

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare

RGE 152/2023

Promossa da:

(*****)

contro:

RELAZIONE DI STIMA

- INCARICO:

Omissis.

Trattasi della piena proprietà su fondo rustico costituito da appezzamenti di terreno con sovrastanti fabbricati posto in Comune di Montecreto (MO), frazione Acquaria, località “Casa Tintorri”, Via Casine n. 1701, oltre ad appezzamento di terreno in Comune di Sestola (MO).



- DESCRIZIONE CATASTALE:

La consistenza immobiliare è censita come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Montecreto (MO)

Foglio 6 – Particella 340

Sub	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
2	Via Casine	S1-T-1	A/4	2	5,5 vani	€ 170,43
3	Via Casine snc	T-1	C/2	1	57 mq.	€ 79,48
4	Via Casine snc	T	C/6	1	34 mq.	€ 17,56

Catasto terreni del Comune di Montecreto (MO)

Foglio 6

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
62	Seminativo	1	4.215	€ 13,93	€ 11,97
63	Seminativo	1	4.955	€ 16,38	€ 14,07
64	Bosco Ceduo	2	5.555	€ 3,16	€ 0,86
65	Semin Arbor	1	5.601	€ 22,85	€ 17,36
70	Bosco Ceduo	1	3.771	€ 2,92	€ 0,78
73	Bosco Ceduo	1	4.550	€ 3,52	€ 0,94
75	Semin Arbor	1	2.266	€ 9,25	€ 7,02
76	Seminativo	2	3.160	€ 8,00	€ 7,34
77	Seminativo	2	5.397	€ 13,66	€ 12,54
79	Bosco Ceduo	1	6.553	€ 5,08	€ 1,35



132	Seminativo	2	4.678	€ 11,84	€ 10,87
133	Bosco Ceduo	3	89	€ 0,03	€ 0,01
134	Seminativo	2	3.252	€ 8,23	€ 7,56
142	Vigneto	U	4.879	€ 9,83	€ 16,38
148	Seminativo	3	1.564	€ 2,34	€ 2,42
149	Fabb Diruto	-	24	-	-
150	Prato	1	540	€ 0,67	€ 0,53
336	Relit Strad	-	312	-	-
341	Relit Strad	-	84	-	-

Catasto terreni del Comune di Sestola (MO)

Foglio 1

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
75	Seminativo	3	1.833	€ 2,75	€ 2,84

Intestazione attuale degli immobili:

1. ***** nata a ***** il *****; proprietà per 1/1.

- PROVENIENZA:

La consistenza in esame è pervenuta all'esecutata con atto di compravendita a ministero Notaio ***** del 13/11/2019 Repertorio n. 9273/6274, registrato a Modena il 21/11/2019 al n. 14101 serie 1t e trascritto a Modena il 22/11/2019 al n. particolare 23581, nonchè con atto di compravendita di terreno a ministero Notaio



***** del 18/12/2019 Repertorio n. 9373/6361, registrato a Modena il 30/12/2019 al n. 19457 serie 1t e trascritto a Modena il 30/12/2019 al n. particolare 27030. L'esecutata nelle suddette compravendite ha dichiarato di essere libera da vincoli matrimoniali.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili sono quelli citati e/o riportati nei suddetti atti di compravendita; si precisa che l'accesso al fondo ha luogo dalla Via Casine e dalla Via Spinedola.

Nelle visure catastali e nella certificazione notarile sostitutiva i beni oggetto di pignoramento non risultano gravati da censi, livelli ed usi civici.

Dalle informazioni desunte i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- CONFINI:

Gli immobili nel loro complesso confinano con Via Casine, ragioni ***** su più lati, ragioni ***** , ragioni ***** , ragioni ***** , salvo altri più precisi e recenti confini.

- DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI:

All'atto del sopralluogo la consistenza immobiliare è occupata in virtù di contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati stipulato in data 05/05/2023 ed avente durata dal 01/01/2023 al 31/12/2037; importo del canone per l'intera durata del contratto pari ad Euro 18.000,00, da pagarsi in rate semestrali da Euro 600,00 l'una entro il 30 giugno e il 30 dicembre di ogni anno.

Il valore di locazione ritenuto congruo dallo scrivente per il fondo rustico



composto da terreni agricoli e fabbricati è in arrotondamento pari ad Euro 4.920,00 annuali, ovvero Euro 410,00 mensili.

- SPESE CONDOMINIALI:

Non risulta costituito il Condominio.

- ELENCAZIONE FORMALITÀ:

Vedasi certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto in data 07/07/2023 dal Notaio ***** di *****.

