

**TRIBUNALE DI MODENA**

Esecuzione Immobiliare n. **260/2021** rge

Giudice Delegato: Dott. Ausiello Umberto

promossa da:

XXXXXXX

(XXXXXXX)

contro:

XXXXXXX - Debitori eseguiti

**RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

**FABIO SENTIMENTI**

**Geometra**

via Emilia Est 985 - Modena  
tel. 059 362201

e-mail. geometrasentimenti@gmail.com

pec. fabio.sentimenti@geopec.it



Esecuzione Immobiliare n. **260/2021** rge

Giudice Delegato: Dott. Ausiello Umberto

**promossa da:**

**XXXXXXX**

(XXXXXXX)

**contro:**

**XXXXXXX - Debitori esecutati**

**RELAZIONE DI STIMA**

**INCARICO:**

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 16/06/2022, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 27/06/2022, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Fabio Sentimenti, con studio in Modena (MO), Via Emilia Est n.985, conferendogli l'incarico di rispondere ai

seguenti quesiti:

1) *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati*



*catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*

*2) Una sommaria descrizione del bene;*

*3) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento.*

*In quest'ultimo caso specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923 co. 3 C.C.*

*In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta.*

*I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato ed incaricato della loro acquisizione.*

*4) L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*

*5) L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



6) *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del Certificato di Destinazione Urbanistica previsto dalla vigente normativa;*

7) *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6*

*Giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di Condonò, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il*

*conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di Condonò che l'aggiudicatario possa eventualmente*

*presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, co. 6, della Legge 28 febbraio 1985, n. 47*

*ovvero dall'art. 46, co. 5 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento*

*del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.*

*46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;*

8) *La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo livello o uso*



*civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuni dei suddetti titoli;*

*9) L'informazione se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*10) L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

*Determini il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.*

*Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le*



eventuali spese condominiali insolute.

Con la precisazione che:

- nell'adeguamento della stima dovrà tenere conto non delle pregresse spese condominiali insolute, ma dei presumibili oneri relativi alla gestione ordinaria per un biennio;

- nella formazione dei lotti di vendita, salvo che non risulti indispensabile, avrà cura di evitare suddivisioni che comportino la necessità di costituzione di servitù di qualunque genere a carico di immobili inseriti in altri lotti, ovvero estranei all'esecuzione.

- nella formazione dei lotti di vendita, avrà inoltre cura di identificare i singoli lotti con numerazione progressiva generale (lotto 1,2,3 etc.; A, B, C etc), e non con criteri alternativi o misti (quali ad esempio l'appartenenza dei beni a diversi esecutati). Nessuna eccezione a tale regola è consentita.

#### **Premessa: - Verifica documentazione agli atti -**

Dalla verifica della documentazione agli atti si evidenzia che nella certificazione notarile redatta dal Notaio Giulia Barbagallo in data 20/09/2021, a pagina 3, il terreno posto a Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 215, non risulta riportato nell'elenco delle provenienze. Detto immobile risulta correttamente inserito e descritto nella certificazione notarile precedente redatta in data 07/05/2015, allegata all'Atto di Pignoramento.



Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico dei Comuni di Palagano (MO) e Prignano sulla Secchia (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio Territorio di Modena, lo scrivente, in data 07/09/2022, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di procedere con gli accertamenti e le misurazioni di rito.

In risposta ai quesiti dell'III.mo Giudice:

**ELENCO DEI BENI E DELLE QUOTE OGGETTO DI ESECUZIONE:**

Oggetto della presente relazione sono i beni riportati nell'atto di

pignoramento;

Più precisamente:

1. Magazzino in Palagano (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 15, sub. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano T. - rendita cat. euro 44,83.
2. Magazzino in Palagano (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 15, sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano T. - rendita cat. euro 25,62.



3. Abitazione di tipo ultrapopolare in Palagano (MO), foglio 28, particella 15, sub. 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, indirizzo, via Provinciale n.SNC, piani 1-2-3. – rendita cat. euro 70,50.

4. Autorimessa in Palagano (MO), foglio 28, particella 15, sub. 4, categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano T. – rendita cat. euro 51,08.

5. Locale a destinazione Scuola in Palagano (MO), foglio 28, particella 15, sub. 5, categoria B/4, classe U, consistenza 71 mc., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano 1. – rendita cat. euro 91,67.

Detti immobili, n.1-2-3-4-5, risultano intestati come segue:

XXXXXXX, piena proprietà per 1/1.

6. Autorimessa in Palagano (MO), foglio 23, particella 327, sub. 1 e particella 328, sub 1, insieme graffati, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq., indirizzo, via La Penna n.SNC, piano S1. – rendita cat. euro 59,50.

7. Autorimessa in Palagano (MO), foglio 23, particella 327, sub. 2 e particella 328, sub 2, insieme graffati, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq., indirizzo, via La Penna n.SNC, piano S1. – rendita cat. euro 59,50.

8. Abitazione in villino in Palagano (MO), foglio 23, particella 327,



sub. 3 e particella 328, sub 3, insieme graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, indirizzo, via La Penna n.SNC, piano S1-T-1. – rendita cat. euro 522,91.

9. Abitazione in villino in Palagano (MO), foglio 23, particella 327, sub. 4 e particella 328, sub 4, insieme graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, indirizzo, via La Penna n.SNC, piano S1-T-1. – rendita cat. euro 522,91.

