



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa ROBERTA VACCARO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 150/2023

* * *

R.G. ESEC.

Promosso da:



Esecutati:



La Giudice dell'Esecuzione nominava lo scrivente Geometra CAMPAGNOLI GIAN FRANCO, con studio in Castelfranco Emilia Via Baracca n.22, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Modena al n.1880, quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare in oggetto.

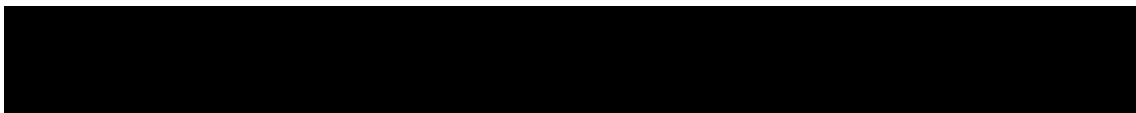
DATI DI PIGNORAMENTO

I beni oggetto della presente sono identificati nella Nota di Trascrizione agli atti della procedura.

I dati indicati corrispondono a quanto identificato agli atti dell'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati, di cui alla visura catastale aggiornata e sono coerenti con quanto riconosciuto in loco.

Vista la Nota di Trascrizione, vista la descrizione in essa contenuta e visti gli atti catastali: si può affermare che non sono evidenziate incongruenze nella individuazione e descrizione contenuta nell'atto di pignoramento.

Si precisa però che la proprietà dei beni -come si legge anche nella relazione





09/10/2013, come si preciserà di seguito nel capitolo dedicato alle coerenze catastali.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il compendio della presente procedura è costituito da due unità immobiliari che sono così descritte presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Modena Ufficio Provinciale Territorio Servizi Catastali:

Comune di Montefiorino - (F503) Provincia di Modena - Catasto Terreni:

Foglio 1, part. **243**, qualità classe seminativo 2, superficie are 02, ca 62, Reddito Dominicale € 0,66, Reddito Agrario € 0,74;

Comune di Montefiorino - (F503) Provincia di Modena – Catasto Fabbricati:

Foglio 1,

- part. **145**, sub. **2**, Cat. A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, Rendita € 56,55, Via Statale n. 7, piano 1;
- part. **145**, sub. **3**, Cat. A/3, classe 1, consistenza 1,5 vani, Rendita € 56,55, Via Statale n. 7, piano 2;
- part. **145**, sub. **4**, Cat. C/6, classe 4, consistenza 26 mq., Rendita € 65,80, Via Statale n. 7, piano T;
- part. **147**, sub. **2**, Cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, Rendita € 94,25, Via Statale n. 7, piano 1;
- part. **147**, sub. **3**, Cat. A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, Rendita € 94,25, Via Statale n. 7, piano 2;
- part. **147**, sub. **4**, Cat. C/6, classe 4, consistenza 31mq., Rendita € 78,45, Via Statale n. 7, piano T.;

Quanto sopra intestato a:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED] nata a MONTEFIORINO
[REDACTED] Diritto di: Usufrutto per 1/1



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si precisa che la proprietà dei beni è da intendersi in piena proprietà della

[REDACTED]

[REDACTED]

09/10/2013.

Vista l'attuale intestazione delle visure catastali è evidente che non sia stata inoltrata correttamente la comunicazione di riunione di usufrutto alla Agenzia delle Entrate Ufficio Tecnico Erariale al Catasto Fabbricati e Terreni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

PASSAGGI DI PROPRIETA' e PREGIUDIZIEVOLI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Passaggi di proprietà nel ventennio, precedente come verificato telematicamente presso l'Agenzia delle Entrate che di seguito si riporta:

- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/10/2011 - Registro Particolare 18909 Registro Generale 29306, Pubblico ufficiale MONARI BEATRICE Repertorio 97006/8969 del 17/10/2011 Atto per Causa di Morte - Rinunzia ad Azione di Riduzione*
- *TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/10/2011 - Registro Particolare 18946 Registro Generale 29354 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 2488/9990 del 09/08/2011 Atto per Causa di Morte - Certificato di Denunciata Successione*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 23/03/2012 - Registro Particolare 5580 Registro Generale 7601 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 1678/2012 del 19/03/2012 Domanda Giudiziale - Esecuzione in Forma Specifica*
- *ISCRIZIONE CONTRO del 19/04/2012 - Registro Particolare 1313 Registro Generale 9776 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI UDINE Repertorio 2286 del 18/10/2011 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
- *ISCRIZIONE CONTRO del 10/07/2012 - Registro Particolare 2210 Registro Generale 16093 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 1717/2012 del 11/06/2012 Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 04/09/2014 - Registro Particolare 15010 Registro Generale 20160 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 7439/2014 del 21/08/2014 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili*
- *TRASCRIZIONE CONTRO del 15/04/2015 - Registro Particolare 5961 Registro Generale 8264 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 881/2015 del 16/02/2015 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





▪ **TRASCRIZIONE CONTRO** del 21/06/2023 - Registro Particolare 13174 Registro Generale 18190 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 150/2023 del 01/06/2023 Atto Esecutivo o Cautelare - Verbale di Pignoramento Immobili.

LOTTO DI VENDITA

Vista la consistenza dei beni in oggetto che si sviluppano funzionalmente per due unità abitative su due distinti livelli di piano, con ingressi separati.

Dopo aver opportunamente eseguite indagini di mercato locale, si ritiene più opportuno che i beni siano proposti in vendita in **Unico Lotto**.

LOTTO UNICO - UBICAZIONE E CONTESTO URBANISTICO

I beni sono ubicati nel territorio del comune di Montefiorino a circa km 5 dal centro comunale. I beni sono individuati in fregio alla Strada Provinciale 486.

I fabbricati sono costituiti nella parte a Sud di un aggregato in linea.

L'accesso ai fabbricati che costituiscono l'agglomerato in linea ed in particolare ai beni oggetto della presente Esecuzione, avviene attraverso un accesso dalla viabilità (*accesso consentito ai soli residenti e protetto da catena in acciaio*) creato sulla via Comunale Rubbiano.

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE CONTESTO

I beni, come detto, sono parte di un aggregato di fabbricati in linea.

Il terreno in oggetto, identificato con la particella 243, si sviluppa su un forte pendio a fianco sul lato sud della proprietà costituita dall'edificato.

I beni in oggetto sono parte di un più ampio complesso edificato in linea.

Edificato che è ben identificabile, presentandosi con prospetti interamente in



sasso a vista (caratteristico di molti edifici, specialmente se datati nel tempo, del nostro appennino). I beni in oggetto occupano la parte a Sud del complesso edificato in linea sulla direttrice N/S.

Il complesso è costruito sul pendio che incombe direttamente sulla Strada Provinciale.

L'ingresso alla porzione abitativa può avvenire solamente dalla viabilità di strada Comunale Rubbiano, mentre le unità di servizio (garage e cantina) sono accessibili unicamente dalla Strada Provinciale n.486.

LOTTO UNICO – DESCRIZIONE DELL'UNITA'

Come è accennato in precedenza il compendio oggetto di Esecuzione è costituito da diverse unità immobiliari quattro unità immobiliari sono organizzate su due livelli ogni livello costituisce, di fatto, un organismo abitativo. Le due altre unità parte del compendio sono destinate a servizi all'abitazione.

Per arrivare alla porzione abitativa individuata nella procedura di Esecuzione, si attraversa un percorso pedonale con gradini in discesa rispetto al livello stradale di via Comunale Rubbiano.

L'area esterna è risultata ingombra di vegetazione spontanea che permettono, con non poca difficoltà di raggiungere gli accessi alle unità abitative.

1) struttura abitativa costituita dalla particella 145 sub.2 e particella 147 sub.2, identificato con il numero civico 20 di via Rubbiano.

L'unico ingresso a questa porzione edilizia è posto sul lato sud ed è protetto



da tettoia in legno. Si entra in un ampio vano dedicato a soggiorno-pranzo sul quale si affaccia un piccolo vano attrezzato come angolo cottura.

