

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedimento di esecuzione immobiliare n. 01/2025 E.I.

Giudice dell'esecuzione Dott. Lucchi Giulia

* * * * *

Promosso da

PROCEDENTE: XXXXXXXXXX

Contro

ESECUTATO: XXXXXXXXXX

Perizia Tecnico Estimativa

Il Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Lucchi Giulia, con Procedimento n. 01/2025 E.I. nominava perito stimatore lo scrivente Geom. Torreggiani Stefano, iscritto all'Albo Professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Modena al n. 2325, con studio in Vignola (MO), Via Posterla n. 6, conferendogli l'incarico di rispondere agli adempimenti richiesti.

Lo scrivente, a seguito del giuramento e della sottoscrizione del Verbale di accettazione in data 19 novembre 2025, ha preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti.

A seguito di questa prima visione, ha effettuato in data 26 febbraio 2026 in loco, i dovuti accertamenti e le relative verifiche, ha preso i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Montese e Castel d'Aiano e l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni).

L'esperto ha controllato la completezza dei documenti di cui all'art. 567 secondo comma, C.P.C. e precisa quanto segue:

1. Presentazione certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari (Art. 567 secondo comma c.p.c.) Notaio XXXXXXXXXX;
2. I dati catastali sono stati indicati nella certificazione;

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- ✓ CONSISTENZA, UBICAZIONE IMMOBILI E LOTTI
- ✓ IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- ✓ DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- ✓ CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO
- ✓ CONFINI
- ✓ PROPRIETÀ
- ✓ ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'
- ✓ PROVENIENZA DEL BENE
- ✓ VERIFICA CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI
- ✓ SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- ✓ DESCRIZIONE DEI BENI
- ✓ CONSISTENZA COMMERCIALE
- ✓ STIMA DEI BENI

CONSISTENZA - UBICAZIONE IMMOBILI -LOTTI

I beni oggetto di stima sono ubicati nei Comuni di Montese (MO) e Castel d'Aiano (BO).

Nel territorio del Comune di Montese, gli immobili sono situati in Via Padulle n. 1390 e 1400, in posizione periferica rispetto al centro abitato, in ambito territoriale a vocazione agricola. Il compendio immobiliare è inserito in un piccolo nucleo edilizio rurale ed è costituito da una ex stalla con sovrastante fienile, un piccolo fabbricato ad uso ex stallino con fienile sovrastante, un fabbricato principale comprendente unità immobiliari a destinazione abitativa e artigianale, dotato di area cortiliva pertinenziale circostante. Nel territorio del Comune di Castel d'Aiano sono invece presenti terreni a destinazione agricola, adiacenti a quelli del comune di Montese funzionalmente coerenti con il contesto rurale prevalente dell'area.

Il complesso immobiliare si caratterizza pertanto per la localizzazione in ambito extraurbano, con edificazioni di tipo rurale-residenziale e con la presenza di superfici fondiari agricole.

Per la presente procedura esecutiva il lotto è unico:

1° LOTTO Comune di Montese

N.C.E.U. Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterni 1,2,3,4,5,6;

Comune di Montese

N.C.T. Foglio 47 - Mappali 32 - 232 - 233;

Comune di Castel d'Aiano

N.C.T. Foglio 27 - Mappali 77 - 83 - 207 - 210;

IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati dalle relative visure catastali nei comuni di:

Comune di Montese FABBRICATI

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 1

<i>Piano T</i>	<i>Categoria C/3</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Consistenza 58 mq.</i>	<i>Rendita</i>	<i>119,82 €</i>
----------------	----------------------	-----------------	---------------------------	----------------	-----------------

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 2

<i>Piano T</i>	<i>Categoria C/6</i>	<i>Classe 5</i>	<i>Consistenza 45 mq.</i>	<i>Rendita</i>	<i>74,37 €</i>
----------------	----------------------	-----------------	---------------------------	----------------	----------------

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 3

<i>Piano 1</i>	<i>Categoria A/3</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Consistenza 4,5 vani</i>	<i>Rendita</i>	<i>278,89 €</i>
----------------	----------------------	-----------------	-----------------------------	----------------	-----------------

