

TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - REDAZIONE PERIZIA DI STIMA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N.114/2022 RGE

CONTRO:

- CRED. PROCEDENTE:
- AVVOCATO:
- GIUDICE E.: DOTT. UMBERTO AUSIELLO
- ESPERTO STIMATORE: ING. GIANCARLO BOSCHETTI
- DATA ACCETTAZIONE INCARICO: 19/05/2023 (NOMINA: 05/05/2023)
- TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA: 01/10/2023

L'Ill.mo Giudice Delegato delle Esecuzioni Immobiliari, Dott. Umberto Ausiello, con provvedimento del 5 maggio 2023, nominava esperto stimatore nella succitata procedura lo scrivente Ing. Giancarlo Boschetti, libero professionista con studio in Modena, iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena.

Lo scrivente, ricevuta la notifica il giorno 12/05/2023, accettava l'incarico, prestando giuramento, il 19 maggio 2022, con deposito telematico.

RELAZIONE DI STIMA

SEZ. I - CONTROLLO PRELIMINARE

- Non esistono pignoramenti precedenti;
- catastalmente i beni pignorati risultano correttamente individuati, con perfetta identità tra quanto descritto in atto di pignoramento e la relativa nota di trascrizione;
- tutti gli immobili pignorati insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena;
- ai sensi art.567 comma 2 c.p.c. la documentazione è completa;
- acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità;
- passaggi di proprietà nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento: gli immobili risultano trascritti a favore dell'esecutata, alla quale tutti pervennero per donazione accettata, con atto di compravendita a ministero notaio Nicola Ghirardini in data 13/12/2013, rep. n.1464/1051, trascritto a Modena il 30/12/2013 ai nn.17810/26664; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile prodotta;
- elenco completo iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli: si veda la certificazione notarile prodotta.

Rilevata l'assenza di fattori ostativi, preso atto che i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità dell'esecutato, si è

proceduto ad effettuare un accesso agli immobili senza necessità della presenza del custode giudiziario.

SEZ. II - QUESITI

QUESITO N.1: IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO

DEL PIGNORAMENTO.

Con Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto a Modena in data 10/06/2022 ai nn.13084/18840, venivano pignorati a carico dell'esecutata i seguenti beni:

BENI UBICATI IN COMUNE DI MODENA

Via G.B. Amici n.29, consistenti in:

1. quota di 1/1 della piena proprietà di un'autorimessa al piano primo interrato in fabbricato condominiale, CF Fg.159 mapp.48 sub.121;

BENI UBICATI IN COMUNE DI SERRAMAZZONI (Loc. Banzuola Nuova)

2. quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni agricoli, CT Fg.25 mapp.160-161;

3. quota di 1/1 della piena proprietà dei terreni agricoli, CT Fg.25 mapp.151-152-153.

I diritti reali precisati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli in titolarità dell'esecutata in forza dell'atto di donazione trascritto in suo favore.

DEBITORE ESECUTATO:

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE, SE CONIUGATO: il debitore risulta attualmente non coniugato.

EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ: gli immobili pignorati non risultano interessati da procedure di espropriazione.

QUESITO N.2: DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI

CIASCUN LOTTO, CON NUMERAZIONE PROGRESSIVA E STIMA.

Si ritiene che, per le caratteristiche degli immobili pignorati, questi debbano essere posti in vendita in due lotti.

LOTTO 1

DESCRIZIONE SOMMARIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- immobile (autorimessa) sito in Modena, censito al Catasto Fabbricati della Provincia di Modena al **Foglio 159, Particella 48 sub.121**, Via G.B. Amici n.29, P.S1, Categoria C/6, Classe 6, Consistenza mq 19, Superficie 22 mq, Rendita catastale € 107,94, di piena Proprietà dell'esecutata.

L'immobile, che ha accesso da un cancello carrabile posto sulla Via G.B. Amici al civico 43, è inserito in un contesto urbano, in zona caratterizzata in prevalenza da fabbricati condominiali e servizi, facente parte della zona zona OMI C8 Semicentrale/CAPOLUOGO.

CONFINI:

l'autorimessa, mapp.48 sub.121, confina:

- con ragioni altro sub. mapp.48 sul lato nord, salvo altri;
- con muro di contenimento interno al mapp. 48 sul lato est,

s.a.;

- con la corsia d'accesso comune sul lato sud, s.a.;
- con ragioni altro sub. mapp.48 sul lato ovest, s.a.

DESCRIZIONE ANALITICA:

- Descrizione analitica dell'autorimessa al piano primo interrato:

l'autorimessa, di altezza interna utile media di m 2,3 circa, ha pavimento in cemento, porta a libro a tre ante in lamiera, pareti intonacate al grezzo e imbiancate, copertura e parete nord rivestite in lastre polivalenti fibrorinforzate in gesso additivato per esterni (impermeabili e resistenti all'umidità), n.2 punti luce con interruttore, n.1 presa elettrica; rilevata la presenza di evidenti tracce di umidità sul muro di contenimento lato est e di risalita dal pavimento (si veda la relativa documentazione fotografica).

