

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

contro

N. Gen. Rep. **22/2023**

Giudice Dott. **Umberto Ausiello**

Tecnico Incaricato: arch. Stefano Diacci
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 952
CTU del Tribunale di Modena, n.1813
C.F. DCCSFN82B14B819B - P.IVA 03378970366

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3489050241
email: info@studioazero.com
pec: stefano.diacci@archiworldpec.it



indice

LOTTO UNICO - Palagano (MO) - Fraz. Monchio, Via Le Coste SNC	3
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	3
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	4
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	4
3.1. Regime Patrimoniale	4
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	5
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	5
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	6
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	7
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	7
6.1. Attuali proprietari:	7
6.2. Precedenti proprietari:	7
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	8
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	8
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	8
8.1. Destinazione urbanistica	15
8.2. Caratteristiche descrittive	18
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	19
9.1. Criterio di stima	19
9.2. Fonti d'informazione	19
9.3. Valutazione LOTTO	21
LOTTO UNICO	
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	21
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	21
10. <u>ALLEGATI LOTTO UNICO</u>	22
11. <u>ALLEGATO A</u>	23
12. <u>ALLEGATO G</u>	25

LOTTO UNICO - Palagano (MO), Frazione Monchio, Via Le Coste SNC



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di
contro

, trascritto presso la Conservatoria di Modena il 08/02/2023 ai nn. 3330/2339, colpisce i seguenti beni siti in Via Le Coste SNC, 41046 Palagano – Fraz. Monchio (MO) per il diritto di piena proprietà, identificato al catasto:

Catasto Fabbricati

- **Comune di Palagano (MO), Via Le Coste snc - residenza.** N.C.E.U. Foglio 12 mappale 192, categoria A/7, classe 2, Vani 7,5, piani Terra, Primo, Sup. 175 mq escluse aree scoperte, r.c. 522,91 €.

Diritto di proprietà per 1/1

- **Comune di Palagano (MO), Via Le Coste snc - deposito.** N.C.E.U. Foglio 12 mappale 195, sub. 3 categoria C/2, classe 3, Consistenza 56 mq, piani Terra, Primo, Sup. 74 mq, r.c. 75,20 €.

Diritto di proprietà per 1/1

- **Comune di Palagano (MO), Via Le Coste snc – B.C.N.C.,** N.C.E.U. Foglio 12 mappale 195, sub. 1

Diritto di proprietà per 1/1

Catasto Terreni

- **Comune di Palagano (MO), Via Le Coste snc – Terreno - N.C.T.,** foglio 12 mappale 186, Seminativo., Classe 3, Sup. Ha 0.19.08, reddito dominicale € 2,86, Reddito Agrario € 3,94*

Diritto di proprietà per 1/1

- **Comune di Palagano (MO), Via Le Coste snc – Ente Urbano - N.C.T.,** foglio 12 mappale 192.

Diritto di proprietà per 1/1 Sig.

NOTE

Il verbale di pignoramento immobili sopracitato è successivo al Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Modena il 21.08.2009 ai nn. 30268/20594, emesso dal Tribunale di Modena e notificato il 23/06/2009.

Dalla storia delle Variazioni Catastali contenuta nel Certificato Notarile e dalle Visure Storiche reperite presso l'Agenzia delle Entrate, si evince che la consistenza di cui al foglio 12, mappale 192 di cui sopra, è stata oggetto di Costituzione del 10/06/2004 Pratica MO0103836 in atti dal 10/06/2004 (Costituzione n. 3771.1/2004). In precedenza queste erano censite al Catasto terreni, come fabbricato rurale di 156 mq. Dalla visura storica riferita proprio al Terreno individuato al foglio 12, Mappale 195, risalente all'impianto Meccanografico del 01/01/1974 e dal quale le altre proprietà sono state successivamente ricavate, si riporta una annotazione per la quale l'immobile risulta vantare diritto al pozzo presente.

**Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle deduzioni BCA: Consorzio Bacini Montani*



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il lotto è costituito da:

a) una abitazione indipendente sita nel Comune di Palagano (MO), frazione Monchio, in Via Le Coste snc. L'abitazione è adiacente ad un'altra proprietà, recentemente ristrutturata ed è inserita all'interno di una piccola corte sulla quale si affacciano altri edifici; Il bene si sviluppa per due piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo) ed è contraddistinto catastalmente al **Foglio 12, Mappale 192**.

L'edificio è in muratura portante, con rivestimento in sasso, tetto in legno e sistema di oscuramento esterno con imposte in legno. A causa della impossibilità di accedere al piano Primo, il sopralluogo è stato effettuato solamente negli ambienti del piano Terra.

Al piano Terra è presente una cucina collegata alla zona pranzo, un soggiorno; sono presenti anche due cantine ed un'area cortiliva di pertinenza esclusiva. Il piano Primo, accessibile da una scala esterna, è composto da tre camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico serviti da un disimpegno centrale.

Il mappale comprende anche una piccola area cortiliva adiacente al terreno di cui al punto c)

b) un deposito sito nel Comune di Palagano (MO), frazione Monchio, in Via Le Coste snc. Il deposito, classato come C/2, è un deposito agricolo con rivestimento in sasso e copertura in legno che si sviluppa per due piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo) ed è contraddistinto catastalmente al **Foglio 12, Mappale 195, sub 3**. Al deposito agricolo è associata una piccola area cortiliva attigua, di cui al **Foglio 12, Mappale 195, sub 1**, accatastata come Bene Comune non Censibile.

c) un terreno agricolo (Seminativo), sito nel Comune di Palagano (MO), frazione Monchio, in Via Le Coste snc, adiacente al retro del bene di cui al **Foglio 12, Mappale 192**, contraddistinto catastalmente al **Foglio 12, Mappale 186**.