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 4

<i>Piano T</i>	<i>Categoria C/2</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Consistenza 174 mq.</i>	<i>Rendita</i>	<i>152,77 €</i>
----------------	----------------------	-----------------	----------------------------	----------------	-----------------

✓ Foglio 47 - Mappale 200 - Subalterno 5

<i>Piano T-1</i>	<i>Categoria C/2</i>	<i>Classe 2</i>	<i>Consistenza 50 mq.</i>	<i>Rendita</i>	<i>43,90 €</i>
------------------	----------------------	-----------------	---------------------------	----------------	----------------

✓ Foglio 47 – Mappale 200 – Subalterno 6

Piano 2 Categoria A/3 Classe 2 Consistenza 4,5 vani Rendita 278,89 €

Comune di Montese TERRENI

✓ Foglio 47 – Mappale 32

Bosco ceduo Classe 2 Superficie 8.610 mq. RD 4,89 € RA 1,33 €

✓ Foglio 47 – Mappale 232

Qualità seminativo Classe 2 Superficie 4.036 mq. RD 12,30 € RA 9,38 €

✓ Foglio 47 – Mappale 233

Qualità seminativo Classe 3 Superficie 8.216 mq. RD 14,43 € RA 12,73 €

Comune di Castel d'Aiano TERRENI

✓ Foglio 27 – Mappale 77

AA Seminativo Classe 3 Superficie 2.829 mq. RD 2,05 € RA 8,77 €

AB Bosco ceduo Classe 3 Superficie 332 mq. RD 0,07 € RA 0,05 €

✓ Foglio 27 – Mappale 83

Seminativo Classe 4 Superficie 26.713 mq. RD 4,14 € RA 48,29 €

✓ Foglio 27 – Mappale 207

AA Seminativo Classe 3 Superficie 2.785 mq. RD 2,01 € RA 8,63 €

AB Bosco ceduo Classe 3 Superficie 308 mq. RD 0,06 € RA 0,05 €

✓ Foglio 27 – Mappale 210

Seminativo Classe 4 Superficie 12 mq. RD 0,01 € RA 0,02 €

ART. 10 D.P.R. 633/1972

La vendita in oggetto è esclusa dall'ambito di applicazione dell'IVA ai sensi del D.P.R. 633/1972, in quanto effettuata in ambito privatistico; conseguentemente si applicherà l'imposta di registro.

DATI DI PIGNORAMENTO ED ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari ai sensi dell'art. 567, 2° comma, C.P.C., risultano iscritte le seguenti note di trascrizione ed iscrizione:

1. Servitù di passaggio costituita con atto a ministero del notaio XXXXXXXXXX in data 05.02.2002 repertorio n. 18737, debitamente registrato e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il 18.02.2002 al n. 3260 particolare, a carico del terreno distinto al catasto del comune di Montese al foglio 47 mappali 198 e 201 ed a favore del terreno sito in comune di Castel d'Aiano (BO) al foglio 27 mappale 209;
2. Servitù di passaggio costituita con atto a ministero del notaio XXXXXXXXXX in data 05.02.2002 repertorio n. 18737, debitamente registrato e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il 05.03.2002 al n. 7249 particolare, a carico del terreno distinto al catasto del comune di Castel d'Aiano al foglio 27 mappale 83 ed a favore del terreno sito in comune di Castel d'Aiano (BO) al foglio 27 mappale 209;
3. Ipoteca giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 02.02.2018 al n. 475 particolare, per l'importo di 60.000,00 € (sessantamilaeuro) a garanzia di un debito di 44.379,67 € a favore del XXXXXXXXXX, con sede in Montese, via Panoramica n. 60, codice fiscale XXXXXXXXXX in forza di Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena, il 22.11.2017 repertorio n. 3807/2017, gravante, oltre ad altri, gli immobili censiti al Comune di Montese foglio 47 mappale 200 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e mappali 32, 232, 233;

CORRISPONDENZA TRA L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

L'identificazione catastale attuale dei beni posti nel Comune di Montese censiti al foglio 47 mappale 200 subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e mappali 32, 232, 233, e nel Comune di Castel d'Aiano censiti al foglio 27 mappali 77, 83, 207, 210 corrispondono a quanto pignorato.