QUESITO N.2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO.

LOTTO 1

A seguito di richiesta di accesso agli atti, presso gli uffici comunali è stato possibile ricavare le informazioni di seguito elencate:

EPOCA DI REALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE: la costruzione dell'edificio risale al periodo 1964-1966; negli anni successivi sono seguiti interventi di ristrutturazione in alcuni subalterni del mapp.48, ma non sono state rinvenute

ulteriori pratiche riguardanti il subalterno oggetto di pignoramento.

ESTREMI DEI PROVVEDIMENTI AUTORIZZATIVI:

PRATICA EDILIZIA N.1052/1964 del 19/06/1964

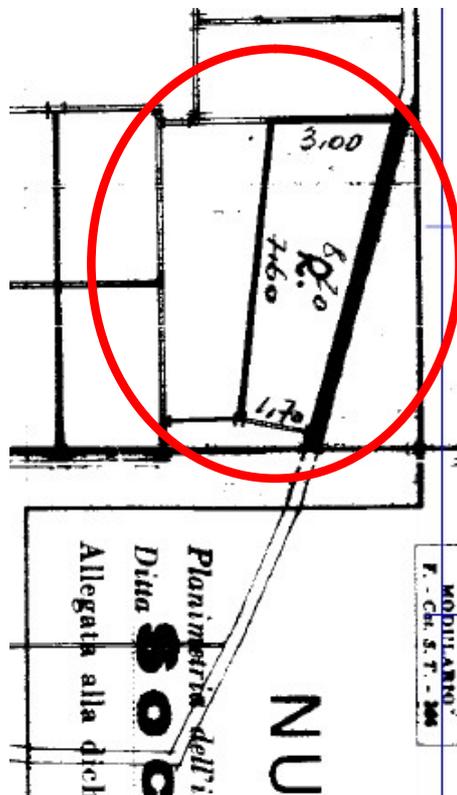
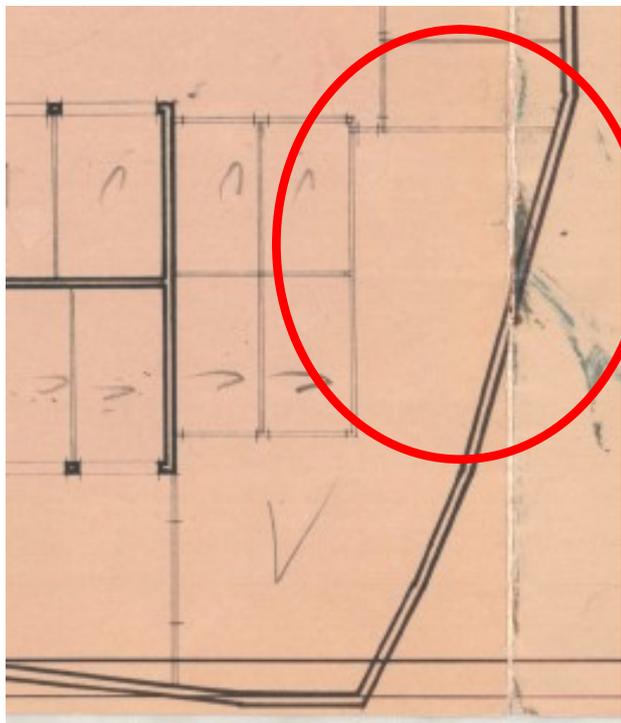
1. Autorizzazione Edilizia del 28/01/1964, approvazione progetto di massima planivolumetrico e autorizzazione lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile e negozi", a seguito parere favorevole commissione igienico-edilizia, prot. gen. n.30257/63 del 22/01/1964;
2. Autorizzazione Edilizia det. n.16 del 17/07/1964 (si vedano poi le due successive varianti approvate), per i lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile", a seguito parere favorevole commissione igienico-edilizia del 08/07/1964 (non allegata);
3. Autorizzazione Edilizia in variante del 03/02/1966, approvazione progetto e autorizzazione lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile (variante)", a seguito parere favorevole commissione igienico-edilizia, prot. gen. n.26047/65 del 12/01/1966;
4. Autorizzazione Edilizia in variante del 15/04/1966, approvazione progetto e autorizzazione lavori di "costruzione di un fabbricato ad uso abitazione civile (variante)", a seguito parere favorevole commissione igienico-edilizia, prot. gen. n.3743/66 del 30/03/1966 (piante stato legittimato);

5. Certificato di abitabilità prot. gen. n.25401/66 del 13/05/1966 (non rinvenuto, richiamato dal successivo);
6. Certificato di ottenuta abitabilità prot. gen. n.16140/64 del 31/05/1966, con decorrenza 13/05/1968, a firma del sindaco.