Caratteristiche zona:

I beni si trovano nella frazione di Monchio, a circa 18 Km a Nord rispetto al capoluogo Palagano e a circa 2,5 Km a Ovest rispetto al centro della frazione; si trovano all'interno di un contesto appenninico a vocazione agricola, con aree coltivate alternate ad aree boschive. Il gruppo di costruzioni all'interno del quale i beni si trovano sono raggiungibili da una piccola strada, asfaltata.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a vocazione prevalentemente agricola; il bene è inserito all'interno di un piccolo agglomerato di edifici, indipendenti gli uni dagli altri. Il centro di Monchio si colloca a circa 2,50 km in direzione Est.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 09.07.2024, si è verificato che attualmente il bene non risulta occupato. **Non risultano contratti di locazione in essere, così come confermato dall'Agenzia delle Entrate con risposta via Pec in data 01.03.2023, Prot. 34123_2024_1769 a seguito allegata.**

3.1. Regime Patrimoniale

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 per acquisto da
, con atto di compravendita a firma Notaio Malaguti Giuseppe in data 13.07.2004
, trascritto a Modena il .



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Come da Certificazione Notarile del Notaio Maria Landolfo, al 08/02/2023 non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo iscritta presso la Conservatoria di Modena il 27/07/2004 ai nn. 22745/5274, atto notarile pubblico per Notaio Malaguti Giuseppe in Sassuolo (MO) del 13/07/2004, rep. 103806/19413, per Euro 200.000,00 a garanzia di un mutuo di Euro 100.000,00

, a favore della _____, gravante sugli immobili al Catasto Terreni F. 12, Map. 186 e 192; Catasto Fabbricati F. 12, Mapp. 192; Catasto Fabbricati F. 12, Mapp. 195, Subb. 1 e 3.

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Modena il 08/02/2023 ai nn. 3330/2339 emesso dal Tribunale di Modena e notificato il 12/01/2023 contro

_____, per la quota di 1/1 della proprietà a favore _____, gravante sugli immobili al Catasto Terreni F. 12, Map. 186 e 192; Catasto Fabbricati F. 12, Mapp. 192; Catasto Fabbricati F. 12, Mapp. 195, Subb. 1 e 3.

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria di Modena il 21.08.2009 ai nn. 30268/20594 emesso dal Tribunale di Modena e notificato il 23/06/2009 contro

_____, per la quota di 1/1 della proprietà, a favore _____, gravante sugli immobili al Catasto Terreni F. 12, Map. 186 e 192; Catasto Fabbricati F. 12, Mapp. 192; Catasto Fabbricati F. 12, Mapp. 195, Subb. 1 e 3.

4.2.3. Altre trascrizioni:

nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.4. Spese a carico della procedura:



Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagano **non è stato possibile reperire atti o elaborati che permettessero di stabilire lo stato legittimo degli immobili di cui Foglio 12 mappale 192 (abitazione) e Foglio 12 mappale 195, sub. 3 (magazzino)**, così come da risposta via Pec 08/04/2024; per questo motivo, in data 09/05/2024 è stato effettuato un **accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio in Via Rua Pioppa 22 a Modena**, allo scopo di verificare lo stato legittimo dell'edificio.

Dall'accesso agli atti è emerso quanto segue:

- Non sono presenti elaborati grafici del catasto di primo impianto **presso l'archivio Fabbricati**.
- Gli edifici erano precedentemente **censiti come Edifici Rurali presso il Catasto Terreni**.
- Lo stato **Legittimo dei fabbricati coincide quindi con quanto rappresentato nel catasto di primo impianto, presentato in data 10/06/2004**.

Per la tipologia costruttiva, i materiali impiegati e le finiture presenti, la data di costruzione dell'edificio è databile ante 1967; la sua presenza è riscontrabile sia nell'ortofoto del 1976-1978 (periodo nel quale era censito come fabbricato rurale al catasto terreni), sia nelle fotografie aeree IGMI GAI del 1954.



Ortofoto 1976-1978; fonte: applicativo Moka della Regione Emilia Romagna.



Ortofoto IGMI GAI 1954, con sovrapposizione della CTR; fonte: applicativo Moka Regione E-R.





Ortofoto IGMI GAI 1954; fonte: applicativo Moka Regione E-R.

In relazione alla consistenza di cui al **Foglio 12, Mappale 192**, a causa delle condizioni del bene e della impossibilità di accedere al piano Primo, il sopralluogo effettuato in data 09.07.2024 è avvenuto solamente negli ambienti del piano Terra; in relazione a questi, **lo stato dei luoghi risulta coerente con quanto rappresentato negli elaborati legittimi di cui sopra** (Catasto). Al piano Terra si è riscontrata la demolizione di parte della muratura che separa soggiorno e cantina, in corrispondenza della nicchia rappresentata.

In relazione alla consistenza di cui al **Foglio 12, Mappale 195, Sub. 3** dal sopralluogo effettuato lo stato dei luoghi risulta coerente con quanto rappresentato negli elaborati legittimi di cui sopra (Catasto).

Per tali consistenze lo stato dei luoghi risulta quindi **conforme** rispetto a quanto rappresentato.