Una porta permette di entrare in un disimpegno sul quale si affacciano due camere da letto ed un servizio igienico.



Finiture interne:

- I pavimenti di tutti i vani dell'abitazione sono realizzati in piastrelle di ceramica; il bagno pavimentato e rivestito anch'esso in ceramica.
- Il bagno è dotato dei sanitari (wc e bidet, lavandino) e di un piccolo box doccia.
- Pareti intonacate e tinteggiate con porzione nel soggiorno rivestita in perlinato di legno.
- Il soffitto della zona soggiorno è piano e realizzato in laterocemento, mentre quello delle camere da letto è realizzato con travi, travetti e tavellatura in legno.
- Impianti elettrico ed idraulico sono sottotraccia.
- L'impianto di riscaldamento canonico è mancante il riscaldamento è offerto da camino a legna nel soggiorno ed una stufa nell'angolo cottura, nel disimpegno notte è presente anche qui una stufa a legna. L'acqua calda del bagno è garantita da un boiler.
- Finestre in legno con vetri termoisolanti; le aperture sono protette esternamente da persiane ad ante in legno.
- Porte interne in legno tamburato a specchiatura cieca. Porta di ingresso in legno pesante a doghe.





Complessivamente lo stato di manutenzione dell'unità immobiliare è da considerare sufficiente, considerando che è evidente che i locali sono inutilizzati da diverso tempo.

L'esterno in sasso, come detto è certamente in buone condizioni.

2) struttura abitativa costituita dalla particella 145 sub.3 e particella 147 sub.3, ingresso da scala esterna.



L'ingresso alla porzione edilizia avviene da scala esterna sul lato ovest, la scala è risultata ingombra da vegetazione cresciuta spontaneamente.

Analogamente con il piano sottostante, dalla scala esterna si entra in un ampio vano soggiorno-pranzo con un piccolo vano destinato ad angolo cottura. Nella porzione non è realizzato alcun servizio igienico. Dal soggiorno si accede ad un vano adibito a camera da letto dal quale si passa poi in un altro piccolo disimpegno con una scala con gradini e struttura in legno e che ha a destra un altro vano uso letto; dalla scala in legno si sale al sottotetto che si sviluppa per tutta la superficie della porzione sottostante descritta.

Finiture interne:

- Pavimento del soggiorno in piastrelle di cotto. Pavimentazione degli altri vani sono in tavolato di legno e tavelle di cotto.
- Pareti intonacate e tinteggiate
- Solaio in travetti di legno e tavolato di legno di tamponamento.
- Finestre in legno munite di vetri termoisolanti.
- Non è presente impiantistica dedicata al riscaldamento e nemmeno stufe a legna.



3) Unità immobiliari di servizio, particella 145 sub. 4 e particella 147 sub.4

Queste unità immobiliari sono ubicate al piano della strada Provinciale. E sono accessibili unicamente dalla stessa strada.

Le unità definite come autorimesse hanno una profondità tale da permettere di alloggiare una autovettura per ciascuna unità. Si deve comunque provvedere ad agevolare l'accesso dall'esterno che non risulta facile.

In merito allo stato dei luoghi è senz'altro necessario precisare che lo stato di manutenzione generale appare buono per quanto attiene ai prospetti che sono realizzati in sasso, ma internamente è carente per quanto attiene gli impianti tecnologici (impianto riscaldamento ed impianto idraulico), i materiali di finitura sono datati.

Si configura quindi la necessità di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria; opere più importanti e sostanziali se immobile da destinare alla abitazione in modo continuativo; meno importanti se la si vorrà utilizzare come seconda casa vacanze.

LOTTO UNICO – REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

Il sottoscritto ha richiesto al Comune di Montefiorino di reperire qualsiasi documento attinente la costruzione o la trasformazione la porzione di cui si è detto.

La ricerca storica nell'archivio comunale non ha condotto ad alcuna pratica o titolo edilizio a conforto della attuale consistenza immobiliare.

