

GEOM. LUCA BARBIERI
via Erri Billò, 38
41049 - FORMIGINE (MO)
Partita IVA: 03131350369
Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X
Telefono: 059550323 - Fax: 059550323
e-mail: geom.lucabarbieri@gmail.com
PEC: luca.barbieri@geopec.it

Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 229/2022

contro

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro

**SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO E VALUTAZIONE DEL VALORE DI
MERCATO DEI BENI**

Lotto unico costituito da piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Cavezzo (MO), via Camillo Benso Di Cavour n. 248, di seguito catastalmente identificate:

Catasto Fabbricati, foglio 32

- particella 52 sub 6, piano T-1-2, cat. A/7, classe 4, consistenza vani 15 rendita € 1665,57;
- particella 52 sub 7, piano T, cat. C/6, classe 8, consistenza mq 5, rendita € 13,94;
- particella 52 sub 10, piano T bene comune non censibile Corte comune ai sub.6-7-11;
- particella 52 sub 11, piano T-1-2, cat. A/7, classe 3, consistenza vani 7,5 rendita € 697,22;
- particella 458, piano T, cat. D6, rendita € 1168,00
- particella 504, piano T, cat. D7, rendita € 398,40

Catasto dei Terreni, Foglio 32

- particella 393 qualità: Vigneto di classe 1 Superficie: 795 mq reddito dominicale € 13,70 reddito agrario Euro 8,21
- particella 505 qualità seminativo arborato di classe 1 Superficie: 5.789 mq, Reddito dominicale € 59,64, Reddito agrario € 62,79

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Comune: CAVEZZO (MO)

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

Abitazione Fg. 32, part. 52, sub. 6	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	363,00	100%	363,00
Balconi scoperti	8,03	25%	2,01
Sottotetti praticabili	121,00	25%	30,25
Box auto collegati ai vani principali (mapp. 52 sub 7)	16,00	50%	8,00
Cantine collegate ai vani principali	31,10	30%	9,33
Superficie commerciale totale, m²			412,59

Abitazione Fg. 32, part. 52, sub. 11	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	182,00	100%	182,00
Balconi scoperti	4,90	25%	1,23
Sottotetti praticabili	104,00	25%	26,00
Superficie commerciale totale, m²			209,23

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie Lorda

Magazzino Hangar Fg. 32, part. 504	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	249,00	100%	249,00
Superficie commerciale totale, m²			249,00

Piscina Fg 32 part. 458	Sup. lorda	Percentuale	Sup. totale.
SUPERFICIE PISCINA	180,00		180,00
SUPERFICIE PAVIMENTATA DI PERTINENZA	435,00	20%	87,00
Superficie totale, m²			267,00

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Risultanze catastali

Foglio 32, part. 505 (Seminativo arborato)	Sup. catastale
	5.789,00
Superficie totale, m²	5.789,00

Foglio 32, num. 393 (Vigneto)	Sup. catastale
Foglio 32, num. 393 (Vigneto)	795,00
Superficie totale, m²	795,00
Di cui mq 695 a verde e mq 100 pavimentati con asfalto	

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto.

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 e attribuendo i valori unitari medi di mercato presenti nella zona, per beni di caratteristiche simili.

Le informazioni sono state reperite da Agenzie immobiliari nel Comune di Cavezzo, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell’Agenzia delle entrate riferito al Comune di Cavezzo(2° semestre 2023), Zona B2/centrale/CAPOLUOGO/CENTRO URBANO.

Per le destinazioni non residenziali, in assenza di comparabili, si sono inoltre assunti come riferimento il Prontuario per il riferimento dei costi in uso presso l’Ufficio delle agenzie delle entrate per la stima delle unità immobiliari delle categorie particolari e speciali.

Per il terreno a destinazione agraria si fa riferimento a quotazioni di pubblicità immobiliari e ai valori agricoli medi provinciali.

STIMA DEI BENI

CATEGORIA	SUPERFICI E MQ	VALORE MQ	DEPREZZAMENTO	VALORE BENE
Abitazione Fg. 32, part. 52, sub. 6	412,59	600,00		247.554,00
Abitazione Fg. 32, part. 52, sub. 11	209,23	600,00	15%	106.707,30
Magazzino Hangar Fg. 32, part. 504	249,00	150,00	20%	29.880,00
Piscina Fg 32 part. 458	267,00	150,00		40.050,00
Foglio 32, part. 505 (Seminativo arborato)	5.789,00	2,50		14.472,50
Foglio 32, num. 393 porzione bitumata	100,00	30,00		3.000,00
Foglio 32, num. 393 porzione a verde	695,00	2,00		1.390,00
VALORE STIMATO LOTTO UNICO				€ 443.053,80

ADEGUAMENTI

- Oneri per adeguamenti catastali: € 5.100,00
- Oneri per sanatorie edilizie: € 27.500,00

VALORE STIMATO DETRATTI ADEGUAMENTI:

€ 443.053,80- € 5.100,00- € 27.500,00 = € 410.453,80

VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 410.000,00
--

<i>(euro quattrocentodiecimila)</i>

SUPPLEMENTO ALLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 22/03/2024

Gli oneri forfettari presunti derivanti dalla costituzione delle servitù di passaggio sui mappali 48 e 501, comprensivi di indennità, oneri di registrazione e tributi, si stimano in complessivi € 15.000,00 (quindicimila).

Per effetto delle considerazioni di cui sopra il valore stimato del lotto, risulta essere il seguente:

VALORE STIMATO DETRATTI ONERI PER COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO PARTICELLE INTERCLUSE

€ 410.000,00 -15.000,00 = € 395.000,00

VALORE STIMATO LOTTO € 395.000,00
--

<i>(euro trecentonovantacinquemila)</i>

**SUPPLEMENTO N. 2 ALLA PERIZIA DEPOSITATA IN DATA 22/03/2024, OLTRE
AI SUPPLEMENTO 1, DEPOSITATO IN DATA 04-05-2024.**

VALORE STIMATO NEL PRIMA REDAZIONE DI PERIZIA : € 410.000,00

DETRAZIONE ONERI PER COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO PARTICELLE INTERCLUSE DI CUI AL
SUPPLEMENTO DI PERIZIA DEL 04/05/2024:

€ 410.000,00 -15.000,00 = € 395.000,00

DETRAZIONE ONERI PER COSTITUZIONE SERVITÙ DI PASSAGGIO PARTICELLE INTERCLUSE DI CUI AL
PRESENTE SUPPLEMENTO DI PERIZIA E PER ULTERIORI ADEGUAMENTI

€ 395.000,00 - € 27.500,00 - € 24.755,40 = € 342.744,60

VALORE LOTTO € 343.000,00

<i>(euro trecentoquarantatremila)</i>

Il perito Estimatore

Geom. Luca Barbieri