RISPONDENZA DELLA COSTRUZIONE ALLE PREVISIONI DEL PROVVEDIMENTO AUTORIZZATIVO: l'immobile ad uso autorimessa sito in Modena (Fg.159 mapp.48 sub.121) non risulta confinato nell'elaborato grafico relativo all'ultimo provvedimento autorizzativo, ma è stato evidentemente ricavato in un momento successivo, unitamente all'autorimessa confinante sul lato nord (la planimetria catastale che lo riporta è datata 19/09/1968), con la chiusura, sul lato ovest, di un volume che era rimasto libero: in sostanza l'immobile in questione - unitamente a quello con esso confinante sul lato nord - è stato ricavato senza un ulteriore specifico titolo autorizzativo, come evidenziato nella cerchiatura di colore rosso nell'estratto della pianta relativa allo stato legittimato del marzo 1966, raffrontato con un estratto della planimetria catastale del 19/09/1968; i muri che delimitano la superficie esterna di detti immobili sui lati nord, est e sud risultano comunque corrispondenti all'ultimo provvedimento autorizzativo (pianta stato legittimato).

Pianta stato legitt. marzo 1966

Plan. catast. 19/09/1968



NORD



Con riferimento alla difformità rilevata, si ritiene possibile una regolarizzazione tecnico-amministrativa, con presentazione, a cura di un tecnico, della pianta corretta agli enti preposti (Comune di Modena ed eventualmente Vigili del Fuoco). I relativi costi di massima sono stimati nella successiva tabella.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

si riporta, per l'unico immobile appartenente al lotto, la superficie commerciale, calcolata secondo la consuetudine locale che prevede il computo di tutti i muri esterni e una metà di quelli di confine, ricavata dagli elaborati catastali:

➤ autorimessa al p.1° interrato di mq commerciali 22 ca.

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, in particolare l'ubicazione, le caratteristiche di finitura, la vetustà e lo stato di conservazione, i prezzi correnti di mercato, le ultime quotazioni disponibili dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (fonte: O.M.I. AdE 2° sem. 2022), adottando il metodo di stima comparativo, si può stimare il più probabile valore di mercato come di seguito sinteticamente riportato, sulla base dei conteggi riportati nella successiva tabella, in cui sono esplicitate le maggiorazioni e le riduzioni applicate per lo stato conservativo del fabbricato, le irregolarità da sanare, la differenza degli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, l'assenza di garanzia per ulteriori vizi, lo stato di possesso, ecc.

Per il lotto unico considerato, per lo stato conservativo non si applica alcuna riduzione; i costi per sanare le irregolarità edilizie/urbanistiche, precedentemente descritte, possono stimarsi in 1.320,00 euro circa; l'abbattimento

forfettario del valore di mercato per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali (5%) e l'assenza di garanzia per vizi occulti (5%) ammontano a complessivi euro 2.640,00.

LOTTO 1		fonte: OMI AdE - 2/2022		
STATO CONSERVATIVO NORMALE		sup. comm. mq	prezzo €/mq	importo €
1)	autorimessa (Fg.159 mapp.48 sub.121)	22,00 €	1.200,00 €	26.400,00
2)				
3)				
4)				
5)				
TOTALE				€ 26.400,00

RIDUZIONI / INCREMENTI PERCENTUALI E TOTALI PREZZO UNITARIO PER:				
		stato conservativo		difformità edilizie/urbanistiche
1)		+ 0%	€ -	- 5% -€ 60,00
2)				
3)				
4)				
5)				
		differenza oneri tribut. calcolati su prezzo pieno anziché su valori catast.		assenza garanzia per vizi occulti
1)		- 5%	-€ 60,00	- 5% -€ 60,00
2)				
3)				
4)				
5)				

IMPORTI RIDUZIONI / INCREMENTI TOTALI PER:				
		stato conservativo		difformità edilizie/urbanistiche
1)	€	-		-€ 1.320,00
2)	€	-		€ -
3)	€	-		€ -
4)	€	-		€ -
5)	€	-		€ -
	€	-		-€ 1.320,00
		differenza oneri tribut. calcolati su prezzo pieno anziché su valori catast.		assenza garanzia per ulteriori vizi
1)	-€	1.320,00		-€ 1.320,00
2)	€	-		€ -
3)	€	-		€ -
4)	€	-		€ -
5)	€	-		€ -
	-€	1.320,00		-€ 1.320,00

RIEPILOGO RIDUZIONI / INCREMENTI		variaz. prezzi €/mq	DIFF. TOTALI
1)	autorimessa (Fg.159 mapp.48 sub.121)	-€ 180,00	-€ 3.960,00
2)		0 €	€ -
3)		0 €	€ -
4)		0 €	€ -
5)		0 €	€ -
			-€ 3.960,00

STIMA IMMOBILI CON I PREZZI CORRETTI APPLICATI				
		sup. comm. mq	prezzo €/mq	importo €
1)	autorimessa (Fg.159 mapp.48 sub.121)	22,00 €	1.020,00 €	€ 22.440,00
2)		0,00 €	-	€ -
3)		0,00 €	-	€ -
4)		0,00 €	-	€ -
5)		0,00 €	-	€ -
TOTALE				€ 22.440,00

QUESITO N.2.2: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DI CIASCUN LOTTO

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO: ALL. A1
LOTTO 1

TRIBUNALE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 114/2022

PROMOSSO DA:.....

CONTRO:.....