Per confermare che tale consistenza planimetrica fosse già datata nel tempo



ho eseguito gli accertamenti alle mappe catastali di impianto. Quella mappa conferma che planimetricamente l'edificio esisteva già in epoca precedente al 1967 (ex foglio catastale 6 particelle 168 e 10023).

Pertanto l'unico documento di confronto sono le schede catastali depositate alla Agenzia del Territorio e presentate in data 22/12/1992 con i numeri: T34777 - T34778 - T34779 - T34780 - T34781 e T34782.



Ne deriva che l'unico confronto della consistenza e della conformità è quella delle schede catastali.

In corso di sopralluogo si è notato che il tetto dell'edificio è realizzato in laterocemento con travi in ca precompresso (travi Varese) e tavelloni di tamponamento in laterizio.

Questa struttura evidenzia un intervento edilizio eseguito successivamente all'esistente di impianto.



Provvedendo al confronto tra le schede catastali e quanto esistente, si deve fare rilevare che le schede di cui alla particella 145 sub.2 e particella 147 sub.2 (abitazione) e particella 145 sub. 4 e particella 147 sub.4 (autorimesse) sono coerenti con lo stato dei luoghi.

Differente è la situazione relativa a particella 145 sub.3 e particella 147 sub.3, accessibile da scala esterna. è coerente solamente la porzione di cui particella 145 sub.3, mentre le altre porzioni sono distribuite in modo diverso e non è riportato in alcun modo tutto il piano sottotetto.



Ne deriva la necessità di provvedere alla regolarizzazione dello stato dei luoghi con una pratica edilizia di sanatoria e provvedere altresì all'adeguazione delle





planimetrie catastali che oggi non sono correttamente allineate.

Le pratiche di sanatoria dovranno corrispondere il pagamento di una oblazione da definirsi secondo l'inquadramento normativo che si andrà a configurare; dovranno anche essere corrisposti i diritti di segreteria relativi alle denunce all'Agenzia del Territorio e diritti di segreteria per la presentazione pratiche sanatoria.



ONERI E VINCOLI E STATO OCCUPAZIONALE

L'immobile e le pertinenze al momento del sopralluogo eseguito unitamente al Custode Giudiziale, risultava non utilizzato ma con mobilio riconducibile all'esecutato.



ONERI NEI CONFRONTI DEL CONDOMINIO

Il bene non è parte di un condominio costituito, ma è certo che vi sia un accordo per eventuale manutenzione delle parti comuni di camminamento esterno.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE DI RIFERIMENTO

La misurazione SIL (Superficie Interna Lorda) è stata effettuata in loco con strumentazione laser manuale. Nel mese di Novembre 2015 l'Agenzia del Territorio ha inserito nelle visure catastali anche le superfici computabili; pertanto il sottoscritto, convenzionalmente, ritiene di assumere per le superfici degli immobili quelle attribuite dall'Agenzia al Territorio, pertanto già ragguagliate ai coefficienti utilizzati per la computazione della superficie.





Superficie catastale calcolata dall'Agenzia del Territorio ai sensi del D.P.R. 23

marzo 1998 n.138 in esecuzione della Legge n.662 del 23 dicembre 1996.

Da cui si avrà:

particella 145 sub.2 e particella 147 sub.2 (abitazione)	mq. 82
particella 145 sub. 4 e particella 147 sub.4 (autorimesse)	mq. 80
particella 145 sub.3 e particella 147 sub.3 (abitazione)	mq. 82
particella 243 (terreno)	mq. 262



SCELTA DEL CRITERIO DI STIMA



Al fine di far meglio comprendere i principi e metodi estimativi che hanno accompagnato la presente relazione, si ritiene necessario esprimere quale sia la definizione che la dottrina estimativa descrive il “Valore di Mercato”.

Il “Valore di Mercato” è così definito, postulato dall’International Valuation

Standard IVS: *“Il valore di mercato è il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l’acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.*

Si è effettuata l’opportuna analisi del mercato immobiliare nel segmento di mercato individuato per beni simili e si è sono svolte ricerche dirette di beni simili e con prezzi noti.

