

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. MICHELE CIFARELLI**

**N. 257/16**  
**R.G. ESEC.**  
**ALLEGATO 'A'**

\* \* \*

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 257/16**

\* \* \*

PROSPETTO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DELL'IMMOBILE

\* \* \*

**LOTTO A**  
**VILLA A SPILAMBERTO**

**1.A – Identificazione catastale**

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati catastalmente:

- N.C.E.U. di Spilamberto, Foglio 35:
  - Mapp. 162, sub. 1, cat. C/6, cl. 7, 32 mq, R.C. € 138,82, Via Vignolese, 111.
  - Mapp. 162, sub. 2, cat. A/8, cl. 3, vani 19, R.C. € 2600,36, P.S1-T-1-2, Via Vignolese, 111;  
graffato al mapp. 163, sub. 2.
  - Mapp. 163, sub. 3, cat. C/7, cl. U, 20 mq, R.C. € 20,66, PT, Via Vignolese, 2665.
- N.C.T. di Spilamberto, Foglio 35:
  - Mapp. 161, frutteto irriguo, ha 0.22.25, R.D. € 62,63, R.A. € 24,13.

**2.A – Proprietà**

Intera proprietà.

**3.A – Consistenza e ubicazione immobili**

Piena proprietà su villa dei primi anni '30 del 900, sita in Comune di Spilamberto, via Vignolese, 2665; di tre piani fuori terra con basso comodo e ampio giardino con alberature anche di alto fusto e con gazebo e campo da tennis; il tutto con accesso principale tramite cancellata da via Vignolese ed ingresso secondario carraio da strada laterale. Il tutto è recintato con muro in c.a. sormontato da recinzione in ferro lavorato. La villa è costituita al piano seminterrato da: lavanderia, disimpegno, w.c., cantina, c.t.; al piano terra da: ingresso, pranzo-soggiorno, studio, tinello, cucina, veranda, w.c.; al piano primo da: 2 disimpegni, 5 camere, 3 bagni; al piano secondo da: disimpegno, soggiorno, 2 camere, lavanderia, bagno e terrazzino. Il basso comodo è costituito da: lavanderia, antibagno, w.c. e garage. Il tutto sito in zona piuttosto isolata ma a ridosso di importanti vie di comunicazione.

**4.A – Confini**

Il mapp. 161 a Nord e ad Ovest confina col mapp. 155, a Est con via Vignolese, a sud con i mapp. 673, 674 e con il mapp. 163 di proprietà dell'esecutata, salvo altri e più recenti. Il mapp. 162 confina con i mapp. 161 e 163 entrambi di proprietà dell'esecutata. Il mapp. 163 a Nord

confina col mapp. 161 di proprietà dell'esecutata, a Est con via Vignolese, a Sud con i mapp. 674 e 675, a Ovest con i mapp, 161 e 162 entrambi di proprietà dell'esecutata.

#### **5.A – Corrispondenza tra identificazione catastale attuale e quanto pignorato**

Nella villa c'è corrispondenza. Nel basso comodo non è rappresentata in planimetria la serra/limonaia posta sul lato sud del fabbricato. Si fa presente che l'intestazione catastale è errata: è indicato '.....' al posto di '.....'; il numero civico non è 111 ma 2665. Inoltre la varietà colturale del mapp. 161 non è appropriata, non si tratta di 'frutteto irriguo' ma di giardino di pertinenza della villa. L'aggiornamento catastale potrebbe variare la rendita.

Per l'aggiornamento catastale si quantifica una spesa di **€ 800,00**.

#### **6.A – Esistenza di parti comuni e servitù**

**Parti comuni**: trattandosi di villa indipendente su lotto recintato non vi sono parti comuni con terzi. **Servitù**: non si sono riscontrate servitù apparenti. Nulla è indicato in tal senso nel rogito di acquisto.

#### **7.A – Provenienza dei beni**

Con atto di compravendita Notaio Enrico Spagnoli del 29/03/1994, n. rep. 39820/3888, trascritto il 19/4/1994, al n. part. 4521, la società ..... acquistava dalla società BPD Difesa e Spazio spa la piena proprietà del compendio in oggetto.

#### **8.A – Regime fiscale**

La vendita dei beni sarà soggetta a I.V.A..