CONFINI

Il mappale 32 posto in Comune di Montese confina con il foglio 47 mappali 29, 31 e 33 e fosso Termine. Il restante compendio immobiliare composto dai mappali rimanenti ed uniti fra loro, confina a nord-ovest, nel Comune di Montese, con via Padulle, mappale 208, 209, mentre a sud-est, nel Comune di Castel d'Aiano, con il foglio 27 mappali 66, 208, 209

PROPRIETÀ

I beni immobili oggetto della presente perizia di stima, già identificati in precedenza, risultano in visura intestati ancora a XXXXXXXXXX (Atto provenienza Notaio XXXXXXXXXX stipulato in data 05.02.2002 rep. 18737, trascritto a Modena il 18.02.2002 n. 3259-3260 part. ed a Bologna il 05.03.2002 n. 7248-7249 part), ma pervenuti a XXXXXXXXXX da testamento olografo redatto da XXXXXXXXXX in data 05.02.2022, pubblicato con verbale redatto in data 17.04.2019 rep. 27952/12439 a ministero Notaio XXXXXXXXXX. Sugli immobili censiti al Comune di Montese foglio 47 mappale 200 subalterni 1, 2, 3, 5, 7, 8 e mappali 32, 232, 233 e su quelli censiti al Comune di Castel d'Aiano foglio 27 mappali 77, 83, 207, 210 grava diritto di usufrutto generale di titolarità sig. XXXXXXXXXX come da testamento olografo redatto da XXXXXXXXXX in data 09.06.2022, pubblicato con verbale redatto in data 02.08.2022, repertorio 61684/22097, a ministero Notaio XXXXXXXXXX. Sugli immobili censiti al foglio 47 mappale 200, subalterni 4 e 6, il cui erede universale era il figlio della sig.ra XXXXXXXXXX, certo XXXXXXXXXX, che ha Rinunciato all'eredità con atto Tribunale di Modena del 26.10.2023 rep. 34/77/2023 del 03.11.2023).

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Servitù di passaggio costituita con atto a ministero del notaio XXXXXXXXXX in data 05.02.2002 repertorio n. 18737, debitamente registrato e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il 18.02.2002 al n. 3260 particolare, a carico del terreno distinto al catasto del comune di Montese al foglio 47 mappali 198 e 201 ed a favore del terreno sito in comune di Castel d'Aiano (BO) al foglio 27 mappale 209;

Servitù di passaggio costituita con atto a ministero del notaio XXXXXXXXXX in data 05.02.2002 repertorio n. 18737, debitamente registrato e trascritta alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena il 05.03.2002 al n. 7249 particolare, a carico del terreno distinto al catasto del comune di Castel d'Aiano al foglio 27 mappale 83 ed a favore del terreno sito in comune di Castel d'Aiano (BO) al foglio 27 mappale 209;

PROVENIENZA DEL BENE

I beni pignorati sono pervenuti in forza al sig. XXXXXXXXXX, con atto di compravendita a ministero del notaio XXXXXXXXXX in data 05.02.2002 repertorio n. 18737, debitamente registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena 18.02.2002 al n. 3259 particolare e alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna il 05.03.2002 al n. 7248 particolare. A seguito del decesso del sig. XXXXXXXXXX, avvenuto in Montese il 06.02.2019, veniva pubblicato il testamento olografo con verbale a ministero del notaio XXXXXXXXXX in data 17.04.2019, repertorio n. 27952/12439, registrato all'Agenzia delle Entrate di Modena, sezione distaccata di Carpi il 18.04.2019 al n. 3141 serie 1T, recante quale unica disposizione testamentaria, un legato della proprietà dei beni in oggetto a favore della signora XXXXXXXXXX, nata a Bologna il 22.07.1966, c.f. XXXXXXXXXX. In data 01.07.2022 veniva a mancare in Montese la detta sig.ra XXXXXXXXXX ed in data 02.08.2022 veniva pubblicato il testamento olografo con verbale a ministero del notaio XXXXXXXXXX repertorio n.61684/22097, debitamente registrato

recante legato a favore del sig. XXXXXXXXXX, nato a Verrucchio (RN) il 30.05.1962, del diritto di usufrutto generale e vitalizio sui beni descritti, fatta eccezione per quelli identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Montese al foglio 47 mappale 200 subalterni 4 e 6 e la nomina quale erede universale del proprio figlio sig. XXXXXXXXXX, nato all'Aquila il 06.12.1985 (Rinuncia eredità atto Tribunale di Modena del 26.10.2023 rep. 34/77/2023 del 03.11.2023).

VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA E SANABILITA' DEGLI EVENTUALI ABUSI

A seguito di verifiche presso l'archivio dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Montese sono state trovate le seguenti pratiche edilizie e/o atti autorizzativi inerenti i fabbricati oggetto di pignoramento, ubicati in Montese via Padulle 1390 e 1400:

- ✓ Denuncia inizio interventi edilizi
Prot. 4078 del 11.06.2002;
- ✓ Permesso di costruire
P.E. 83/2003 - Prot. 4914 del 03.09.2003;
- ✓ Domanda per ottenere il permesso di abitabilità/agibilità
Prot. 5074 del 01.07.2004;

I fabbricati posti nel Comune di Montese censiti al foglio 47 mappale subalterni 4 e 5, attualmente dismessi, erano utilizzati come stalla e fienile. Nel corso del sopralluogo effettuato in data 26.02.2026, il perito ha proceduto alla verifica dello stato dei luoghi relativamente alle unità immobiliari oggetto di pignoramento, riscontrando alcune difformità rispetto alla documentazione disponibile. Gli immobili in oggetto sono stati realizzati in epoca antecedente al 1967, come da dichiarazione della parte venditrice in atto Rep. 18737/3360 del notaio XXXXXXXXXX registrato a Modena in data 20.02.2002.

Dal confronto tra lo stato attuale e gli elaborati catastali sono emerse lievi difformità di carattere grafico e geometrico, consistenti principalmente in differenze negli spessori murari, nella non perfetta ortogonalità tra alcune pareti e in modeste incongruenze nelle altezze interne rilevate e la mancanza di due muri al piano primo (ex fienile sub. 4).

Tali scostamenti appaiono riconducibili a imprecisioni grafiche e, dalla documentazione fotografica acquisita, non si rilevano interventi successivi che abbiano modificato in modo sostanziale la consistenza o la distribuzione originaria degli immobili.

Relativamente al subalterno 1, sono state riscontrate alcune modifiche interne di modesta entità. In particolare, è stato rilevato lo spostamento della porta di accesso all'antibagno, la presenza di un gradino per l'accesso al servizio igienico e la realizzazione di una piccola finestra nel bagno. Le suddette variazioni incidono esclusivamente sulla distribuzione interna e non comportano alterazioni della volumetria o della sagoma dell'unità. Per quanto riguarda il subalterno 2, è stata accertata la presenza di un'apertura, ancora allo stato grezzo, nel muro divisorio che lo separa dal laboratorio adiacente, configurando di fatto una comunicazione tra le due unità immobiliari. Infine, nel subalterno 3 si rileva una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto alla configurazione originaria, consistita nell'ampliamento della zona giorno mediante eliminazione di una camera da letto. Tale modifica è stata realizzata attraverso l'apertura di un varco nel muro divisorio e la creazione di una porta di collegamento con il corridoio, determinando una diversa articolazione funzionale degli ambienti pur senza incremento di superficie o volume. Nel complesso, le difformità riscontrate riguardano prevalentemente modifiche interne e scostamenti di natura esecutiva, senza evidenza di interventi che abbiano comportato ampliamenti o trasformazioni strutturali rilevanti. Le restanti misure rientrano nella tolleranza del 2% (L.R. 23/2014 art. 19 bis.). L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. n.380/2001, o della S.C.I.A. in accertamento e, in alternativa, con il ripristino delle parti non sanabili.

Ai fini della presente stima, si è tenuto debito conto di quanto sopra esposto, ritenendosi tali elementi già ricompresi nella determinazione del valore unitario al metro quadrato adottato, in coerenza con i criteri estimativi applicati e con le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di procedura esecutiva.

Le planimetrie catastali dovranno essere aggiornate.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del 26.02.2026, giorno in cui veniva effettuato il sopralluogo in via Padulle n. 1390 e 1400, le unità immobiliari risultavano occupate dal sig. XXXXXXXXXX, nato a Verrucchio (RN) il 30.05.1962.