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI

piena proprietà di: **autorimessa** al piano primo interrato nel fabbricato condominiale sito in **Comune di Modena, Via G.B. Amici n.29-43.**

In particolare (Catasto Fabbricati della Prov. di Modena, Comune di Modena):

- **autorimessa di 22 mq ca., Fg.159 mapp.48, sub.121**, al piano primo interrato, costituita da un unico vano privo di pareti divisorie e finestrate.

L'autorimessa confina:

- con ragioni altro sub. mapp.48 sul lato nord, salvo altri;
- con muro di contenimento interno al mapp. 48 sul lato est, s.a.;
- con la corsia d'accesso comune sul lato sud, s.a.;
- con ragioni altro sub. mapp.48 sul lato ovest, s.a..

Sono presenti i necessari titoli abilitativi (allegati) di cui si riportano i più significativi:

- Autorizzazione Edilizia in variante del 15/04/1966, approvazione progetto e autorizzazione lavori di "costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile (variante)" (piante stato legittimato);
- Certificato di ottenuta abitabilità prot. gen. n.16140/64 del 31/05/1966, con decorrenza 13/05/1968, a firma del sindaco.

Il descritto stato dei luoghi è corrispondente alla consistenza catastale, salvo quanto di seguito riportato in merito alla corrispondenza alla pianta allo stato legittimato:

l'immobile ad uso autorimessa sito in Modena (Fg.159 mapp.48 sub.121) non risulta confinato nell'elaborato grafico relativo all'ultimo provvedimento autorizzativo, ma è stato evidentemente ricavato in un momento successivo, unitamente all'autorimessa confinante sul lato nord (la planimetria catastale che lo riporta è datata 19/09/1968), con la chiusura, sul lato ovest, di un volume che era rimasto libero: in sostanza l'immobile in questione - unitamente a quello con esso confinante sul lato nord - è stato ricavato senza un ulteriore specifico titolo autorizzativo; nella pianta relativa allo stato legittimato del marzo 1966, i muri che delimitano la superficie esterna di detti immobili sui lati nord, est e sud risultano comunque corrispondenti all'ultimo provvedimento autorizzativo (pianta stato legittimato).

I costi di massima per la regolarizzazione tecnico-amministrativa, che a parere dell'esperto stimatore può essere ottenuta, stimati in complessivi € 1.320,00, sono a carico dell'aggiudicatario e già detratti dal prezzo di stima.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:

gli immobili risultano trascritti a favore dell'esecutata, alla quale tutti pervennero per donazione accettata, con atto di compravendita a ministero notaio Nicola Ghirardini in data 13/12/2013, rep. n.1464/1051, trascritto a Modena il 30/12/2013 ai nn.17810/26664; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile in atti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

l'immobile è libero da persone e cose.

STIMA DEL BENE: PREZZO BASE D'ASTA € 22.400,00 (euro ventiduemilaquattrocento/00).

**QUESITO N.3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONI
SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI.**

STATO DI POSSESSO: in occasione del sopralluogo del 14/07/2023, gli immobili si presentavano liberi da persone e cose.

COMPOSIZIONE NUCLEO FAMILIARE DEGLI OCCUPANTI GLI IMMOBILI:

gli immobili non sono occupati da persone.

SERVITÙ: sui beni pignorati non risultano gravanti servitù; si segnala l'attraversamento a soffitto, lungo un tratto del lato est e trasversalmente in direzione est-ovest, di una tubazione di scarico fognario (si vedano le foto allegate).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO: sui beni pignorati non risultano gravanti vincoli, oneri o formalità (censo, livello, uso civico, ecc.).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI: sui beni pignorati non risultano gravanti vincoli, oneri o formalità.

IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE:

l'immobile ad uso autorimessa sito in Modena in Via G.B. Amici n.29, Fg.159 mapp.48 sub.121, fa parte del condominio denominato "VILLA DEI FIORI 2".

Da informazioni fornite dall'amministratore del condominio in data 30/06/2023, le spese annue fisse di gestione, per l'immobile in questione (autorimessa), ammontano a circa 240,00 euro annui (preventivo di gestione ordinaria esercizio 2022-2023); relativamente alle spese di manutenzione straordinaria, le ultime in ordine di tempo risultano già

sostenute (manutenzione straordinaria centrale termica con sostituzione delle due caldaie condominiali) e pertanto non ci sono allo stato attuale spese da saldare né sono previsti ulteriori interventi da deliberare.

È in corso una vertenza giudiziaria, volta al recupero di costi sostenuti dal condominio: per le relative spese legali è stata deliberata la costituzione di un fondo di complessivi 12.000 euro, di cui la prima tranche (5.000 euro), è già stata richiesta ai condomini nel corso dell'esercizio gestionale 01/09/2022-30/06/2023.

Riguardo alla posizione dell'esecutata, al 30/06/2023 risultavano scadute n.4+1+1 rate, per complessivi euro 910,11+22,72+7,45 = 940,28 euro non pagati (di cui € 673,02 derivanti dal saldo dell'esercizio precedente, € 22,72 rata fuori preventivo per studio prefattibilità Superbonus 110%, 7,45 rata n.1 per la vertenza legale).