Il procedimento della comparazione MCA (*Market Comparison Approach*) permette così di individuare il valore di mercato di un immobile attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e l’insieme di beni simili compravenduti di recente e di prezzo noto.

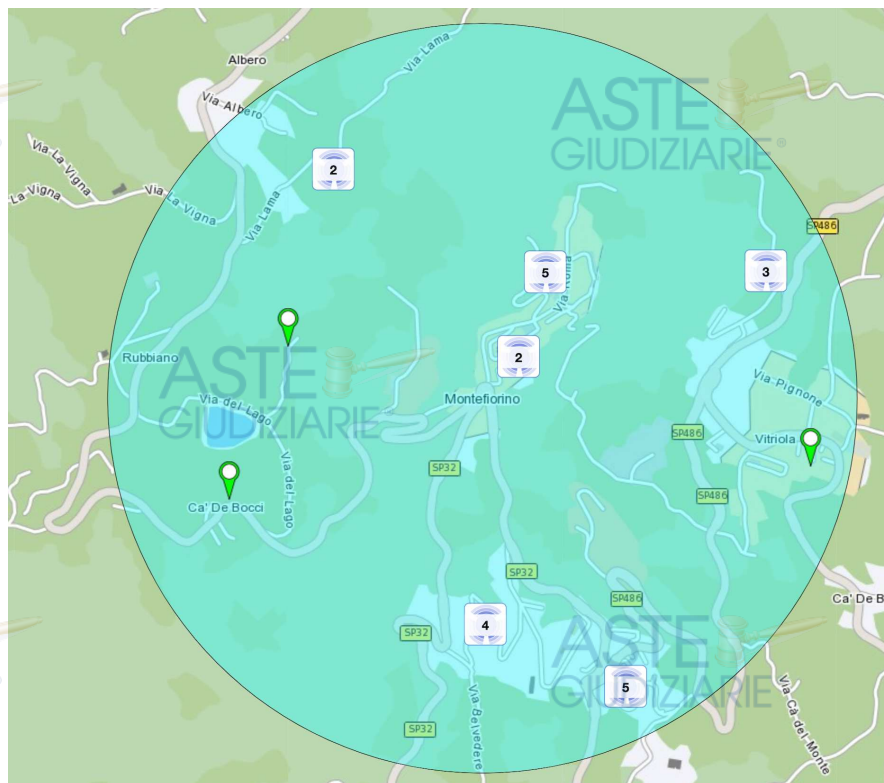


È stata anche analizzato il mercato immobiliare in modo più ampio sul territorio comunale infatti come diremo in seguito, le compravendite nella zona e più in generale nel Comune di Montefiorino, sono state reperite dalla Banca dati dell'Agenzia delle Entrate, "valori immobiliari dichiarati".

Nell'analisi del mercato immobiliare, riferito invece al centro comunale di Montefiorino, nel periodo dal gennaio 2020 al giugno 2024, il sottoscritto ha mappato il numero di transazioni attinenti con beni di carattere terziario, avvenute nella zona.

Di seguito si riporta la mappatura del numero di atti di transazione -14- e numero di immobili trattati nelle compravendite individuate -24-.

In particolare, si è estrapolato i beni comparabili con destinazioni di funzionalità simili.



Mappatura degli atti di transazione con raggio di mt.1000 da centro urbano



Dei beni compresi nelle transazioni individuate solamente nelle seguenti si possono individuare beni comparabili all'unità in oggetto alla presente relazione con destinazione di abitazione.