- REGOLARITÀ EDILIZIA:

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Così come rilevato nei titoli di provenienza la costruzione dei fabbricati in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967. Successivamente il Comune di Montecreto ha rilasciato i seguenti provvedimenti edilizi e più precisamente:

- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria Prot. n. 2125 rilasciata il 03/09/1979, per la realizzazione di servizi igienici;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria Prot. n. 2193 rilasciata il 03/12/1983, per rifacimento tetto porticato e restauro pollaio;
- Autorizzazione ad eseguire lavori di manutenzione straordinaria Prot. n. 3228



rilasciata il 10/12/1984.

Il consulente ha verificato la regolarità edilizia, anche mediante l'ausilio delle planimetrie catastali in atti, riscontrando parecchie difformità, tra cui nel deposito ex stalla – fienile di cui al mappale 340 sub. 3 la diversa destinazione d'uso del fabbricato con locali ad uso abitativo sia a piano terra che primo, completi di tutte le finiture e dotazioni tecnologiche, oltre ad ampliamenti a pian terreno sui fianchi nord e sud per la realizzazione di zona ingresso e di servizio igienico, nel corpo di fabbrica destinato a posto auto di cui al mappale 340 sub. 4 la formazione di locale “tavernetta” con ampliamento verandato sul fianco nord, il tamponamento di finestra, la realizzazione di tettoia in aderenza per ricovero mezzi, con struttura ricadente in parte sulla corte del mappale 340 ed in parte sull'area limitrofa, ed infine la realizzazione di baracche sui terreni agricoli per ricovero di attrezzi e animali.

Dal colloquio intercorso con l'Ufficio Tecnico di Montecreto sembrerebbe possibile regolarizzare parte degli abusi edilizi attraverso una variante specifica al P.R.G. vigente, adottata con atto deliberativo consiliare nr. 23/97, in cui è previsto per i fabbricati in zona agricola, tra le altre cose, all'art. 29 bis delle Norme di Attuazione del P.R.G., l'ampliamento per adeguamenti igienico-sanitari fino ad un massimo di 150 mq. per gli edifici inferiori a tale superficie e con possibilità di realizzare due unità immobiliari.

Si precisa tuttavia che l'altezza utile minima dei vani interni ad uso abitativo dovrà essere almeno pari a 2,55 m., a titolo esemplificativo requisito non soddisfatto nella ex stalla a piano terreno.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne terrà in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima, quantificando in complessivi Euro 8.000,00 (Ottomila/00) le spese



tecniche comprensive di sanzione pecuniaria e diritti di segreteria per la presentazione di pratica edilizia in sanatoria e per l'aggiornamento degli atti catastali, qualora consentito per una parte degli abusi, ovvero per la rimessa in pristino delle opere escluse dalla suddetta regolarizzazione.

DESTINAZIONE URBANISTICA:

La consistenza immobiliare in esame posta a Montecreto (MO) nel P.R.G. vigente ricade sostanzialmente in zona agricola, con tutte le prescrizioni meglio descritte nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Montecreto con Prot. n. 4040 del 19/08/2024.

Il terreno in esame ubicato a Sestola (MO) nel vigente strumento urbanistico (PSC) ricade in ambito agricolo di rilievo paesaggistico, con tutti i vincoli meglio descritti nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Sestola con Prot. n. 7286 del 05/09/2024.

- DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA:

Il compendio immobiliare è ricompreso nel territorio dell'Appennino Modenese, in zona a vocazione prettamente agricola, distante da servizi ed attività commerciali.

Trattasi di fondo rustico sito in gran parte nella frazione Acquaria del Comune di Montecreto (MO) e per una sola porzione nel Comune di Sestola (MO), costituito da un appezzamento di terreno in due corpi principalmente destinato a seminativo e colture boschive varie, dell'estensione complessiva di catastali 63.278 mq., con fabbricati insistenti sul fondo stesso e precisamente da elaborati grafici catastali:

- Fabbricato ad uso civile abitazione (mappale 340 sub. 2) disposto sui piani



seminterrato, terra e primo, questi ultimi due collegati da scala interna, costituito da legnaia, cantina e ripostiglio al piano seminterrato, ingresso con scala a chiocciola, cucina, soggiorno e bagno al piano terra, una camera e disimpegno al piano primo.

- Fabbricato con corte pertinenziale (mappale 340 sub. 3) costituito da locale deposito (ex stalla) al piano terra e locale deposito (fienile) al piano primo.

- Fabbricato disposto sul solo piano terra (mappale 340 sub. 4), costituito da un posto auto coperto con forno e legnaia.

L'edificio ad uso abitativo (mappale 340 sub. 2) ha una struttura portante mista in laterocemento, pietrame e legno; paramenti esterni intonacati; copertura a falde inclinate con struttura lignea e manto in tegole; lattonerie in lamiera zincata preverniciata o similare.

