

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare n.ro 249/2023

Giudice dell'Esecuzione

Dott. Ssa Roberta Vaccaro

Promossa da

AURELIA SPV S.R.L.

Contro



* * *

La sottoscritta arch. Marcella Volatile, professionista iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n.ro 662, con studio in Modena in Via Pasquale Anfossi n.ro 56, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Umberto Ausiello,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico prestando giuramento, con formula di rito, il giorno **09 aprile 2024** nell'Esecuzione Immobiliare di cui all'oggetto, iscritta al n.ro **249/2023**, al fine di valutare i beni pignorati, seguendo gli adempimenti indicati nel conferimento di incarico

ESPONE QUANTO SEGUE

DATI DI PIGNORAMENTO

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'avv. Aldo Bulgarelli con studio professionale in Verona in Piazza Bra n.ro 26/d e notificato al debitore il 02/10/2023, a mezzo consegna di copia conforme personalmente al figlio del debitore, Pelloni Claudio.

La proprietà pignorata, consiste in un appartamento indipendente su tre livelli



con giardino privato, oltre all'autorimessa al piano terra, in contesto condominiale, e diversi appezzamenti di terreno come meglio specificati nell'apposito paragrafo, siti nei Comuni di Sestola e Fanano.

Ai fini della redazione della presente perizia i beni pignorati vengono considerati due lotti per una maggiore opportunità di vendita, così suddivisi:

LOTTO 1 – appartamento con autorimessa

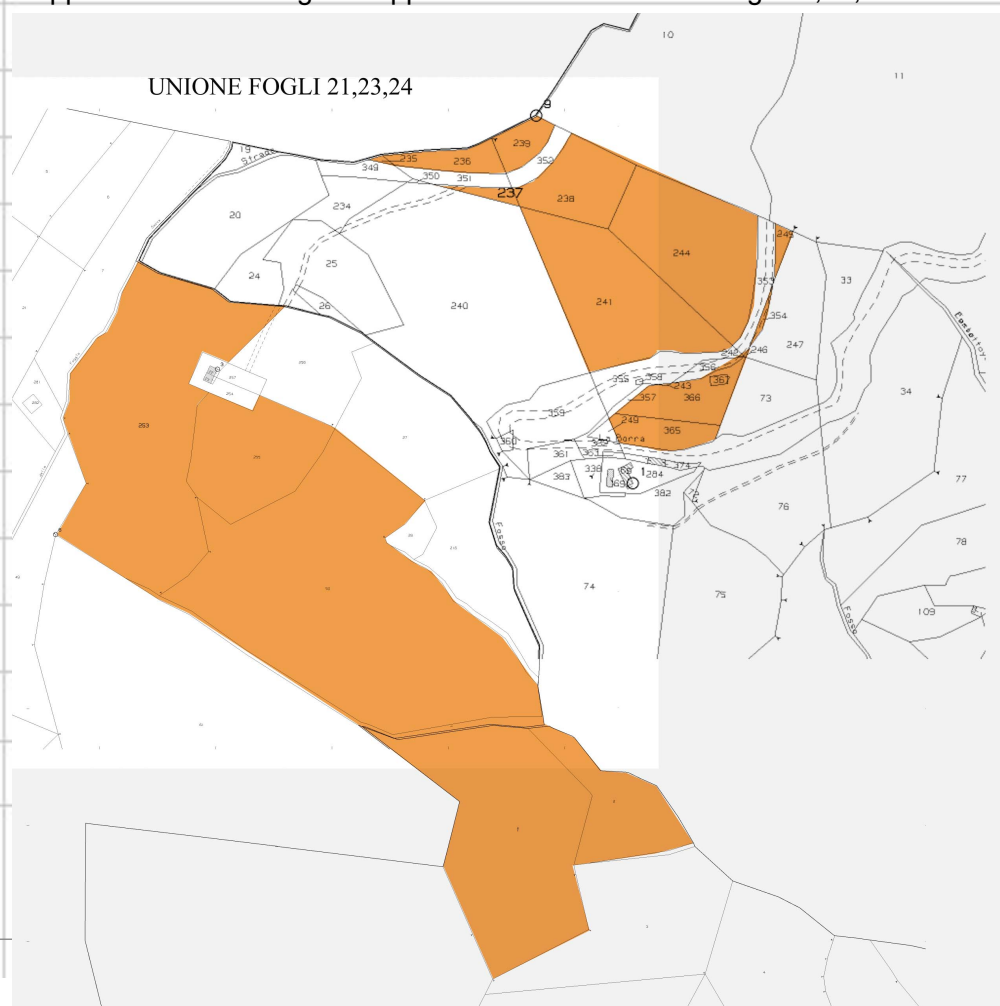
LOTTO 2 – terreni nei comuni di Sestola e Fanano