4.3.2. Conformità catastale:

Dal momento che si assume come stato legittimo quanto rappresentato negli elaborati catastali, data la coerenza dello stato dei luoghi così come riportato in precedenza, si ritiene lo stato dei luoghi **conforme**.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

6.1. Attuali proprietari:

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 per acquisto da
, con atto di compravendita a firma Notaio Malaguti Giuseppe

6.2. Precedenti proprietari:

Abitazione Foglio 12 Mapp 192:

B.C.N.C. Foglio 12 Mapp 195 Sub 1:



Deposito Foglio 12 Mapp 195 Sub 3:

Terreno Foglio 12 Mapp 186:

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palagano **non è stato possibile reperire atti o elaborati che permettessero di stabilire lo stato legittimo dell'immobile, così come da risposta via Pec 08/04/2024**; per questo motivo, in data 09/05/2024 è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Agenzia del Territorio in Via Rua Pioppa 22 a Modena, allo scopo di verificare lo stato legittimo dell'edificio determinato dal catasto di primo impianto.

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Visure Storiche dei mappali oggetto della procedura, a seguito allegate.

8. DESCRIZIONE BENE

Il lotto è costituito da:

a) una abitazione indipendente sita nel Comune di Palagano (MO), frazione Monchio, in Via Le Coste snc. L'abitazione è adiacente ad un'altra proprietà, recentemente ristrutturata ed è inserita all'interno di una piccola corte sulla quale si affacciano altri edifici; Il bene si sviluppa per due piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo) ed è contraddistinto catastalmente al Foglio 12, Mappale 192.

L'edificio presenta una struttura in muratura portante, con rivestimento esterno in sasso, tetto in legno e sistema di oscuramento esterno con imposte in legno. A causa della impossibilità di accedere al piano Primo, il sopralluogo è stato effettuato solamente negli ambienti del piano Terra. Per tale motivo, è impossibile definire lo stato di conservazione della copertura in legno, mentre le lattonerie (pluviali e discendenti) necessitano la sostituzione.

Al piano Terra è presente una cucina collegata alla zona pranzo, un soggiorno; sono presenti anche due cantine ed un'area cortiliva di pertinenza esclusiva. Il piano Primo, accessibile da una scala esterna, è composto da tre camere da letto, un disimpegno ed un servizio igienico serviti da un disimpegno centrale. I pavimenti ed i battiscopa sono in gres, presumibilmente databili tra la fine degli anni '80 e la prima metà degli anni '90. La cucina ed il servizio igienico presentano rivestimenti in gres. Le murature sono intonacate.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre ad anta e godono di illuminazione e ventilazione naturali; i serramenti dell'appartamento sono in legno, presumibilmente installati nello stesso periodo del rifacimento delle pavimentazioni. Il sistema oscurante costituito da scuri in legno. Le porte interne non sono presenti. L'impianto elettrico è sottotraccia, integrato con canaline esterne. Al piano Terra si è riscontrata la demolizione di parte della muratura che separa soggiorno e cantina, in corrispondenza della nicchia rappresentata. Pertanto si renderanno necessari interventi di ripristino murario.

L'abitazione versa in stato di abbandono e risulta in cattive condizioni.

Come scritto nelle note iniziali, dalla Visura storica emerge una annotazione per la quale l'immobile risulta vantare diritto ad un pozzo; date le condizioni dell'area cortiliva, non è stato possibile trovare tale elemento. Il mappale comprende anche una piccola area cortiliva adiacente al terreno di cui al punto c)

b) un deposito sito nel Comune di Palagano (MO), frazione Monchio, in Via Le Coste snc. Il deposito, classato come C/2, è un deposito agricolo con rivestimento esterno in sasso e copertura in legno che si



sviluppa per due piani fuori terra (Piano Terra, Piano Primo) ed è contraddistinto catastalmente al Foglio 12, Mappale 195, sub 3. Al deposito agricolo è associata una piccola area cortiliva attigua, di cui al Foglio 12, Mappale 195, sub 1, accatastata come Bene Comune non Censibile.

Il deposito presenta pavimentazioni in sasso fortemente rimaneggiate. Le pareti portanti in muratura sono intonacate con malta grezza. Delle colonne circolari in mattoni intonacati contribuiscono alla tenuta della copertura soprastante, realizzata con un sistema di travi e travetti in legno e piano di calpestio in tavelloni industriali. Il solaio risulta in cattivo stato di conservazione. La mancanza di scale o altri sistemi di risalita hanno reso impossibile il sopralluogo al piano superiore, pertanto non è stato possibile verificare le condizioni del tetto.