DESCRIZIONE DEL BENE

I beni oggetto di stima risultano ubicati nella prima periferia del centro abitato di Montese, in zona a destinazione agricola. Gli immobili sono inseriti all'interno di un piccolo borgo rurale posto a ridosso di via Padulle; parte dei fabbricati risale ai primi decenni del Novecento, mentre altri risultano edificati in epoca successiva, comunque antecedente al 1967. Il laboratorio (Sub.1) risulta posizionato al piano terra del fabbricato principale, con accesso indipendente, presenta un bagno proprio, la pavimentazione ed il rivestimento verticale è in ceramica. L'autorimessa al piano terra (Sub. 2), con accesso indipendente, risulta parzialmente ultimata. L'appartamento (Sub. 3) è posto al piano rialzato del fabbricato principale ed è accessibile tramite scala comune, subalterno 7, risulta ristrutturata nei primi anni 2000, il riscaldamento è realizzato mediante termosifoni alimentati a gas metano, gli infissi sono in legno e l'unità è dotata di un terrazzo prospiciente la zona giorno. L'appartamento (Sub. 6) è posto al piano secondo del fabbricato principale ed è accessibile tramite scala comune, subalterno 7, risulta ristrutturata nei primi anni 2000, il riscaldamento è realizzato mediante termosifoni

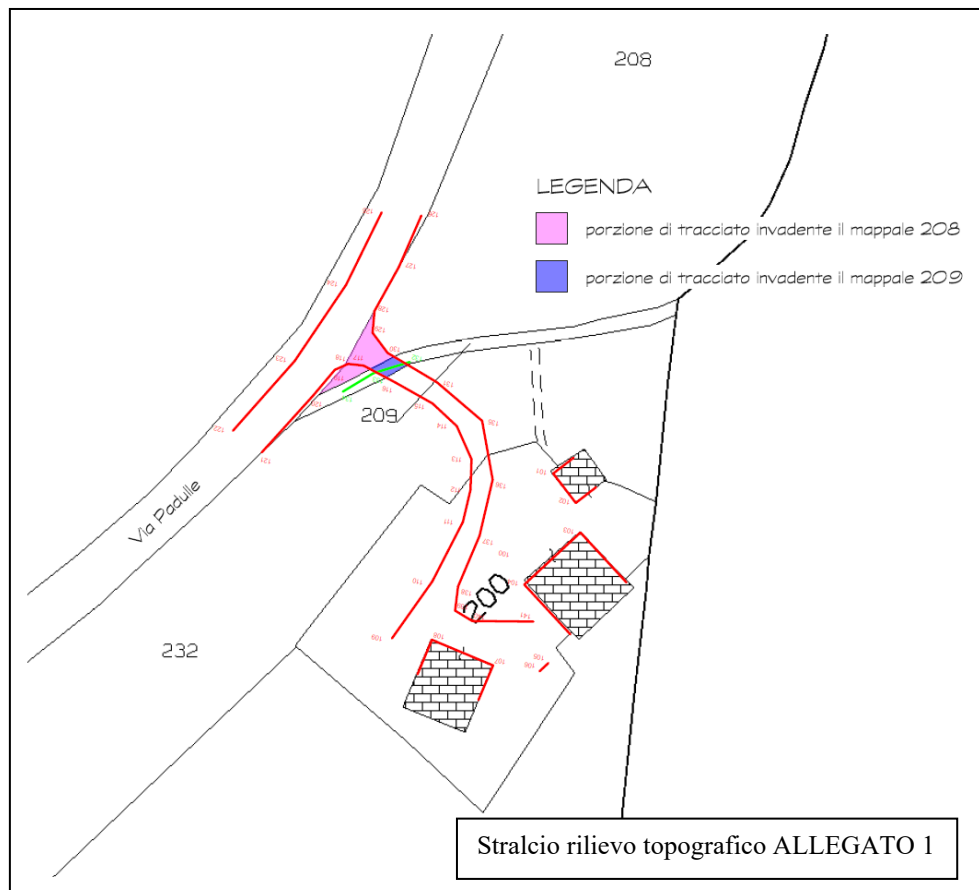
alimentati a gas metano, gli infissi sono in legno e l'unità è dotata di un terrazzo prospiciente la zona giorno. I terreni agricoli posti nel comune di Montese, confinanti alle unità immobiliari in precedenza descritte, risultano dei prati.