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Le proprietà, costituite, come su detto, sono ubicate nel comune di Sestola e Fanano, e più precisamente:

LOTTO 1 – Appartamento con autorimessa in via Gonde n° 56, Sestola.

LOTTO 2 – Terreni in comune di Sestola e Fanano così come identificati nelle mappe catastali e di seguito rappresentati nell'unione dei fogli 21,23,24.



CONFINI, PARTI COMUNI E SERVITÙ

LOTTO 1

- L'appartamento al piano primo confina a nord col mappale 666 sub 4 (proprietà PARMEGGIANI GIAN-LUCA e PASELLI BRUNA) a sud col mappale 668, sub 4 (proprietà REGGIANI CESARE, REGGIANI SIMONA e VINCENZI MARIA) .

- L'autorimessa al piano terra confina a nord col mappale 666 sub 3, a sud col mappale 668 sub 2, a ovest con il mappale 588 (proprietà BIAGINI FRANCESCA e BIAGINI RICCARDO ANGELO) e ad est col mappale 589 (BCNC).

LOTTO 2

Il mappale 100 del foglio 44 del Comune di Sestola

confina a nord con la strada Statale per Roncaglia, e col mappale 48 (condominio con varie proprietà) a sud ed est col mappale 49 (proprietà Comune di Sestola) e ad ovest col mappale 99 (proprietà Mai Fabrizia, cf MAIFRZ51M58B819R e Mai Stefania cf MAISFN60S41F257O).

L'area che comprende i mappali 1, 2, 50, 253, 255

Confina a nord coi mappali **20** (proprietà POLI BEATRICE nata a FANANO (MO) il 24/05/1951), **24** (proprietà BELLETTINI MARINO nato a FANANO (MO) il 30/10/1949 e GIAMBI DOMENICA nata a FANANO (MO) il 23/08/1953) **254** (BARACCANI DAVIDE nato a MODENA (MO) il 23/03/1982) **22 e 23** risultano soppressi, **256** (ZINANNI MARISA nata a FANANO (MO) il 06/12/1946), **27** (soppresso), a ovest col mappale **28** (soppresso) prima di essere separato da altri mappali da un'area indicata come "fosso della Borra", **216** (proprietà RICCI MARISA nata a FANANO (MO) il 09/04/1948), mappale 74 e 75 del foglio 24



(proprietà LORENZINI LISA nata a MODENA (MO) il 31/03/1974), a sud con il mappale 3 (PINI BOSI GIULIANA nata a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 04/01/1970), mappale 12 (22 proprietari) mappale 61 (proprietà RICCI MARINELLA nata a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 08/12/196) e mappale 49 (proprietà RICCI MARISA, nata a Fanano (MO) il 09/04/1948 . All'area si può accedere da via del Passerino in adiacenza allo spaccio agricolo attraverso una stradina sterrata indicata sulle mappe catastali come "*Strada vicinale della Foggia*".