STIMA CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO: il canone di locazione ritenuto congruo per l'autorimessa può stimarsi in 100,00 euro/mese.

QUESITO N.4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.

L'immobile non è sottoposto a pignoramento *pro quota*.

VALORE FINALE DEL BENE - LOTTO 1 = € 22.400,00.

PROPOSTA DI VENDITA: si propone la vendita del bene di cui al LOTTO 1 al prezzo base d'asta di **€ 22.400,00 (diconsi euro ventidue mila quattrocento/00).**

LOTTO 2

DESCRIZIONE SOMMARIA E IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

- immobile (terreno agricolo) sito in Serramazzone, censito al Catasto Terreni della Provincia di Modena al **Foglio 25**, **Particella 160**, Categoria SEMINATIVO, Classe 3, Consistenza 1914 mq, Reddito Dominicale € 4,84, Reddito Agrario € 4,94, di piena Proprietà dell'esecutata;
- immobile (terreno agricolo) sito in Serramazzone, censito al Catasto Terreni della Provincia di Modena al **Foglio 25**, **Particella 161**, Categoria SEMINATIVO, Classe 3, Consistenza 2483 mq, Reddito Dominicale € 6,28, Reddito Agrario € 6,41, di piena Proprietà dell'esecutata;
- immobile (terreno agricolo) sito in Serramazzone, censito al Catasto Terreni della Provincia di Modena al **Foglio 25**, **Particella 151**, Categoria SEMINATIVO, Classe 3, Consistenza 1571 mq, Reddito Dominicale € 3,98, Reddito Agrario € 4,06, di piena Proprietà dell'esecutata;
- immobile (terreno agricolo) sito in Serramazzone, censito al Catasto Terreni della Provincia di Modena al **Foglio 25**, **Particella 152**, Categoria SEMINATIVO, Classe 3, Consistenza 1500 mq, Reddito Dominicale € 3,80, Reddito Agrario € 3,87, di piena Proprietà dell'esecutata;
- immobile (terreno agricolo) sito in Serramazzone, censito al Catasto Terreni della Provincia di Modena al **Foglio 25**, **Particella 153**, Categoria SEMINATIVO, Classe 3,

Consistenza 1778 mq, Reddito Dominicale € 4,50, Reddito Agrario € 4,59, di piena Proprietà dell'esecutata.

L'accesso ai terreni part.161 e 160 è da un viottolo che si sviluppa in direzione sud a partire dalla S.P. 18 di Puianello; l'accesso ai terreni part.151, 152 e 153 è dalla Via Vallefredda.

Gli immobili sopra elencati sono inseriti in un contesto extraurbano/agricolo, in zona caratterizzata in prevalenza da terreni e da alcuni fabbricati indipendenti isolati ad uso residenziale/agricolo, facente parte della zona OMI R5 Extraurbana/Agricola.

Non sono presenti servizi.

CONFINI:

- la particella di terreno n.**160** del Fg.25 confina:
 - con ragioni mapp.159 sul lato nord, salvo altri;
 - con la S.P. 18 di Puianello sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.163 sul lato sud, s.a.;
 - con il mapp.161 sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.**161** del Fg.25 confina:
 - con ragioni mapp.159 sul lato nord, salvo altri;
 - con il mapp.160 e con ragioni mapp.163 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.162 sul lato sud, s.a.;
 - con ragioni mapp.li 156, 157 e 158 sul lato ovest, s.a.;

- la particella di terreno n.**151** del Fg.25 confina:
 - con ragioni mapp.35 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.li 154 e 155 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.152 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Vallefredda sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.**152** del Fg.25 confina:
 - con il mapp.151 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.li 155 e 156 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.153 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Vallefredda sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.**153** del Fg.25 confina:
 - con il mapp.152 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.157 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.li 64 e 66 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Vallefredda sul lato ovest, s.a.

DESCRIZIONE ANALITICA (si vedano le fotografie alleate):

TERRENO Fg.25 part.160: particella di terreno agricolo di 1.914 mq (seminativo), incolto; da CDU, "Zona omogenea E3 (agricola di rilievo paesaggistico); fascia di rispetto della viabilità";

TERRENO Fg.25 part.161: particella di terreno agricolo di 2.483 mq (seminativo), incolto; da CDU, "Zona omogenea E3 (agricola di rilievo paesaggistico)";

TERRENO Fg.25 part.151: particella di terreno agricolo di 1.571 mq (seminativo), incolto; da CDU, "Zona omogenea E3

(agricola di rilievo paesaggistico); fascia di rispetto della viabilità”;

TERRENO Fg.25 part.152: particella di terreno agricolo di 1.500 mq (seminativo), incolto; da CDU, “Zona omogenea E3 (agricola di rilievo paesaggistico); fascia di rispetto della viabilità”;

TERRENO Fg.25 part.153: particella di terreno agricolo di 1.778 mq (seminativo), incolto; da CDU, “Zona omogenea E3 (agricola di rilievo paesaggistico); fascia di rispetto della viabilità”.