#### **9.A – Indagine amministrativa**

Dalla ricerca effettuata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spilamberto si è appurato che il terreno ed i fabbricati in oggetto, in base alla vigente Variante Generale al P.R.G. 2016, si trovano in Zona Omogenea di tipo E.3.4 (C.S. Beni culturali, giardini da tutelare, art. 45-50 NTA) ed i fabbricati sono censiti alla scheda n. 34. Gli interventi possibili sono: per la villa A.2.2 – Restauro e Risanamento conservativo di tipo B; per il basso comodo A.3.1 – Ristrutturazione Edilizia. La costruzione della villa è iniziata **in data anteriore al 1/9/1967** e risultano depositate presso il suddetto Ufficio Tecnico le seguenti pratiche edilizie:

- Nulla osta a costruzione di abitazione, prot. 2774, del 5/1/1932.
- Concessione Edilizia per manutenzione edificio e apertura nuovo accesso carraio, prot.132/94 del 5/11/1994.
- Abitabilità prat. 132/94 del 13/1/1998.
- DIA costruzione recinzione e cancellata prot. 2253/98 del 21/2/1998.
- Condonò Edilizio per la realizzazione di gazebo, n. 30006/2004 del 23/12/2006.

Non sono state rinvenute pratiche edilizie relative al basso comodo.

Nell'edificio principale **si sono riscontrate alcune difformità edilizie** rispetto alle pratiche edilizie rinvenute, consistenti in: **I)** al piano seminterrato il disimpegno ingloba anche il ripostiglio e il corridoio lato wc, creando un unico locale; la c.t. ed il ripostiglio hanno conformazione diversa. **II)** al piano terra nel w.c. non è stato ricavato l'armadio a muro lato tinello. **III)** al piano primo nel bagno non è stata realizzata la tramezza per schermare il w.c.. **IV)** nel sottotetto il disimpegno è un ambiente unico che ingloba anche il corridoio lato bagno indicato in progetto ma non realizzato; nel bagno non è stata realizzata la tramezza per schermare il w.c.; inoltre non è stato realizzato il controsoffitto in panforte ad H 2,10 m indicato negli elaborati di progetto del 1994.

Inoltre esternamente non è presente la piccola piscina/vasca indicata nel progetto di manutenzione del 1994, che peraltro veniva indicata in relazione tecnica come dismessa; inoltre non è indicata in alcun progetto la pavimentazione carrabile nell'area retrostante la villa, in prossimità del cancello carraio secondario.

Si fa presente che il P.R.G. vigente prevede la realizzazione di una strada di raccordo tra la rotatoria posta a sud del compendio con la via Vignolese, passante a ridosso del confine Ovest del giardino in oggetto, utile per creare un bypass viario in previsione del recupero complessivo della grande area ex Sipe Nobel - attualmente dismessa ed in parte da bonificare - posta di fronte al compendio.

#### **10.A – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia**

Per regolarizzare le difformità elencate al paragrafo precedente si quantifica un impegno economico, tra spese tecniche, amministrative e sanzione, di ca. **€ 5.000,00**

#### **11.A – Situazione occupazionale**

In fase di sopralluogo si è riscontrato che il compendio immobiliare è occupato con contratto di locazione registrato il 11/4/2014, decorrente dal 1/10/2013, scadenza al 30/9/2017 con rinnovo tacito per eguale periodo e canone annuo € 7.500,00.

#### **12.A – Stato d'uso e manutenzione**

Il giardino è in discreto stato di manutenzione anche se il campo da tennis appare inutilizzato da tempo e necessita di manutenzione. La villa, regolarmente abitata, è in buono stato d'uso e manutentivo. Il basso comodo è in mediocre stato d'uso.

#### **13.A – Descrizione dei beni**

Il compendio è costituito da un'ampia villa con giardino e basso comodo. L'accesso è permesso da una cancellata principale posta su via Vignolese e da un cancello carraio secondario sulla strada laterale raggiungibile dalla vicina rotatoria. Il giardino è di forma trapezoidale, pianeggiante, piantumato con alberature di essenze varie ed anche di alto fusto (cedri e tigli); è presente un fabbricato di servizio comprendente un garage con una piccola serra/limonaia,

lavanderia, antibagno e un w.c.. Tale costruzione è in mediocre stato di conservazione. Inoltre sono presenti un gazebo ed un campo da tennis non utilizzato da tempo.