L'area che comprende i mappali 235,236,239

Confina a sud con i mappali 349,350,351,352 (strada pubblica)

A nord con i mappali 189 e 223, del foglio 46 del Comune di Sestola (proprietà POLI ANTONIO nato a FANANO (MO) il 06/01/1922)

L'area che comprende i mappali 237,238,241,244

A nord con la strada pubblica, ad est col mappale 10 (MACCHIA CLEMENTE nato a FANANO (MO) il 15/02/1961) a sud con la strada pubblica ad ovest col mappale 240 (BELLETTINI MARINO nato a FANANO (MO) il 30/10/1949 e GIAMBI DOMENICA nata a FANANO (MO) il 23/08/1953). Pur essendo l'area adiacente alla strada pubblica, il notevole dislivello non consente un accesso a qualsiasi mezzo, nè a piedi.

L'area che comprende i mappali 242,243,245,246,366,365,367

Confina a nord con la strada pubblica, col mappale 11 (MACCHIA CINZIA nata a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 25/11/1971, MACCHIA SONIA nata a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 03/10/1974, MACCHIA STEFANO nato a PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) il 31/10/1969, ZINANNI MARISA nata a FANANO (MO) il 06/12/1946)



Ad est col mappale 247 e 73 (ORLANDINI ALBERTO GABRIELE nato a FANANO (MO) il 24/02/1940) e ad ovest col mappale 249 (diversi proprietari) e a sud con la strada pubblica.

PROPRIETÀ E REGIME PATRIMONIALE DELL'ESECUTATO

Dalla documentazione catastale risulta che tutte le proprietà pignorate appartengono, per intero, a :

[REDACTED]

con sede in [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle ricerche condotte presso l'Agenzia del Territorio, si è constatato che le proprietà sono distinte al Catasto Fabbricati del Comune di Sestola e Fanano, come segue;

LOTTO 1 – Abitazione con autorimessa in via Gonde

- Foglio 41, mappale 667, sub 4, cat A/7, classe 3, vani, 4, Sup 59 mq, R.C. 413,17.

- Foglio 41, mappale 667, sub 1-2, BCNC.

- Foglio 41, mappale 667, sub 3, cat C/6, classe 5, Sup 21 mq, R.C. 60,74.

LOTTO 2 –

Comune di Sestola - Foglio 44, mappale 100, cat T, are 54, centiare 82 PRATO
redd dom € 4,25, redd agr. € 4,53

Comune di Fanano:

- Foglio 21, mappale 253, cat T, ettari 2, are 82, centiare 25 PASCOLO
CESPUGLIATO redd dom € 2,92, redd agr. € 2,92

- Foglio 21, mappale 255, cat T, are 93, centiare 87 SEMINATIVO redd dom € 4,85, redd agr. € 5,33



- Foglio 21, mappale 50, cat T, ettari 4, are 20 redd dom € 13,01, BOSCO CEDUO redd agr. € 4,34
- Foglio 23, mappale 1, cat T, ettari 2, are 19, centiare 67 BOSCO CEDUO redd dom € 6,81, redd agr. € 2,27
- Foglio 23, mappale 2, cat T, are 66, centiare 15 BOSCO CEDUO redd dom € 2,05, redd agr. € 0,68
- Foglio 24, mappale 236, cat T, are 17, centiare 24 BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 0,62, redd agr. € 0,18
- Foglio 24, mappale 237, cat T, are 5, centiare 9 BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 0,18, redd agr. € 0,05
- Foglio 24, mappale 238, cat T, are 51, centiare 4 BOSCO CEDUO redd dom € 1,85, redd agr. € 0,53
- Foglio 24, mappale 239, cat T, are 14, centiare 36 BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 0,52, redd agr. € 0,15
- Foglio 24, mappale 241, cat T, ettari 1, are 23, centiare 87 BOSCO CEDUO di classe 4 redd dom € 3,20, redd agr. € 0,64
- Foglio 24, mappale 242, cat T, centiare 5 BOSCO CEDUO di classe 4 redd dom € 0,01, redd agr. € 0,01
- Foglio 24, mappale 243, cat T, centiare 18 BOSCO CEDUO di classe 4 redd dom € 0,01, redd agr. € 0,01
- Foglio 24, mappale 244, cat T, ettari 1, are 12, centiare 6 BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 4,05, redd agr. € 1,16
- Foglio 24, mappale 245, cat T, are 4, centiare 79, BOSCO CEDUO di classe 3 redd dom € 0,17, redd agr. € 0,05
- Foglio 24, mappale 246, cat T, centiare 12 BOSCO CEDUO di classe 3 redd



dom € 0,01, redd agr. € 0,01

- Foglio 24, mappale 366, cat T, are 33, centiare 35 SEMINATIVO redd dom € 0,01, redd agr. € 0,01

- Foglio 24, mappale 365, cat T, are 21 SEMINATIVO classe 5 redd dom € 1,19, redd agr. € 1,19

- Foglio 24, mappale 367, cat T, are 1, centiare 20 SEMINATIVO classe 5 redd dom € 0,07, redd agr. € 0,07.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

C'è rispondenza tra identificazione catastale, (foglio, mappale e sub) come da visure allegate estratte dalla scrivente, e quanto descritto nell'atto di pignoramento.

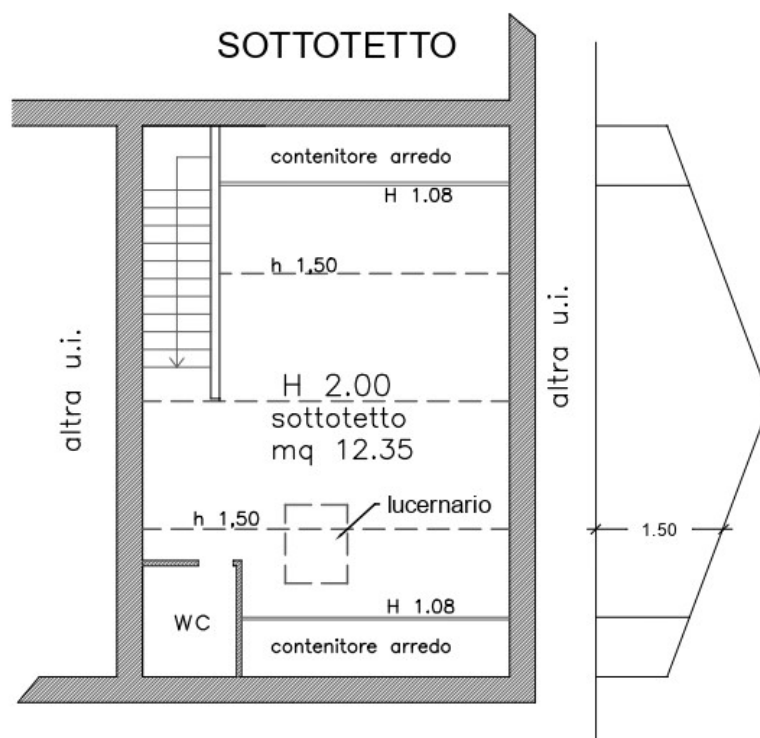
In planimetria invece, lo stato attuale dell'appartamento e dell'autorimessa, non risulta conforme alla planimetria depositata presso l'Agenzia del Territorio, per le seguenti difformità:

- 1) piano sottotetto mancante
- 2) tramezzi in autorimessa non riportati in planimetria

è possibile regolarizzare le planimetrie previa regolarizzazione edilizia presso gli uffici Comunali, avvalendosi di un tecnico abilitato che rediga apposita pratica in sanatoria., con una spesa di circa € 1.500,00

Si riporta di seguito la planimetria del sottotetto da regolarizzare e si allegano foto nell'apposito allegato:





REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI

LOTTO 1

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Sestola, è risultato che l'immobile è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n° 531/4 per realizzazione di fabbricato ad uso civili abitazioni del 07/06/1983 prot n 428
- Variante alla concessione edilizia prot n. 5275 del 16/12/1985
- Abitabilità del 04/02/1986 prot n 208

Lo stato legittimato non risulta conforme a quanto rilevato in sede di sopralluogo, per la presenza di una scala di accesso al sottotetto, adibito a camera. L'altezza media non consente l'abitabilità, per cui l'ambiente è sanabile solo come soffitta, e i sanitari dovranno essere rimossi.

La pratica in sanatoria andrà redatta da tecnico abilitato, con una spesa di circa



€ 1.500,00 escluso sanzioni e diritti di segreteria che ammontano ad € 386,00.

LOTTO 2

Sestola, foglio 44, mappale 100

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica n° 43/2024 risulta che l'area è inquadrata come Ambito di valore naturale e ambientale, e che presenta i seguenti vincoli:

- AVA1 *Ambiti di valore naturale e ambientale (Art. 82)*
- RIC *Aree di alimentazione delle sorgenti (Art. 42)*
- VINCOLATA *Area soggetta a vincolo idrogeologico (Art. 7)*
- BOSCO *territori coperti da foreste e boschi, o sottoposti a vinc. Rimbosch. (Art. 19)*
- PAES *zona di particolare interesse paesaggistico-ambientale (Art. 19)*
- USICIV *zone gravate da usi civici (Art. 142/h)*

Fanano, foglio 21, mappali 253,255,50

Fanano, foglio 23, mappali 1,2

Fanano, foglio 24, mappali 236,237,238,239,241,242,243,244,245,246,366,365,367

Dal CDU si rileva quanto segue:

- i mappali 243,365,366,367 del foglio 24 sono inquadrati in zona TIPO C -SOTTOZONA C2 sottoposta ad intervento indiretto (PUA), in conformità agli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo approvato.
- I mappali 253,255, e 50 del foglio 21, i mappali 1 e 2 del foglio 23 e i mappali 236,237,238,239,241,242,244,245 e 246 del foglio 24 sono inquadrati nella zona TIPO E -SOTTOZONA E1 dove l'attività consentita è "fabbricati rustici (Stalle, fienili, ricoveri ecc) fabbricati con funzione residenziale per operatori agricoli a titolo prevalente" e interventi sugli edifici esistenti nei modi e nei termini stabiliti dalle NTA.



- I mappali 253 parte, 255 parte e 50 parte del foglio 21, i mappali 1 parte e 2 parte del foglio 23 e i mappali 236,237,238,239,241 parte e 244 parte del foglio 24 presentano una tutela inquadrandosi in zone di protezione delle acque sotterranee. Sono previsti interventi solo nelle varie zonizzazioni e sugli edifici esistenti.
- I mappali 253,255 parte e 50 del foglio 21, i mappali 1 e 2 del foglio 23 e i mappali 236,237,238,239,241 parte, 242,244 parte, 245,246 sono tutelati come sistema forestale e boschivo. Gli interventi sono ammessi solo sugli edifici esistenti.

Si allegano i CDU.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Tutta la proprietà è gravata dalle seguenti formalità pregiudizievoli così come indicato nel certificato notarile del 14/11/2023 redatto dalla Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

Iscrizioni:

Iscrizione nn [REDACTED] del 20/12/2005 ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 23/11/2005 numero di repertorio [REDACTED] notaio Rosa Rolando sede Modena a favore di Banco Popolare di Verona e Novara Società Cooperativa a Responsabilità limitata sede Verona cf 03231270236 a carico di [REDACTED]
[REDACTED]

Trascrizioni:

Trascrizione nn [REDACTED] verbale di pignoramento del 02/10/2023 num rep 6409 Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena, a favore di Aurelia SPV S.R.L. sede Roma cf15502861006 a carico di di [REDACTED]



Si segnalano inoltre:

FANANO foglio 21, part 253

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 20/06/2008 numero di rep. [REDACTED] [REDACTED] notaio Rosa Rolando sede Modena, trascritto il 17/07/2008 nn [REDACTED] [REDACTED] a favore di

[REDACTED] per il diritto di **Servitù di passaggio** a carico [REDACTED]

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 20/06/2008 numero di rep. [REDACTED]

[REDACTED] a favore di [REDACTED] sede Modena (MO) cf [REDACTED] per il diritto di passaggio a carico di

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 18/05/2011 numero di rep. [REDACTED]

[REDACTED] a carico di

[REDACTED] per il diritto di **servitù di passaggio**.

FANANO foglio 24, part. 236,237,238,239,241,242,243,244,245,246

- COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO del 20/06/2008 numero di rep. [REDACTED]



seguenti atti notarili:

LOTTO 1

Atto di compravendita del 30/09/1995, notaio Rosa Rolando di Modena trascritto

il 23/10/1995 nn [REDACTED] [REDACTED] da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

LOTTO 2

terreno foglio 44 mapp 100 (Sestola)

Atto di compravendita del 04/07/1995, notaio Rosa Rolando di Modena trascritto

il 26/07/1995 nn [REDACTED] [REDACTED] rep [REDACTED] da potere di "[REDACTED]" sede

Sestola (MO).

Terreno foglio 21 part 253 (Fanano)

Atto di compravendita del 20/06/2005, rep 105701/13206 notaio Rosa Rolando

di Modena trascritto il 20/07/2005 nn [REDACTED] [REDACTED] da potere di [REDACTED]

[REDACTED] l'immobile era pervenuto giusta atto di

divisione del 24/11/1990, notaio Antonella Bergamini di Modena, trascritto il

19/12/1990 nn [REDACTED] [REDACTED] col quale veniva a cessare la comunione con

[REDACTED]

A [REDACTED] [REDACTED] ed [REDACTED] l'immobile era pervenuto:

1. per la quota di 1/4 per la successione del padre [REDACTED] [REDACTED] fu

[REDACTED] deceduto il 23//06/1953 non trascritta.

Nota: In data 22/12/2023 ai nn 38282/27847 risulta trascritta l'accettazione tacita

dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte dell'erede [REDACTED] [REDACTED]

in virtù dell'atto di vendita del 20/06/2005 rep [REDACTED]

2. Per la quota di 3/4 per atto di compravendita del 28/10/1972 notaio



Emilio D'Ascoli di Finale Emilia, trascritta il 24/11/1972 nn [REDACTED] [REDACTED]

da potere di [REDACTED]

Terreni foglio 21 part 255-50 – foglio 23 part 1,2 – foglio 24 part 365, 366,367

Atto di compravendita del 20/06/2005, rep [REDACTED] [REDACTED] notaio Rosa Rolando di Modena trascritto il 20/07/2005 nn [REDACTED] [REDACTED] da potere di [REDACTED]

[REDACTED]

Alla società venditrice gli immobili erano pervenuti giusto atto di Mutamento di

Denominazione o Ragione Sociale del 20/09/1999 n rep [REDACTED] notaio Rosa

Rolando di Modena, trascritto il 15/11/1999 nn [REDACTED] [REDACTED] da potere di

[REDACTED] sede Sestola (MO).