L'edificio (Sub. 4), di più antica costruzione, versa in condizioni di marcato degrado e presenta la tipica tipologia agreste tradizionale, con piano terra originariamente adibito a stalla e piano primo destinato a fienile. Le murature sono realizzate in sasso; parte del solaio risulta crollata e la copertura appare attualmente puntellata mediante travi di sostegno provvisorie, circostanza che testimonia il precario stato di conservazione e la necessità di interventi strutturali significativi.

A ridosso del versante di monte, sul lato sud del complesso, è presente un locale sviluppato per l'intera lunghezza del fabbricato, destinato a deposito. Il fabbricato ad uso deposito (Sub. 5) si presenta con finitura interna ed esterna intonacata e copertura in legno con manto di tegole. I terreni agricoli posti nel Comune di Castel d'Aiano, confinanti alle due unità in precedenza descritte risultano incolti.

Si precisa che, dal rilievo topografico effettuato in loco, che si allega di seguito in stralcio (ALLEGATO 1), l'ultima porzione dello stradello (Colore violetto) e l'accesso (Colore rosa) prospiciente via Padulle risultano traslati a monte ed invadono i mappali 208 e 209 (altra proprietà), pertanto, sarà necessario rettificare il percorso, spostandolo all'interno della proprietà, anche se allo stato attuale in sito non sembra essere mai stato effettivamente modificato.

In via puramente estimativa e in larga massima, l'importo ritenuto ragionevole per la realizzazione delle opere (opere edili, movimentazione terra, pratiche edilizie per il ripristino dell'accesso originario, spostamento utenze e rifacimento del manufatto contatori) può essere quantificato complessivamente in € 22.000,00.



CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale è intesa come l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali a seconda della intera o parziale proprietà. Tale superficie sarà conteggiata in base alla destinazione d'uso dei locali mediante adeguati coefficienti di omogeneizzazione.

Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:

LOTTO 1

SUB.	DESCRIZIONE	SUPERFICIE	COEF. RID.		SUP. COMM.
1	Laboratorio	66,00 mq.	1,00		66,00 mq.
2	Autorimessa	79,00 mq.	0,50	39,50 mq.	39,50 mq.
3	Appartamento	98,30 mq.	1,00	98,30 mq.	
	Balcone	15,40 mq.	0,50	7,70 mq.	
					106,00 mq.
6	Appartamento	107,50 mq.	1,00	107,50 mq.	
	Balcone	15,40 mq.	0,50	7,70 mq.	
					115,20 mq.
4	Deposito PT	145,00 mq.	1,00	145,00 mq.	
	Deposito P1	103,00 mq.	0,40	41,20 mq.	
					186,20 mq.
5	Deposito PT	32,00 mq.	1,00	32,00 mq.	
	Deposito P1	32,00 mq.	0,40	12,80 mq.	
					44,80 mq.

STIMA DEI BENI

La valutazione del valore di mercato delle unità immobiliari è da considerarsi a misura, tenendo conto dello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, della loro destinazione d'uso, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, della vetustà, dello stato di conservazione delle stesse e dalle risultanze dei valori di mercato di altri beni simili esistenti e compravenduti nelle vicinanze accertati presso operatori del settore immobiliare. Il valore medio delle unità abitative riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e da borsini immobiliari che si assestano su indici compresi tra i 490,00 €/mq. ed i 720,00 €/mq..

