna per l'anno 2024 relativi alla regione agraria n. 5 della Provincia di Modena distinti per qualità;
2. Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita.

Considerate le condizioni intrinseche ed estrinseche, si sono assunti i seguenti valori di mercato unitari:

- vigneto:= € 4, 50 /mq per il mappale 62.
- vigneto:= € 4, 00 /mq per il mappale 63 (la coltivazione a vigneto non è più esistente)

Applicando i suddetti valori unitari e le consistenze, risultano i seguenti valori di mercato per l'appezzamento di terreno:

- Foglio 39 mappale 62, Terreno:  
VM3 = mq 7.252 x € 4,50 / mq = € 32.634,00
- Foglio 39 mappale 63, Terreno:  
VM4 = mq 7.132 x € 4,00 / mq = € 28.528,00

#### 10.4 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

#### ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una prima correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati ed una seconda detrazione per i costi di bonifica che ammontano ad € 2.000,00 per il mappale 209 ad € 2.200,00 per il mappale 210.

**Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:**

- **Terreno foglio 39 particella 62, Superficie: 7.252 mq, Reddito dominicale Euro 127,90  
Reddito agrario Euro 74,91 – Vigneto**  
VF3 = € (32.634,00 x 0,95) = € 31.000, 00 (arrotondato)
- **Terreno particella 63, Superficie 7.132 mq, Reddito dominicale Euro 125,78 Reddito agrario Euro 73,67 - Vigneto**  
VF4 = € (28.528,00x 0,95) = € 27.000,00 (arrotondato)

**Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = 60.000,00**

**(EURO SESSANTAMILA/00)**

**Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.**

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

Modena, 12/02/2024

IL CONSULENTE TECNICO  
Geom. Antonio RUGGIERO

## 11 ALLEGATI

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Visure Catasto Fabbricati

- 3.1 Foglio 39 Mappale 209
- 3.2 Foglio 39 Mappale 210
- 4 Visure Catasto Terreni
  - 4.1 Foglio 39 Mappale 62
  - 4.2 Foglio 39 Mappale 63
- 5 Planimetrie catastali
  - 5.1 Foglio 39 Mappale 209
  - 5.2 Foglio 39 Mappale 210
- 6 Planimetria comunale P.T. - Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. N.0287/1/85 del 02/12/85 -
- 7 CDU Foglio 39 Mappali 62 - 63
- 8 Documentazione fotografica.