Alla suddetta società gli immobili erano pervenuti giusta atto di compravendita

del 09/07/1996 69114 notaio Rosa Rolando di Modena, trascritto il 06/08/1996

nn [REDACTED] da potere di [REDACTED]

[REDACTED] e successivo atto di conferma del 20/06/2005 num rep

[REDACTED] [REDACTED] notaio Rosa Rolando di Modena, trascritto il [REDACTED] [REDACTED] 2005 nn

[REDACTED] [REDACTED]

Terreni foglio 24 part 236,237,238,239,241,242,243,244,245,246

Atto di compravendita del 20/06/2008, rep [REDACTED] [REDACTED] notaio Rosa Rolando

di Modena trascritto il 17/07/2008 nn [REDACTED] [REDACTED] da potere di [REDACTED] e

cf [REDACTED] e [REDACTED] a cf [REDACTED]

A [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] gli immobili in comunione dei beni già Fg

24 part 21,22,23,27,28,29,30,31,32,60,61,71 erano pervenuti giusta atto di

compravendita del 03/04/1982 notaio Lo Piccolo Maria Assunta trascritta il

08/04/1982 nn [REDACTED] [REDACTED] da potere di [REDACTED] [REDACTED]



SPESE CONDOMINIALI (Lotto 1)

Non c'è un amministratore, in quanto il condominio è autogestito: uno dei condomini provvede a raccogliere le quote per il pagamento dell'energia elettrica delle aree esterne.

DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO 1

La proprietà consiste in un appartamento al piano rialzato e primo e da una autorimessa nel piano seminterrato, di un edificio condominiale a schiera, realizzato nel 1985, in prossimità del centro del Comune di Sestola.

All'appartamento si accede dalla scala di pertinenza del singolo appartamento, arrivando su un balcone a da qui entrando direttamente nella zona pranzo/cucina con camino, e con accesso diretto all'area esterna di pertinenza retrostante. Attraverso una scala interna si arriva al piano primo composto da due camere da letto con balcone e un bagno.

È stato poi realizzato abusivamente un ulteriore accesso al sottotetto, con bagno, attualmente utilizzato come camera.

L'appartamento si presenta in buone condizioni anche se alcuni punti necessitano di manutenzione ordinaria (frontalini dei balconi e assi di legno esterne). l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo, con caldaia murale a gas, situata nell'autorimessa.

Il sistema di oscuramento degli ambienti è dato da scuri in legno. I pavimenti sono in ceramica e le pareti interne (confinanti con altre abitazioni) intonacate, mentre quelle esterne sono rivestite internamente con pannelli di legno.



L'autorimessa dotata di doppia anta in alluminio, è stata modificata ottenendo un'area lavanderia con due lavatoi, caldaia e lavatrice.

LOTTO 2

I terreni non presentano caratteristiche diverse dalla loro destinazione.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo il D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. muri perimetrali esterni, per intero;

- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per $\frac{1}{2}$;
- murature interne, calcolate per intero;
- balconi comunicanti con i vani principali al 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente
- servizi accessori direttamente comunicanti con i vani principali, 50% e 25% se non direttamente comunicanti

Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alla misurazione occorsa in sede di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Sassuolo a, la superficie commerciale rilevata è:

LOTTO 1

appartamento: 57,70 mq (*superficie rilevata e considerata al 100%*)

sottotetto: 3,70 mq (superficie misurata di mq 12,35 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione)

balconi: 4,90 mq (superficie misurata di mq 16,30 e considerata al 30% quale pertinenza direttamente collegata all'abitazione)



autorimessa: 12.45 mq (superficie misurata di mq 24,90 e considerata al 50%)

area esterna di pertinenza: 5,22 mq (superficie misurata di mq 52,20 considerata al 10%)

Totale superficie commerciale: 83,97 mq ≈ 84,00 mq

LOTTO 2

Per la stima delle seguenti consistenze, sono stati incrociati i valori agricoli medi, con quelli dei dati di mercato reperito presso le agenzie immobiliari del posto.