Le principali **caratteristiche del giardino** sono:

- interamente recintato con muro in c.a. sormontato da recinzione in ferro;
- le cancellate sono con pilastri in muratura e ante in ferro, quella secondaria ha apertura automatizzata e videocamere di sorveglianza;
- sono presenti vialetti in ghiaia delimitati da filette in cemento e dotati di paletti di illuminazione, il resto è a prato;
- campo da tennis in erba, recintato ed illuminato;
- il gazebo è in struttura di legno, tamponata in perline di legno con copertura in tela cerata.

Le **caratteristiche della villa** sono:

- struttura in muratura di mattoni pieni;
- zoccolatura intonacata con malta di cemento;
- intonaco bugnato per il piano terreno;
- intonaco liscio con cornici marcapiano al piano primo e sottotetto;
- marciapiede perimetrale in pietra;
- area retrostante la villa, in prossimità dell'accesso carraio secondario, pavimentata con materiale carrabile;
- portone principale in ferro verniciato e vetro brunito, quello secondario in legno;
- finestre con cornici intonacate, tapparelle in legno ed inferriate;
- copertura a quattro acque con struttura in legno, lattonerie in rame e manto in tegole marsigliesi.

Le **caratteristiche interne della villa** sono:

- pareti intonacate e tinteggiate;
- pavimenti zona giorno e zona notte prevalentemente in parquet;
- alcune pavimentazioni originali in marmette, altre in ceramica o in cotto;
- porte in legno massello a più specchiature cieche, verniciate di colore bianco;
- serramenti esterni in legno verniciato colore bianco con vetrocamera;
- copertura del sottotetto a falde con travi, travetti e tavolato in legno a vista;
- bagni dotati di sanitari in discreto stato d'uso;
- impianto elettrico sottotraccia;
- antenna tv in copertura;
- videocitofono;
- impianto d'allarme;
- impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria composto da 2 caldaie a gas: una al piano seminterrato ed una nel sottotetto;
- termosifoni in ghisa prevalentemente in nicchia sotto le finestre; nel sottotetto ventilconvettori;

- impianto di climatizzazione a split in alcuni ambienti con n. 3 macchine motocondensanti posizionate sul terrazzo;
- terrazzo con pavimentazione in guaina bituminosa.

Le **caratteristiche del basso comodo** sono:

- struttura in muratura di mattoni pieni intonacati;
- copertura piana in laterocemento;
- lattonomie in rame;
- porte e basculante in lamiera verniciata;
- pavimentazioni in battuto di cemento;
- pareti interne intonacate e tinteggiate;
- struttura vetrata della serra/limonaia in ferro e vetri opacizzati;
- impianto elettrico sottotraccia datato;
- impianto autoclave ubicato in lavanderia;
- w.c. con parziale rivestimento in ceramica.

#### **14.A – Consistenza commerciale**

La superficie commerciale dei beni in oggetto determinata al lordo delle murature a mezzo di restituzione scalimetrica grafica applicata alle acquisite planimetrie catastali e agli elaborati grafici di progetto disponibili, puramente a titolo indicativo, applicando i consueti coefficienti di differenziazione è la seguente:

- giardino, escluso il sedime villa e basso comodo, ca. mq  $4.244,00 \cdot 0,10 =$  ca. mq 424,40
- villa = ca. mq 608,00
- basso comodo = ca. mq 68,00

**TOTALE: ca. mq 1.100,40**

#### **15.A – Criterio di stima adottato**

La stima è effettuata con **metodologia sintetico-comparativa**, applicando alla superficie convenzionale il più probabile valore unitario determinato utilizzando, ai fini di una massima certezza probabilistica dell'indagine, mediandoli tra di loro, il valore desunto da personali esperienze esperite nello specifico campo, quello desunto da operatori del settore (*agenzie immobiliari, imprenditori, mediatori*) e quello oggettivato da pubblicazioni specialistiche relative ad osservatori locali (*ad esempio l'Osservatorio del Mercato Immobiliare – OMI*). Il valore così ottenuto, medio-statistico, è stato trasposto nel bene in oggetto a mezzo di parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche quali: zona, condizioni strutturali, condizioni generali, età, funzionalità, locazione in corso, regolarità amministrativa.

#### **16.A – Stima del bene**

La stima del compendio è effettuata **a corpo e non a misura**, pertanto eventuali variazioni nel conteggio delle superfici non modificano la valutazione del bene.