Per ulteriori informazioni si veda l'allegato Certificato di Destinazione Urbanistica.

QUESITO N.2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO: non contemplato.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

si riportano, per ciascun immobile appartenente al lotto, le superfici catastali:

- particella di terreno agricolo di mq commerciali 1914;
- particella di terreno agricolo di mq commerciali 2483;
- particella di terreno agricolo di mq commerciali 1571;
- particella di terreno agricolo di mq commerciali 1500;
- particella di terreno agricolo di mq commerciali 1778.

Considerate le caratteristiche dei beni pignorati, in particolare l'ubicazione, lo stato di conservazione, i prezzi correnti di mercato, le ultime quotazioni disponibili dei Valori Agricoli Medi dell'Agenzia delle Entrate (Provincia di

Modena 2021 - Loc. Serramazzone), adottando il metodo di stima comparativo, si può stimare il più probabile valore di mercato come di seguito sinteticamente riportato, sulla base dei conteggi riportati nella successiva tabella, in cui sono state poste pari a zero le maggiorazioni e le riduzioni normalmente applicate per i fabbricati (stato conservativo, irregolarità da sanare, differenza oneri tributari, assenza di garanzia per ulteriori vizi, stato di possesso, ecc.).

LOTTO 2		fonte: AdE - MO 2021	valori agr. medi	
		sup. catast. mq	prezzo €/mq	importo €
1)	terreno (Fg.25 mapp.160)	1914,00	1,65	3.158,10
2)	terreno (Fg.25 mapp.161)	2483,00	1,65	4.096,95
3)	terreno (Fg.25 mapp.151)	1571,00	1,65	2.592,15
4)	terreno (Fg.25 mapp.152)	1500,00	1,65	2.475,00
5)	terreno (Fg.25 mapp.153)	1778,00	1,65	2.933,70
TOTALE				€ 15.255,90

RIDUZIONI / INCREMENTI PERCENTUALI E TOTALI PREZZO UNITARIO PER:				
stato conservativo			difformità edilizie/urbanistiche	
1)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -
2)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -
3)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -
4)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -
5)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -
differenza oneri tribut. calcolati su prezzo pieno anziché su valori catast.			assenza garanzia per vizi occulti	
1)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -
2)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -
3)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -
4)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -
5)	+ 0%	€ -	+ 0%	€ -

IMPORTI RIDUZIONI / INCREMENTI TOTALI PER:				
stato conservativo			difformità edilizie/urbanistiche	
1)	€ -	-	€ -	-
2)	€ -	-	€ -	-
3)	€ -	-	€ -	-
4)	€ -	-	€ -	-
5)	€ -	-	€ -	-
differenza oneri tribut. calcolati su prezzo pieno anziché su valori catast.			assenza garanzia per ulteriori vizi	
1)	€ -	-	€ -	-
2)	€ -	-	€ -	-
3)	€ -	-	€ -	-
4)	€ -	-	€ -	-
5)	€ -	-	€ -	-
€ -			€ -	

RIEPILOGO RIDUZIONI / INCREMENTI		variaz. prezzi €/mq	DIFF. TOTALI
1)	terreno (Fg.25 mapp.160)	€ -	-
2)	terreno (Fg.25 mapp.161)	€ -	-
3)	terreno (Fg.25 mapp.151)	€ -	-
4)	terreno (Fg.25 mapp.152)	€ -	-
5)	terreno (Fg.25 mapp.153)	€ -	-
		€ -	-

STIMA IMMOBILI CON I PREZZI CORRETTI APPLICATI				
		sup. comm. mq	prezzo €/mq	importo €
1)	terreno (Fg.25 mapp.160)	1914,00	1,65	3.158,10
2)	terreno (Fg.25 mapp.161)	2483,00	1,65	4.096,95
3)	terreno (Fg.25 mapp.151)	1571,00	1,65	2.592,15
4)	terreno (Fg.25 mapp.152)	1500,00	1,65	2.475,00
5)	terreno (Fg.25 mapp.153)	1778,00	1,65	2.933,70
TOTALE				€ 15.255,90

RIEPILOGO STIMA:

➤ **Particella di terreno agricolo (Fg.25 part.160):**

mq 1914 x 1,65 €/mq = € 3.158,10;

➤ **Particella di terreno agricolo (Fg.25 part.161):**

mq 2483 x 1,65 €/mq = € 4.096,95;

➤ **Particella di terreno agricolo (Fg.25 part.151):**

mq 1571 x 1,65 €/mq = € 2.592,15;

➤ **Particella di terreno agricolo (Fg.25 part.152):**

mq 1500 x 1,65 €/mq = € 2.475,00;

➤ **Particella di terreno agricolo (Fg.25 part.153):**

mq 1778 x 1,65 €/mq = € 2.933,70;

TOTALE = € 15.255,90.

Arrotondando, si ha:

VALORE FINALE DEI BENI = € 15.200,00.

QUESITO N.2.2: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DI CIASCUN LOTTO

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO: ALL. A1
LOTTO 2

TRIBUNALE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 114/2022

PROMOSSO DA:.....