Comune di Sestola:

- Foglio 44, mappale 100, PRATO, mq 5.482

Comune di Fanano:

- Foglio 21, mappale 253, mq 28.225 PASCOLO CESPUGLIATO

- Foglio 21, mappale 255, mq 9.387 SEMINATIVO

- Foglio 21, mappale 50, cat T, mq 40.200, BOSCO CEDUO

- Foglio 23, mappale 1, cat T, mq 21.967, BOSCO CEDUO

- Foglio 23, mappale 2, cat T, mq 6.615 BOSCO CEDUO

- Foglio 24, mappale 236, cat T, mq 1.724 BOSCO CEDUO di classe 3

- Foglio 24, mappale 237, cat T, mq 509, BOSCO CEDUO di classe 3

- Foglio 24, mappale 238, cat T, mq 5.104 BOSCO CEDUO

- Foglio 24, mappale 239, cat T, are mq 1.436 BOSCO CEDUO di classe 3

- Foglio 24, mappale 241, cat T, mq 12.387 BOSCO CEDUO di classe 4

- Foglio 24, mappale 242, cat T, mq 5 BOSCO CEDUO di classe 4

- Foglio 24, mappale 243, cat T, mq 18 BOSCO CEDUO di classe 4

- Foglio 24, mappale 244, cat T, mq 11.206 BOSCO CEDUO di classe 3

- Foglio 24, mappale 245, cat T, mq 479, BOSCO CEDUO di classe 3



- Foglio 24, mappale 246, cat T, mq 12 BOSCO CEDUO di classe 3

- Foglio 24, mappale 366, cat T, mq 3.335 SEMINATIVO

- Foglio 24, mappale 365, cat T, mq 2.100 SEMINATIVO classe 5

- Foglio 24, mappale 367, cat T, mq 120 SEMINATIVO classe 5

Riepilogando:

PRATO mq 5.482

PASCOLO CESPUGLIATO mq 28.225

SEMINATIVO mq 14.942

BOSCO CEDUO mq 101.662

STIMA DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.*

Per quanto sopraesposto, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il "*prezzo noto*", ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di



evitare una stima con riferimento mono-parametrico;

LOTTO 1

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA

PREZZO NOTO (riferimento per l'imposizione tributaria)

Il semestre 2023 – SESTOLA – Centrale/capoluogo – centro urbano

Ville e villini

Oscillazione del valore medio: da 1100,00 euro/mq a 1.600,00 euro/mq.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

I valori di mercato medi, proposti dalle agenzie immobiliari, nella zona interessata, e per immobili con caratteristiche simili, vanno da € 1.000,00/mq a € 1.800,00/mq;

Essendo l'appartamento in esame in buone condizioni, in posizione molto vicina al centro, con vista panoramica, si considera giusto un prezzo al mq di € 1.350,00, per cui si ha:

€ 1350,00 x 84 mq = € 113.400,00

Detratte le spese per la regolarizzazione catastale ed edilizia di € 3.386,00 si ha
€ 110.014,00 ≈ 110.000,00

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

€ 110.000,00 – 2 % = € 107.800,00 ≈ € 107.800,00

(eurocentosettemilaottocento/00)



LOTTO 2

PRATO mq 5.482 x €/mq 0,36 = € 1.973,52

PASCOLO CESPUGLIATO mq 28.225 x €/mq 0,17= € 4.798,25

SEMINATIVO mq 14.942 x €/mq 0,56 = € 8.367,52

BOSCO CEDUO mq 101.662 x €/mq 0,46 = € 46.764,52

Totale € 61.903,81

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

Si deprezza il valore sopradetto in misura del 2% in quanto immobile non oggetto di una libera trattativa di mercato.

€ 61.903,81 – 2 % = € 60.665,73 ≈ € 60.600,00

(eurosessantamilaseicento/00)

* * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 25 luglio 2024

IL C.T.U.

Arch. Marcella Volatile

Via Pasquale Anfossi n.ro 56

41121 - MODENA

cell. 331 991 1660

e-mail: volatile.m@tiscali.it – mail P.E.C. marcella.volatile@archiworld.pec.it

Iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Modena al n.ro 83