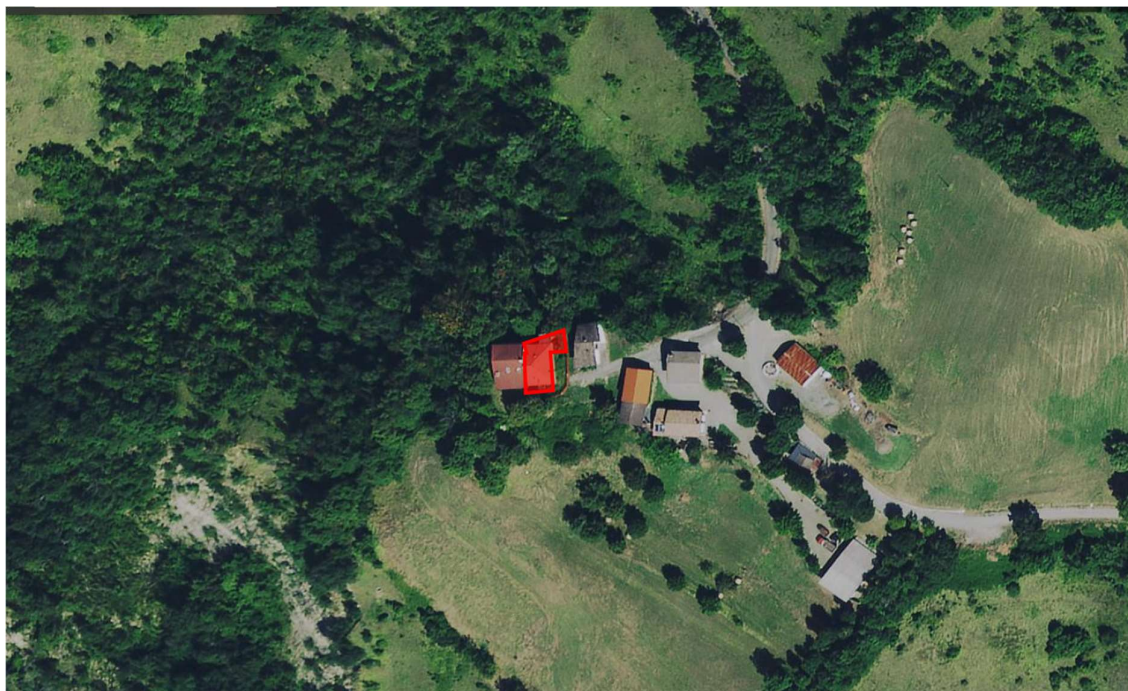
c) un terreno agricolo (Seminativo), sito nel Comune di Palagano (MO), frazione Monchio, in Via Le Coste snc, adiacente al retro del bene di cui al Foglio 12, Mappale 192, contraddistinto catastalmente al Foglio 12, Mappale 186.

Il terreno segue il declivio del terreno e risulta boscato.

La proprietà versa in stato di abbandono e risulta in cattive condizioni.

Ortofoto del bene:

immagini tratte dall'applicazione Ortofoto – GIS del Geoportale della Regione Emilia-Romagna

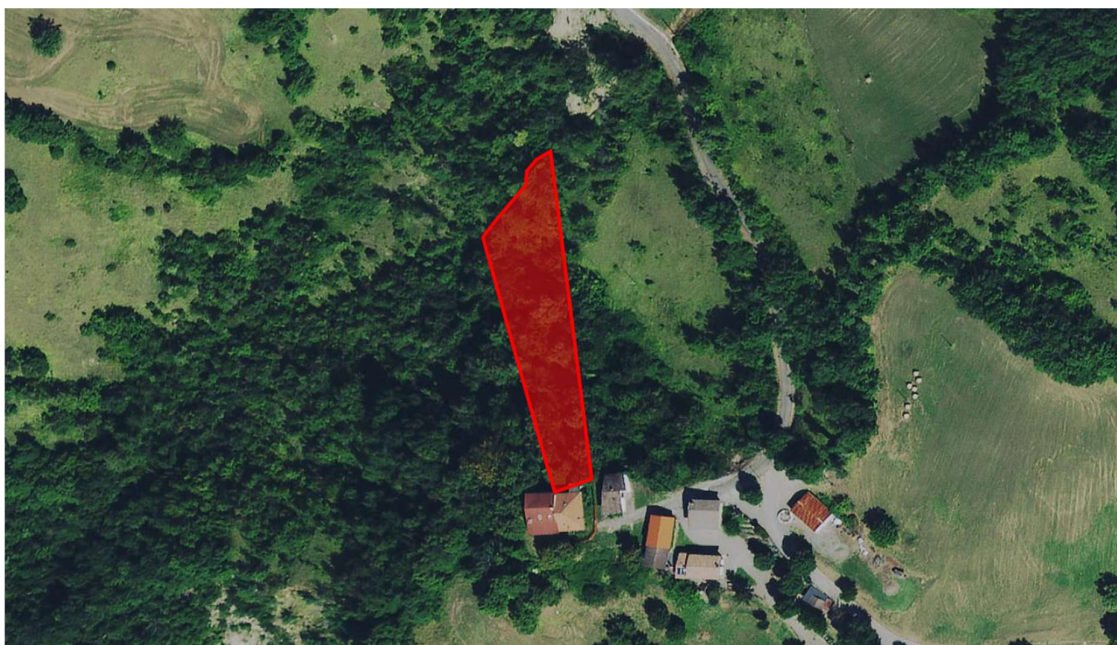


Foglio 12 – Mappale 192





Foglio 12 – Mappale 195, Sub. 1-3



Foglio 12 – Mappale 195, Sub. 1-3

Elaborato planimetrico del bene:



Elaborati planimetrici dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, situata in Via Le Cave SNC, a Palagano (MO), Loc. Monchio.