La trasposizione del prezzo di riferimento al prezzo proprio delle singole unità immobiliari in esame è stato determinato applicando al prezzo di riferimento e le maggiorazioni percentuali positive o negative derivanti dall'applicazione di sottoparametri espressivi per i beni da valutare, in specifico tengono conto delle caratteristiche di localizzazione (ubicazione, collegamenti, servizi, attrezzature collettive, servizi commerciali e qualità ambientale), di posizione (esposizione, panoramicità, luminosità, prospicienza, altezza da piano strada e impianti tecnologici), tipologiche (età edificio, caratteristiche architettoniche, costi di manutenzione, condizioni della struttura, antisismica, efficienza energetica) e produttivi (servitù, diritti, esenzioni fiscali) dei beni stessi e dalle difformità riscontrate si evince che il valore a mq. di superficie degli immobili è di € 588,00/mq.. Il valore di riferimento assunto per il laboratorio è stato determinato in misura pari a circa il 30% in meno rispetto al valore medio dell'unità abitativa, in quanto ritenuto meno appetibile sul mercato. Il valore di riferimento assunto per i depositi/magazzini, è stato determinato dalla media dei valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari OMI e da borsini immobiliari che si assestano su indici compresi tra i 250,00 €/mq. ed i 400,00 €/mq., viste le attuali condizioni in cui giacciono e le difformità riscontrate il valore al mq. è stato tenuto un valore inferiore al minimo pari a 237,00 €/mq.. Il valore normale, così calcolato, dovrà poi essere diminuito di una percentuale pari al 5%, non potendo prestare, nel caso in specie, la garanzia per eventuali vizi occulti e vizi sugli impianti tecnologici. Per queste unità, in considerazione delle difformità riscontrate sulle unità immobiliari si è tenuto conto nella valutazione del costo al mq.. Per quanto riguarda il valore del terreno agricolo si sono assunti i valori agricoli medi per ettaro e per tipo di coltura compresi nelle Regione agraria n. 2 - Alto Panaro, della provincia di Modena per l'anno 2024. Tenuto conto di quanto esposto, della natura dell'incarico che vede l'immobile soggetto a procedura esecutiva immobiliare, lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni oggetto della presente relazione di stima, secondo il sistema sintetico/comparativo mono-parametrico, nel modo seguente:

Comune di Montese Foglio 47

Mappale 200

Sub. 1 Laboratorio	mq.	66,00	x 410,00 €	=	27.060,00 € +
Sub. 2 Autorimessa	mq.	39,50	x 588,00 €	=	23.226,00 € +
Sub. 3 Appartamento	mq.	106,00	x 588,00 €	=	62.328,00 € +
Sub. 4 Deposito	mq.	186,20	x 237,00 €	=	44.129,40 € +
Sub. 5 Deposito	mq.	44,80	x 237,00 €	=	10.617,60 € +
Sub. 6 Appartamento	mq.	115,20	x 588,00 €	=	<u>67.773,60 € =</u>

235.134,60 € -

Coefficiente Rid. 5 % Garanzia = 11.756,73 € =

223.377,87 €

Mappale 32	Bosco ceduo	8.610 mq. x 0,12 €/mq	=	1.033,20 € +
Mappale 232	Seminativo	4.036 mq. x 0,56 €/mq	=	2.260,16 € +
Mappale 233	Seminativo	8.216 mq. x 0,56 €/mq	=	<u>4.600,96 € =</u>

7.894,32 €

Comune di Castel d'Aiano Foglio 27

Mappale 77	Seminativo	2.829 mq. x 0,56 €/mq	=	1.584,24 € +
	Bosco ceduo	332 mq. x 0,12 €/mq	=	39,84 € +
Mappale 83	Seminativo	26.713 mq. x 0,56 €/mq	=	14.959,28 € +
Mappale 207	Seminativo	2.785 mq. x 0,56 €/mq	=	1.559,60 € +
	Bosco ceduo	308 mq. x 0,12 €/mq	=	36,96 € +
Mappale 210	Seminativo	12 mq. x 0,56 €/mq	=	<u>6,72 € =</u>

18.186,64 € -

Valore Usufrutto = 9.093,32 € =

9.093,32 €

VALORE TOTALE 240.365,51 € (duecentoquarantamilatrecentosessantacinqueeuro/51)

* * * * *

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Vignola li, giovedì 30 aprile 2026

IL CONSULENTE TECNICO
Torreggiani geom. Stefano

Allegati:

ALLEGATO A	– Relazione fotografica;
ALLEGATO B	– Documentazione catastale: Planimetria, Visura, Estratto di mappa;
ALLEGATO C	– Documentazione urbanistica: Titoli edilizi;