Residenziale - Luglio 2020

Corrispettivo dichiarato: **44.000 €**

Comune di **MONTEFIORINO**

Zona OMI: **B2**

Immobile: **PER** C06 13 m²

Immobile: **RES** A07 5 vani

Quota trasferita **100%**

Residenziale - Settembre 2020

Corrispettivo dichiarato: **75.000 €**

Comune di **MONTEFIORINO**

Zona OMI: **B2**

Immobile: **PER** C06 24 m²

Immobile: **RES** A03 11 vani

Quota trasferita **100%**

Residenziale - Settembre 2020

Corrispettivo dichiarato: **140.000 €**

Comune di **MONTEFIORINO**

Zona OMI: **B2**

Immobile: **PER** C06 18 m²

Immobile: **RES** A07 9 vani

Quota trasferita **100%**

Residenziale - Novembre 2021

Corrispettivo dichiarato: **145.000 €**

Comune di **MONTEFIORINO**

Zona OMI: **B2**

Immobile: **PER** C06 19 m²

Immobile: **RES** A07 164 m²

Quota trasferita **100%**

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

La valutazione compendio immobiliare non può prescindere dalla considerazione relativa alla funzione che si crea nel rapporto tra superficie e prezzo totale. Funzione che si esprime con una curva come da tabella qui sotto indicata.





È pertanto evidente che il prezzo non cresce il modo lineare, ma esso risente sempre più di un appiattimento dei valori all'aumentare della superficie.

Si deve senza alcun dubbio tener conto delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche, come

- la posizione territoriale decentrata dal centro comunale (circa km.5) dove sono presenti i servizi dell'abitare
- dello stato manutentivo del compendio oggetto di stima, con necessità di adeguamento igienico-sanitario
- aggiornamento delle dotazioni tecnologiche impianto elettrico ed impianti idraulici
- realizzazione impianto riscaldamento
- manutenzione ed aggiornamento delle finiture
- pulizie dalla vegetazione e del contorno di pertinenza
- regolarizzazione catastate ed urbanistica con eventuali oblazioni e costi dei relativi diritti di segreteria





Come detto nelle pagine precedenti la manutenzione dell'edificio significativa da eseguirsi per ottenere un organismo edilizio adeguato per un utilizzo abitativo consono alla propria destinazione.

La manutenzione seppur necessaria, potrà essere eseguita con più o meno attenzione a seconda di quelle che saranno le intenzioni del fruitore, ovvero:

se il compendio sarà destinato ad abitazione in modo continuativo sarà necessario un intervento manutentivo profondo e significativo; altro contesto di intervento si configura invece se il compendio sarà destinato abitazione secondaria o di vacanza, in questo caso l'intervento manutentivo avrà una minore incidenza.



Conclusioni

Il sottoscritto applicate le conoscenze derivate dalla dottrina estimativa, per tutto quanto esposto, visto che i beni sono inquadrati in procedura di esecuzione immobiliare, ritiene di assegnare ed alle considerazioni di carattere estimativo applicabili al compendio e della porzione di terreno annessa.

Valore di Stima Attribuito

€ 60.000,00
(€ Sessantamila/00)

Pari ad un valore medio riferito alla superficie commerciale di circa €/mq 350,00

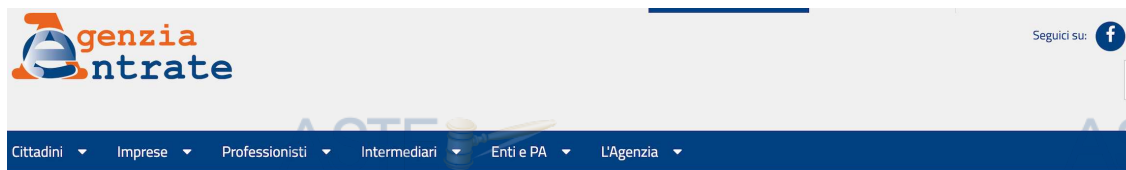


Al solo titolo informativo, indipendentemente determinazione del valore di mercato eseguita con metodo analitico della comparazione, si riporta di seguito tabella indicativa dei prezzi OMI rilevati nella zona extraurbana/agricola al di fuori del centro





abitato comunale.



Ti trovi in: Home / Servizi / Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MODENA

Comune: MONTEFIORINO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	570	850	L	2,3	3,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2,1	3,1	L
Box	NORMALE	340	500	L	1,3	1,9	L
Ville e Villini	NORMALE	630	920	L	2,3	3,3	L

Estratto Osservatorio delle quotazioni immobiliari



Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto



Con osservanza

II CTU



Geometra Gian Franco Campagnoli



Castelfranco Emilia 22/10/2024



Esecuzione Immobiliare n. 150/2023

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