ESTRATTO DI MAPPA

FOGLIO 12 MAPPALI 192, 195, 186



ELABORATO PLANIMETRICO

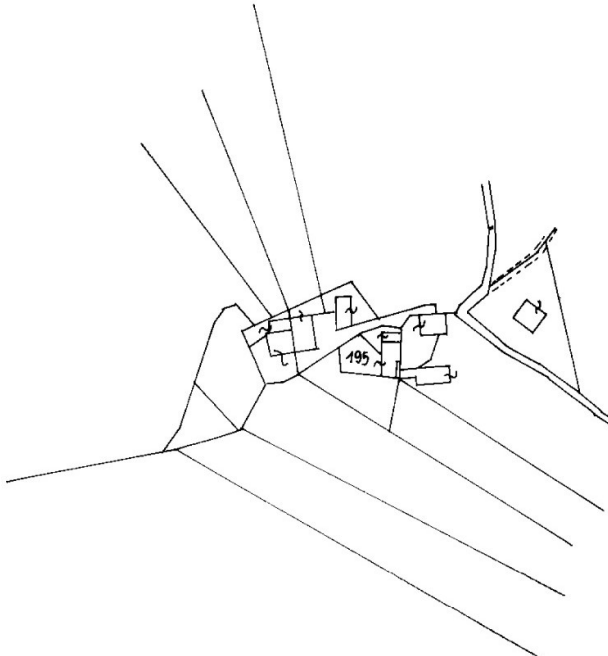




Ufficio Tecnico Erariale di MODENA

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 1

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile	
Comune <u>PALAGANO</u>	C.T. Sez. <u>Fgl. 12 Mapp. 195</u>
Via/piazza <u>LE COSTE</u> n. <u></u>	C.E.U. Sez. <u>Fgl. 12 Mapp. 195</u>
ESTRATTO DI MAPPA	scala 1: <u>2000</u> Tipo mappale n. <u>36604</u> del <u>20.06.00</u>
	
Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale	L'operatore
Protocollo	IL TECNICO
Sostituisce il presente mod. EP/1 prot.	6/11/2006
Annullato e sostituito dal mod. EP/1 prot.	data
	firmato

Nota: - Modulo "Pianimetria" e "Foto aerea" sono - PV





Ufficio Tecnico Erariale di MODENA

ELABORATO PLANIMETRICO

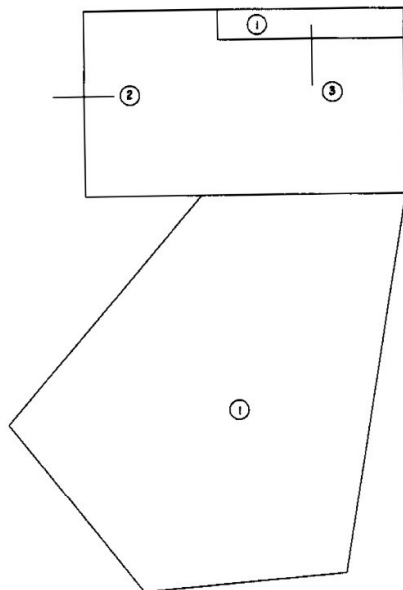
Pag. n. 2 di 2

Comune	Sezione	Foglio	Numero	Tipo mappale n.	del
PALAGANO		12	195	36604	20.06.00

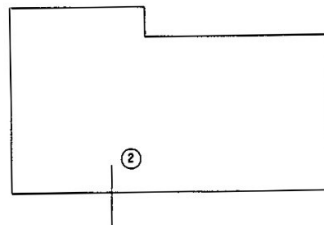
DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

scala 1: 200

PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



Riservato all'Ufficio Tecnico Erariale

L'operatore

IL TECNICO

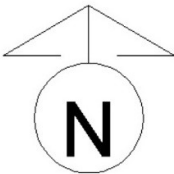
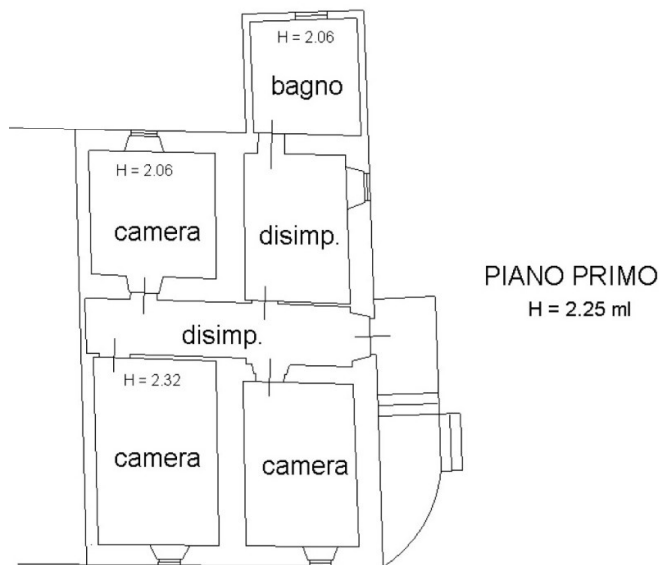
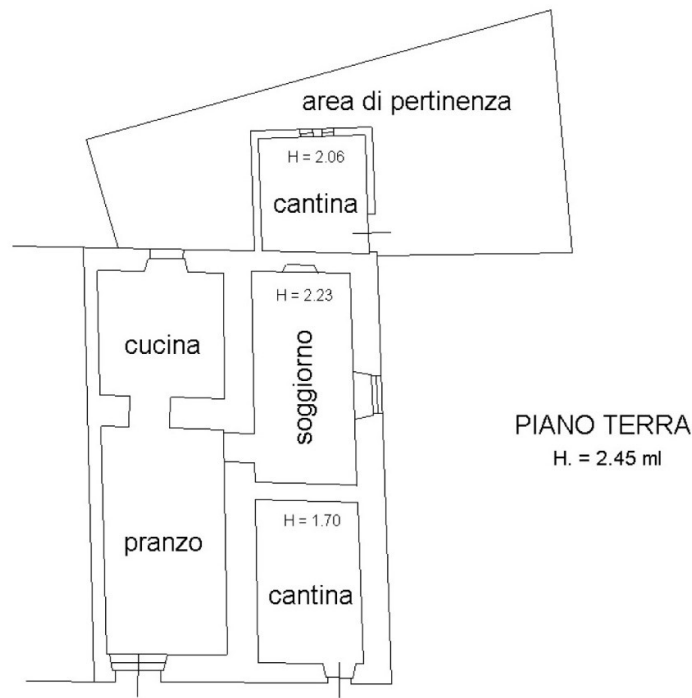
Protocollo