Alla luce di quanto sopra esposto ed osservato nel sopralluogo del gennaio 2017, tenuto conto dell'ubicazione, della destinazione d'uso, dell'indagine di mercato, della commerciabilità del bene, delle sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, dello stato di fatto e di diritto in cui si trova, dei criteri di valutazione suddetti e dell'attuale fase di congiuntura economica in atto, si ritiene di poter stimare il valore dell'immobile come segue.

Il Valore di Mercato al mq è stato determinato mediando i seguenti valori:

- personali esperienze di valutazione variano tra un minimo di 800,00 €/mq ed un massimo di 1.000,00 €/mq; quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 900,00 €/mq;
- operatori del settore valutano da un minimo di 850 €/mq ad un massimo di 1.200,00 €/mq, quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 1.025,00 €/mq;
- l'OMI varia da un minimo di 1.000,00 €/mq ad un massimo di 1.300,00 €/mq, quindi in termini medio-statistici si ottiene un valore di riferimento pari a 1.150,00 €/mq;

Pertanto il Valore di Mercato al mq di un immobile in condizioni ordinarie in termini medio-statistici è:  $(900 + 1.025 + 1.150) / 3 = 1.025$  €/mq.

Codesto valore deve essere opportunamente trasposto nel bene in esame attraverso i parametri costitutivi di valore, incrementali, decrementali o invariati, che tengono conto delle condizioni intrinseche ed estrinseche; essi sono:

- **zona**: l'immobile si trova in zona isolata, a ridosso di un'ampia area attualmente dismessa, e confinante con una strada piuttosto trafficata ed una rotonda, senza particolari peculiarità ( $K_{zon}=0,95$ );
- **condizioni strutturali**: non presenta lesioni o problematiche di natura statica ( $K_{strut}=1,00$ );
- **condizioni generali ed età**: l'immobile è in buono stato di conservazione ma non risulta adeguato alle vigenti norme in materia impiantistica e di risparmio energetico ( $K_{età}=0,95$ );
- **funzionalità**: l'abitazione è di grandi dimensioni, con numerosi vani, ciò ne penalizza l'uso ( $K_{funz}=0,92$ );
- **peculiarità**: il piacevole aspetto architettonico ed il giardino storico costituiscono elementi incrementali ( $K_{pec}=1,20$ );
- **commerciabilità**: la tipologia esclusiva della villa restringe molto la cerchia di eventuali acquirenti che, anche in conseguenza del particolare frangente economico, costituisce elemento fortemente decrementale ( $K_{comm}=0,70$ );
- **locazione**: l'attuale contratto di locazione pregiudica l'immediato utilizzo del compendio rimandandolo alla scadenza, fattore che ne penalizza l'uso ( $K_{loc}=0,92$ ).

Pertanto il coefficiente totale di adeguamento calcolato con prassi tecnica convenzionale è:

$$K_{tot} = K_{zon} * K_{strut} * K_{età} * K_{funz} * K_{pec} * K_{comm} * K_{loc} = 0,641.$$

Quindi il più probabile valore unitario di mercato del bene in oggetto, ottenuto come prodotto del valore unitario di riferimento ed il coefficiente globale di adeguamento è:

$$1.025,00 \times 0,641 = 657,02 \text{ €/mq.}$$

Applicando il valore così ottenuto alla superficie commerciale precedentemente calcolata si ottiene:  $1100,40 \text{ mq} \times 657,02 \text{ €/mq} = 722.984,80 \text{ €}$ , che arrotondato diviene:

€ 723.000,00 (Euro settecentoventitremila/00).

### **17.A – Adeguamenti e correzioni della stima**

Il più probabile valore di mercato della piena proprietà del compendio in oggetto, ottenuto quale media delle risultanze di una procedura estimativa comparativa, applicando specifici parametri costitutivi del valore, risulta essere di € 723.000,00 (Euro settecentoventitremila /00).

A ciò si deve applicare una riduzione per mancata garanzia dei vizi della cosa pari al 5% del valore suddetto, nonché detrarre le spese per correzione catastale e difformità edilizie di ca. € 5.800,00. Pertanto il prezzo proposto come base d'asta, in arrotondamento, ammonta a:

**€ 680.000,00 (Euro seicentottantamila/00).**

 
---



