Le finiture dell'abitazione sono datate, ovvero con pavimentazioni in piastrelle ceramiche o in listoni di parquet nei locali principali; rivestimenti del bagno in ceramica; porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; infissi con telaio in legno e vetri semplici; oscuri anch'essi in legno; pareti e soffitti tinteggiati; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare. Gli impianti tecnologici sono in gran parte sottotraccia, vetusti (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento con termostufa e boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'ex stalla – fienile (mappale 340 sub. 3) ha una struttura portante mista in pietrame, laterocemento e legno; paramenti esterni intonacati ad eccezione del corpo aggiunto sul fianco nord tuttora al grezzo; tetto a falde inclinate con struttura lignea e manto di copertura; lattonerie in lamiera zincata preverniciata o similare. La corte pertinenziale è quasi completamente pavimentata con cemento grezzo, in pendenza, così come il vialetto di accesso da Via Casine.



All'interno l'ex stalla – fienile risulta completamente ristrutturata e trasformata in abitazione, ovvero con pavimenti e rivestimenti in ceramica moderna; porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; infissi con telaio in pvc e vetrocamera; pareti con zone in pietra a vista; tinteggiature al civile; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare. Gli impianti tecnologici sono in gran parte sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento con termosifoni tradizionali o termoarredo alimentati da caldaia, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il fabbricato che ricomprende il posto auto e la legnaia (mappale 340 sub. 4) ha una struttura portante mista in pietrame, laterizio e legno; paramenti esterni intonacati ad eccezione della veranda aggiunta sul fianco nord tuttora al grezzo; coperture a falde inclinate con struttura lignea e manto in coppi o con guaina impermeabilizzante; lattonerie in lamiera zincata preverniciata o similare.

All'interno il posto auto trasformato in “tavernetta” ha una pavimentazione in piastrelle ceramiche, intonaci rustici e serramenti in pvc con vetrocamera; la legnaia invece ha un pavimento in battuto di cemento e portone ad ante in metallo verniciato; impiantistica a vista (non rinvenute le certificazioni di conformità).

Le superfici commerciali dei fabbricati in esame (non conteggiate le superfetazioni abusive), misurate in scala planimetrica secondo gli usi, comprensive delle pareti divisorie e dei muri interni e perimetrali per intero, delle murature a confine per metà, o ricavate dalle superfici catastali indicate in visura, sono le seguenti:

- Fabbricato ad uso civile abitazione (mappale 340 sub. 2) disposto sui piani seminterrato, terra e primo: circa 92 mq.
- Fabbricato con corte (mappale 340 sub. 3) costituito da locale deposito (ex stalla) al piano terra e locale deposito (fienile) al piano primo: circa 85 mq.



- Fabbricato disposto sul solo piano terra (mappale 340 sub. 4), costituito da un posto auto coperto con forno e legnaia: circa 37 mq.

Il terreno agricolo è sostanzialmente suddiviso in due corpi, con forme geometriche irregolari e in declivio, costituito da colture boschive varie per circa 20.518 mq., oltre ad appezzamenti a seminativo, vigneto, prato, alcuni relitti stradali e fabbricato diruto per complessivi 42.760 mq., così come rilevato dalle ispezioni catastali.

- STIMA:

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate, Valori Agricoli Medi della provincia), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenuto altresì conto che trattasi di beni sottoposti a procedura esecutiva e che sono presenti diversi abusi edilizi da regolarizzare.

Non si formeranno lotti separati.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico. Avremo pertanto:

- Fabbricato ad uso civile abitazione (mappale 340 sub. 2) disposto sui piani



seminterrato, terra e primo:

circa 92 mq. x € 450,00 = € 41.400,00

- Fabbricato con corte (mappale 340 sub. 3) costituito da locale deposito (ex stalla) al piano terra e locale deposito (fienile) al piano primo:

circa 85 mq. x € 300,00 = € 25.500,00

- Fabbricato disposto sul solo piano terra (mappale 340 sub. 4), costituito da un posto auto coperto con forno e legnaia:

circa 37 mq. x € 150,00 = € 5.550,00

- Terreno agricolo a bosco:

circa 20.518 mq. x € 0,20 = € 4.103,60

- Terreno agricolo a seminativo, vigneto, prato, alcuni relitti stradali e fabbricato diruto:

circa 42.760 mq. x € 0,50 = € 21.380,00

Sommano € 97.933,60

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), per cui si avrà:

€ 97.933,60 - 5% = € 93.036,92

- Costi presunti per la regolarizzazione urbanistica e catastale: - € 8.000,00

Sommano complessivamente € 85.036,92

Prezzo base d'asta arrotondato in € 85.000,00

(Euro ottantacinquemila/00)



Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 26 febbraio 2025.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria