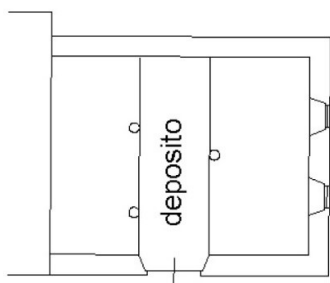
Sostituisce il presente mod. EP/2 prot.

Annullato e sostituito dal mod. EP/2 prot.



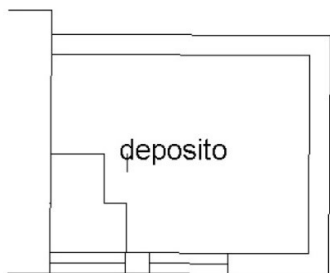
ELABORATI CATASTALI





PIANO TERRA

H. = 2.25 ml



PIANO PRIMO

Hm = 3.10 ml

8.1. Destinazione urbanistica

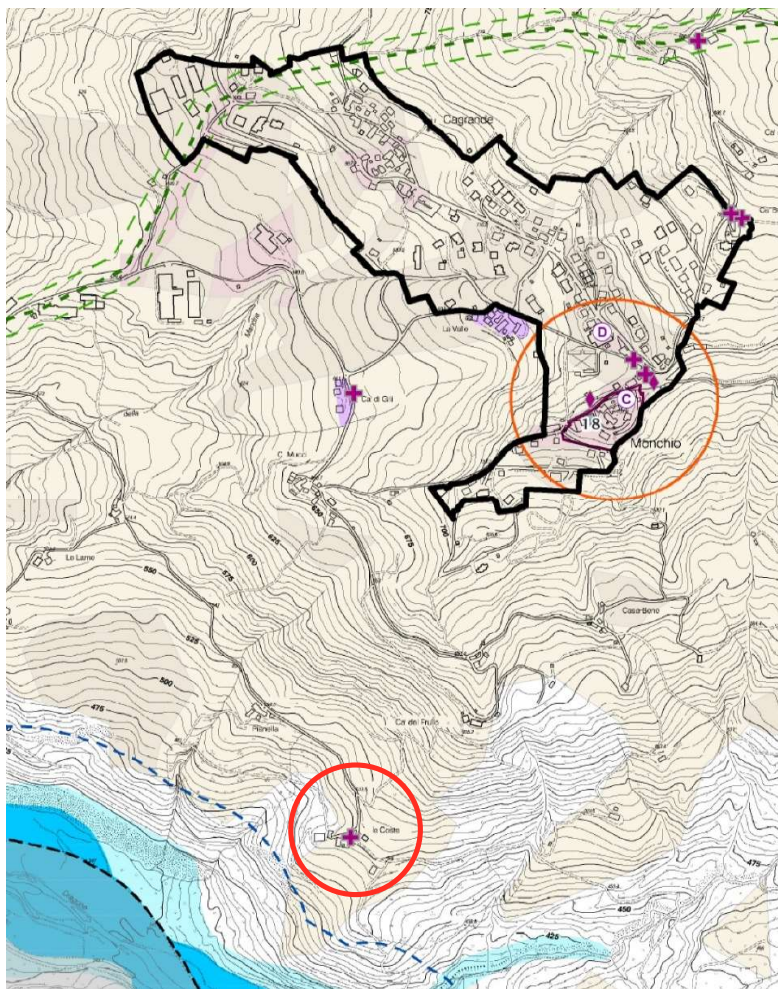
Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune Palagano è il Piano Urbanistico Generale (PUG). Dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto per la consistenza di cui al Foglio 12 Mappale 186, si certifica che il terreno

- appartiene all'Ambito rurale Capo 10.10
- rientra nelle Unità di paesaggio – alta collina (U.P. 24
- è in una Zona in cui si applica il vincolo idrogeologico RD 3267 30/12/1923
- rientra in parte nelle aree di Potenzialità archeologica: zona C art. 5.10.60
- rientra in parte nelle Fasce di attenzione delle frane attive art. 40.10.30
- rientra in parte nelle Aree interessate da frane acquiescenti P.T.C.P. art. 15
- rientra in parte nelle Aree forestali P.T.C.P. art. 21

Anche le altre consistenze rientrano in tali ambiti, nello specifico:

All'interno della *Tavola dei Vincoli – Tutele Ambientali-Paesaggistiche e Storico-Culturali*, gli edifici rientrano nelle *Potenzialità archeologiche zona B*, all'interno degli *Ambiti ed elementi di interesse storico-culturale archeologico*.