CONTRO:.....

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI

piena proprietà di: **particelle di terreno agricolo site in Comune di Serramazzone, Loc. Banzuola Nuova (tra Via Fontanafredda e S.P. 18 di Puianello).**

In particolare (Catasto Terreni della Prov. di Modena, Comune di Modena):

- **Particella di terreno agricolo incolto di 1914 mq. Fg.25 mapp.160, qualità SEMINATIVO;**
- **Particella di terreno agricolo incolto di 2483 mq. Fg.25 mapp.161, qualità SEMINATIVO;**
- **Particella di terreno agricolo incolto di 1571 mq. Fg.25 mapp.151, qualità SEMINATIVO;**
- **Particella di terreno agricolo incolto di 1500 mq. Fg.25 mapp.152, qualità SEMINATIVO;**
- **Particella di terreno agricolo incolto di 1778 mq. Fg.25 mapp.153, qualità SEMINATIVO.**
- **la particella di terreno n.160 del Fg.25 confina:**
 - con ragioni mapp.159 sul lato nord, salvo altri;
 - con la S.P. 18 di Puianello sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.163 sul lato sud, s.a.;
 - con il mapp.161 sul lato ovest, s.a.;
- **la particella di terreno n.161 del Fg.25 confina:**
 - con ragioni mapp.159 sul lato nord, salvo altri;
 - con il mapp.160 e con ragioni mapp.163 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.162 sul lato sud, s.a.;
 - con ragioni mapp.li 156, 157 e 158 sul lato ovest, s.a.;
- **la particella di terreno n.151 del Fg.25 confina:**
 - con ragioni mapp.35 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.li 154 e 155 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.152 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Vallefredda sul lato ovest, s.a.;
- **la particella di terreno n.152 del Fg.25 confina:**
 - con il mapp.151 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.li 155 e 156 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.153 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Vallefredda sul lato ovest, s.a.;
- **la particella di terreno n.153 del Fg.25 confina:**
 - con il mapp.152 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.157 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.li 64 e 66 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Vallefredda sul lato ovest, s.a.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:

gli immobili risultano trascritti a favore dell'esecutata, alla quale tutti pervennero per donazione accettata, con atto di compravendita a ministero notaio Nicola Ghirardini in data 13/12/2013, rep. n.1464/1051, trascritto a Modena il 30/12/2013 ai nn.17810/26664; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile in atti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

gli immobili sono liberi da persone e cose.

STIMA DEI BENI: PREZZO BASE D'ASTA € 15.200,00 (euro quindicimiladuecento/00).

**QUESITO N.3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONI
SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI.**

STATO DI POSSESSO: in occasione del sopralluogo, effettuato in data 26/07/2023, gli immobili si presentavano liberi da persone e cose.

COMPOSIZIONE NUCLEO FAMILIARE DEGLI OCCUPANTI GLI IMMOBILI:

gli immobili sono terreni agricoli, non occupati da persone.

SERVITÙ: sui beni pignorati non risultano gravanti servitù.

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO: sui beni pignorati non risultano gravanti vincoli, oneri o formalità (censo, livello, uso civico, ecc.).

FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI: sui beni pignorati non risultano gravanti vincoli, oneri o formalità.

IMPORTO ANNUO SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE: i beni (terreni agricoli) non fanno parte di un condominio.

QUESITO N.4: NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA.

Gli immobili non sono sottoposti a pignoramento pro quota.

VALORE FINALE DEI BENI - LOTTO 2 = € 15.200,00.

PROPOSTA DI VENDITA: si propone la vendita dei beni di cui al LOTTO 2 al prezzo base d'asta di **€ 15.200,00 (diconsi euro quindicimiladuecento/00).**

In fede,

il C.T.U.

Modena, 29 settembre 2023

Ing. Giancarlo Boschetti

Allegati:

- fotografie;

- piante (estratti di mappa; elaborato planimetrico catastale; elenco subalterni; planimetria catastale; pianta stato legittimato; difformità nel confronto tra estratto pianta s.l. ed estratto planimetria catastale; provvedimenti autorizzativi, con allegati elaborati stato legittimato completi; visure catastali; CDU).

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:
LOTTO 1

ALL. A1

TRIBUNALE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 114/2022

PROMOSSO DA:.....

CONTRO:.....

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI

piena proprietà di: **autorimessa** al piano primo interrato nel fabbricato condominiale sito in **Comune di Modena**, Via G.B. Amici n.29-43.

In particolare (Catasto Fabbricati della Prov. di Modena, Comune di Modena):

- **autorimessa di 22 mq ca., Fg.159 mapp.48, sub.121**, al piano primo interrato, costituita da un unico vano privo di pareti divisorie e finestrate.

L'autorimessa confina:

- con ragioni altro sub. mapp.48 sul lato nord, salvo altri;
- con muro di contenimento interno al mapp. 48 sul lato est, s.a.;
- con la corsia d'accesso comune sul lato sud, s.a.;
- con ragioni altro sub. mapp.48 sul lato ovest, s.a..

Sono presenti i necessari titoli abilitativi (allegati) di cui si riportano i più significativi:

- Autorizzazione Edilizia in variante del 15/04/1966, approvazione progetto e autorizzazione lavori di "costruzione di nuovo fabbricato ad uso civile (variante)" (piante stato legittimato);
- Certificato di ottenuta abitabilità prot. gen. n.16140/64 del 31/05/1966, con decorrenza 13/05/1968, a firma del sindaco.

Il descritto stato dei luoghi è corrispondente alla consistenza catastale, salvo quanto di seguito riportato in merito alla corrispondenza alla pianta allo stato legittimato:

l'immobile ad uso autorimessa sito in Modena (Fg.159 mapp.48 sub.121) non risulta confinato nell'elaborato grafico relativo all'ultimo provvedimento autorizzativo, ma è stato evidentemente ricavato in un momento successivo, unitamente all'autorimessa confinante sul lato nord (la planimetria catastale che lo riporta è datata 19/09/1968), con la chiusura, sul lato ovest, di un volume che era rimasto libero: in sostanza l'immobile in questione - unitamente a quello con esso confinante sul lato nord - è stato ricavato senza un ulteriore specifico titolo autorizzativo;

nella pianta relativa allo stato legittimato del marzo 1966, i muri che delimitano la superficie esterna di detti immobili sui lati nord, est e sud risultano comunque corrispondenti all'ultimo provvedimento autorizzativo (pianta stato legittimato).

I costi di massima per la regolarizzazione tecnico-amministrativa, che a parere dell'esperto stimatore può essere ottenuta, stimati in complessivi € 1.320,00, sono a carico dell'aggiudicatario e già detratti dal prezzo di stima.

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:

gli immobili risultano trascritti a favore dell'esecutata, alla quale tutti pervennero per donazione accettata, con atto di compravendita a ministero notaio Nicola Ghirardini in data 13/12/2013, rep. n.1464/1051, trascritto a Modena il 30/12/2013 ai nn.17810/26664; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile in atti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

l'immobile è libero da persone e cose.

STIMA DEL BENE: PREZZO BASE D'ASTA € 22.400,00 (euro ventiduemilaquattrocento/00).

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO:
LOTTO 2

ALL. A1

TRIBUNALE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. UMBERTO AUSIELLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 114/2022

PROMOSSO DA:.....

CONTRO:.....

PROSPETTO SINTETICO RIEPILOGATIVO E IDENTIFICATIVO DEGLI IMMOBILI

piena proprietà di: **particelle di terreno agricolo** site in **Comune di Serramazzoni**, Loc. Banzuola Nuova (tra Via Fontanafredda e S.P. 18 di Puianello).

In particolare (Catasto Terreni della Prov. di Modena, Comune di Modena):

- **Particella di terreno agricolo incolto di 1914 mq, Fg.25 mapp.160**, qualità SEMINATIVO;
- **Particella di terreno agricolo incolto di 2483 mq, Fg.25 mapp.161**, qualità SEMINATIVO;
- **Particella di terreno agricolo incolto di 1571 mq, Fg.25 mapp.151**, qualità SEMINATIVO;
- **Particella di terreno agricolo incolto di 1500 mq, Fg.25 mapp.152**, qualità SEMINATIVO;
- **Particella di terreno agricolo incolto di 1778 mq, Fg.25 mapp.153**, qualità SEMINATIVO.
- la particella di terreno n.160 del Fg.25 confina:
 - con ragioni mapp.159 sul lato nord, salvo altri;
 - con la S.P. 18 di Puianello sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.163 sul lato sud, s.a.;
 - con il mapp.161 sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.161 del Fg.25 confina:
 - con ragioni mapp.159 sul lato nord, salvo altri;
 - con il mapp.160 e con ragioni mapp.163 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.162 sul lato sud, s.a.;
 - con ragioni mapp.li 156, 157 e 158 sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.151 del Fg.25 confina:
 - con ragioni mapp.35 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.li 154 e 155 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.152 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Vallefredda sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.152 del Fg.25 confina:
 - con il mapp.151 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.li 155 e 156 sul lato est, s.a.;
 - con il mapp.153 sul lato sud, s.a.;
 - con la Via Vallefredda sul lato ovest, s.a.;
- la particella di terreno n.153 del Fg.25 confina:
 - con il mapp.152 sul lato nord, salvo altri;
 - con ragioni mapp.157 sul lato est, s.a.;
 - con ragioni mapp.li 64 e 66 sul lato sud, s.a.;con la Via Vallefredda sul lato ovest, s.a,

PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI:

gli immobili risultano trascritti a favore dell'esecutata, alla quale tutti pervennero per donazione accettata, con atto di compravendita a ministero notaio Nicola Ghirardini in data 13/12/2013, rep. n.1464/1051, trascritto a Modena il 30/12/2013 ai nn.17810/26664; per gli ulteriori passaggi e maggiori dettagli si veda la certificazione notarile in atti.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:

gli immobili sono liberi da persone e cose.

STIMA DEI BENI: PREZZO BASE D'ASTA € 15.200,00 (euro quindicimiladuecento/00).