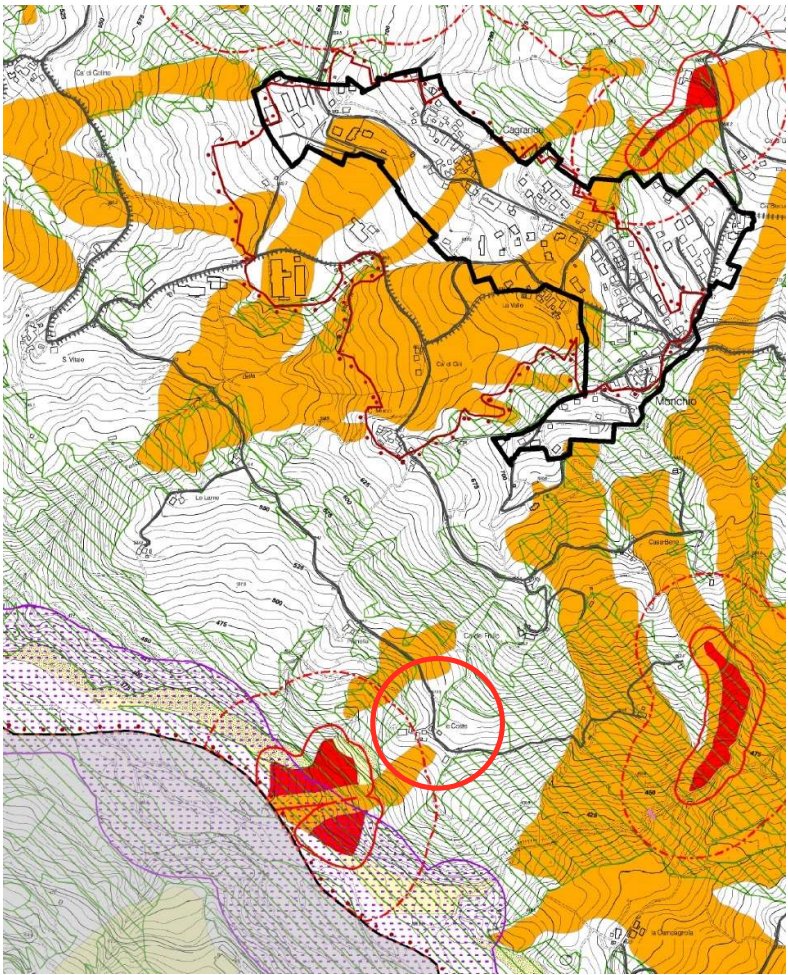
Ambiti ed elementi di interesse storico - culturale e archeologico

.....	Viabilità panoramica (P.T.C.P. art. 44B)
—	Viabilità storica (P.T.C.P. art. 44A)
	Potenzialità archeologica: zona A1
	Potenzialità archeologica: zona A2
	Potenzialità archeologica: zona B
	Siti archeologici: aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazione rinvenimenti (P.T.C.P. art. 41A, comma 2, lettera b2)
○	Insedimenti urbani storici e strutture insediative storiche non urbane (P.T.C.P. art. 42)
⊗	Strutture di interesse storico testimoniale (P.T.C.P. art. 44D) C = Chiesa M = Maestà D = Cimitero
◆	Cippi
+	Maestà






All'interno della *Tavola dei Vincoli – Dissesto e Risorse Naturali, Forestali e Servizi Ecosistemici*, i beni rientrano all'interno delle Fasce di Attenzione delle Frane Attive, all'interno degli Elementi strutturanti la






forma del Territorio: Calanchi (PTCP art. 23B); rientrano inoltre all'interno delle Aree Forestali (PTCP art. 21) all'interno del Sistema Territoriale Boschivo.



Elementi strutturanti la forma del territorio: calanchi (P.T.C.P. art. 23B)

	Forme calanchive (P.T.C.P. art.23 B)
	Patrimonio geologico (P.T.C.P. art. 23D)
	Patrimonio geologico (Fonte: Regione Emilia Romagna)
	Fasce di rispetto delle frane attive
	Fasce di attenzione delle frane attive
	Fasce di rispetto dei calanchi

Sistema forestale boschivo

	Aree forestali (P.T.C.P. art.21)
	Patrimonio arboreo protetto
	Aree percorse dal fuoco

Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di



riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati catastali assunti quali stato legittimo in virtù di quanto precedentemente scritto, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici commerciali del bene risultano così suddivise:

F.12 Map. 192 + area cortiliva di pertinenza				
ABITAZIONE	U.M.	S.U.	Coeff.	S. commerciale
Piano Terra				
Abitazione	mq	68,82	100%	68,82
Cantina	mq	30	60%	18,00
Area cortiliva pert	mq	47,63	5%	2,38
Piano Primo				
Abitazione	mq	98,87	100%	98,87
TOTALI ABITAZ.	mq			188,07

F. 12 Map. 195 Sub. 3 + area cortiliva di pertinenza F.12 Map. 195 Sub. 1				
DEPOSITO	U.M.	S.U.	Coeff.	S. commerciale
Piano Terra				
Deposito	mq	39,39	50%	19,70
Area cortiliva pert	mq	153,98	5%	7,70
Piano Primo				
Deposito	mq	39,39	50%	19,70
TOTALI ABITAZ.	mq			47,09

8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali **abitazione**:

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
Strutture verticali	muratura	Muri portanti	-	Non presente
Copertura	legno, coppi	Non visionato	n.g.	n.g.
Solai	Legno, pignatte	Travi in legno	n.g.	-

Componenti edilizie e costruttive **abitazione**:

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
Infissi esterni	legno	anta	Mediocri	(imposte in condizioni pessime)
Infissi interni	non presenti (non visionato il piano primo)	n.g.	n.g.	-
Muri interni	muratura	Finitura intonacata	discrete	-
Pavimentazione interna	gres	piastrelle	discrete	-

Caratteristiche strutturali **deposito**:

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
--	-----------	-----------	------------	---------------



<i>Strutture verticali</i>	Muratura, mattone	Muri portanti + pilastri in mattone	-	Non presente
<i>Copertura</i>	legno, coppi	Non visionato	n.g.	n.g.
<i>Solai</i>	Legno, pignatte	Travi in legno	n.g.	-

Componenti edilizie e costruttive **deposito**:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	Non presenti	-	-	-
<i>Infissi interni</i>	non presenti	-	-	-
<i>Muri interni</i>	muratura	Finitura intonacata con malta grezza (solo piano terra)	pessime	-
<i>Pavimentazione interna</i>	pietra	pietra	pessime	-

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Palagano, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Palagano (2° sem. 2023).

Per quanto concerne i dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate, i valori sono riferiti a: Provincia di Modena, Comune di Palagano, Zona Extraurbana/Agricola, cod. zona R1, dest. Residenziale. Avendo l'immobile categoria catastale A/7, vengono presi come riferimento i valori per Ville e Villini.

Per i valori agricoli, sono stati considerati i Valori Agricoli medi per la provincia di Modena – anno 2021 (non disponibili annualità successive) come da documentazione dell'Agenzia delle Entrate riferito alla "REGIONE AGRARIA N°: 1 VALLI DEL DRAGONE E DEL ROSSENNA", ed i Valori Agricoli medi come da Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n. n. 47 del 15 febbraio 2024 (parte seconda), riferito alla "REGIONE AGRARIA N°: 1 VALLI DEL DRAGONE E DEL ROSSENNA".



RESIDENZIALE – Ville e Villini

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2023	570,00 €	850,00 €	710,00 €
Borsino Immobiliare	550,00 €	702,00 €	626,00 €
Agenzie Immobiliari	575,65 €	734,90 €	655,28 €
VAL. MEDIA UNITARIA	565,22 €	762,30 €	663,76 €

DEPOSITI

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2023	570,00 €	850,00 €	710,00 €
Borsino Immobiliare	182,00 €	385,00 €	283,50 €
Agenzie Immobiliari	202,13 €	425,53 €	314,26 €
VAL. MEDIA UNITARIA	318,04 €	553,51 €	435,92 €

NB 1: Ne dati dell'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate (OMI), non compaiono valori riferiti a depositi, pertanto si farà riferimento agli stessi valori riferiti alle abitazioni, già parametrizzati.

NB 2: Per la definizione del valore del bene si ipotizza una valutazione media unitaria riferita ad un edificio abitabile ed in buono stato. Dal momento che il bene in oggetto è oggi inagibile e necessita di consistenti lavori edili, in sede di valutazione complessiva saranno applicate delle detrazioni legate al costo degli interventi necessari.

TERRENI

	U.M.	Valore Medio
Seminativo		
Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	5 300,00 €
Valori Agricoli - Modena 2022 Reg. E-R	€/ha	5 300,00 €
		5 300,00 €



9.3. Valutazione LOTTO

Considerata la posizione dell'immobile, le sue caratteristiche, lo stato di conservazione e analizzate le quotazioni di mercato come sopra riportato, si ritiene corretto utilizzare il valore riferito ad un immobile abitabile e ristrutturato. Pertanto, si prende come riferimento la media risultante tra i valori massimi.

LOTTO UNICO

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Abitazione + pertinenza			
Foglio 12 - Mapp. 192	188,07	762,30 €	143 365,76 €
			143 365,76 €
Deposito + pertinenza			
Foglio 12 - Mapp. 195 - Sub. 3	47,09	553,51 €	26 064,79 €
			26 064,79 €
Terreno			
Foglio 12 - Mapp. 186	0,1908	5 300,00 €	1 011,24 €
			1 011,24 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

In virtù di quanto scritto precedentemente, per poter essere nuovamente fruibile ed in sicurezza, l'edificio 1 (abitazione) necessita di interventi edili stimabili in 650 €/mq, quantificabili quindi in:

650 €/mq 188,07 mq = 122.245,50 €

L'importo precedentemente stimato detratto dell'importo necessario ai lavori ammonta quindi a:

*143.365,76 € - 122.245,50 € = **21,120,26 €***

In virtù di quanto scritto precedentemente, per poter essere nuovamente fruibile ed in sicurezza, l'edificio 2 (deposito) necessita di interventi edili stimabili in 300 €/mq, quantificabili quindi in:

300 €/mq 47,09 mq = 14.127,00 €

L'importo precedentemente stimato detratto dell'importo necessario ai lavori ammonta quindi a:

*26.064,79 € - 14.127,00 € = **11,937,79 €***

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore consistenze: 21.120,26 € + 11,937,79 € + 1.011,24 € = 34.069,29 €

Si arrotonda a: **35.000,00 €**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Carpi, Giovedì 18 Luglio 2024

Il Tecnico



10. ALLEGATI LOTTO UNICO

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Palagano, estratto di mappa;
 - Comune di Palagano, Elaborato Planimetrico e Planimetrie Catastali;
 - Comune di Palagano, Visure Catastali
3. Certificato di Destinazione Urbanistica (terreno)
4. Certificato Anagrafico Contestuale
5. Dichiarazione assenza contratti Agenzia delle entrate di Modena