10. Magazzino in Palagano (MO), foglio 23, particella 345, categoria C/2, classe 1, consistenza 84 mq., indirizzo, via La Penna n.SNC, piano T – rendita cat. euro 78,09.

11. Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 172, AREA FABBR. DEMOLITO, consistenza 6 mq.

12. Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 344, SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza 2702 mq., R.D. 8,93 euro, R.A. 7,68 euro.

Detti immobili, n.6-7-8-9-10-11-12, risultano intestati come segue:

XXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

XXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

13. Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 119, SEMINATIVO, classe 3, consistenza 1815 mq., R.D. 2,72 euro, R.A. 3,75 euro.

14. Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 127, BOSCO



CEDUO, classe 3, consistenza 6007 mq., R.D. 2,48 euro, R.A.  
0,62 euro.

15. Fabbricato Rurale in Palagano (MO), foglio 23, particella 135,  
FABBRICATO RURALE, consistenza 16 mq.

16. Fabbricato Rurale in Palagano (MO), foglio 23, particella 195,  
FABBRICATO RURALE, consistenza 16 mq.

17. Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 196,  
CASTAGNETO DA FRUTTO, classe 2, consistenza 5812 mq., R.D.  
3,00 euro, R.A. 0,90 euro.

18. Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 214,  
SEMINATIVO, classe 3, consistenza 3200 mq., R.D. 4,79 euro,  
R.A. 6,61 euro.

19. Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 219,  
SEMINATIVO, classe 3, consistenza 2734 mq., R.D. 4,09 euro,  
R.A. 5,65 euro.

20. Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 242,  
SEMINATIVO, classe 3, consistenza 3512 mq., R.D. 5,26 euro,  
R.A. 7,26 euro.

21. Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 246, BOSCO  
CEDUO, classe 3, consistenza 1111 mq., R.D. 0,46 euro, R.A.  
0,11 euro.

Detti immobili, n.13-14-15-16-17-18-19-20-21, risultano intestati

come segue:



22. Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 11,  
INCOLTO PRODUTTIVO, classe 1, consistenza 3568 mq., R.D.  
0,55 euro, R.A. 0,37 euro.

23. Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 20,  
INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, consistenza 1110 mq., R.D.  
0,11 euro, R.A. 0,06 euro.

24. Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 21,  
BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza 1467 mq., R.D. 1,82 euro,  
R.A. 0,38 euro.

25. Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 22,  
INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, consistenza 2692 mq., R.D.  
0,28 euro, R.A. 0,14 euro.

26. Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella  
206, INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, consistenza 168 mq., R.D.  
0,52 euro, R.A. 0,01 euro.

27. Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella  
215, RELITTO STRADALE, consistenza 37 mq.

28. Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella  
216, RELITTO STRADALE, consistenza 1155 mq.

29. Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella  
229, BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza 1505 mq., R.D. 1,87

30. Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella  
230, SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza 1595 mq.,  
R.D. 5,68 euro, R.A. 6,18 euro.

Detti immobili, n.22-23-24-25-26-27-28-29-30, risultano intestati

come segue:

XXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

XXXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

#### **COSTITUZIONE DEI LOTTI:**

Per le caratteristiche dei beni (destinazione, ubicazione e  
accessibilità) nell'esclusivo interesse della procedura esecutiva, lo  
scrivente ritiene corretto proporre la formazione di tre lotti:



**QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

PIENA PROPRIETÀ di intero fabbricato posto nel comune di Palagano (MO), località Savoniero, strada Provinciale n.28 civ. 35-37, suddiviso in cinque unità immobiliari, destinato ad abitazione civile, due cantine, garage e locale adibito catastalmente a scuola.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

- Magazzino in Palagano (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 15, sub. 1, categoria C/2, classe 4, consistenza 28 mq., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano T. – rendita cat. euro 44,83.
- Magazzino in Palagano (MO), censito catastalmente al foglio 28, particella 15, sub. 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 16 mq., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano T. – rendita cat. euro 25,62.
- Abitazione di tipo ultrapopolare in Palagano (MO), foglio 28, particella 15, sub. 3, categoria A/5, classe 3, consistenza 3,5 vani, indirizzo, via Provinciale n.SNC, piani 1-2-3. – rendita cat. euro 70,50.
- Autorimessa in Palagano (MO), foglio 28, particella 15, sub. 4,



categoria C/6, classe 4, consistenza 23 mq., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano T. – rendita cat. euro 51,08.

- Locale a destinazione Scuola in Palagano (MO), foglio 28, particella 15, sub. 5, categoria B/4, classe U, consistenza 71 mc., indirizzo, via Provinciale n.SNC, piano 1. – rendita cat. euro 91,67.

Intestati catastalmente a:

XXXXXXX, piena proprietà per 1/1.

### **Corrispondenti con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.**

Si rende noto che, dopo aver effettuato ricerche presso il Catasto di Modena, è emerso che l'elaborato planimetrico non è mai stato prodotto. Pertanto, relativamente alle unità immobiliari in oggetto, non è possibile riferire sui Beni Comuni Non Censibili (B.C.N.C.).

Si evidenzia che dalla lettura dell'estratto di mappa catastale risultano accorpate alla particella 15, due aree pertinenziali poste sul lato nord e sul lato sud. Le stesse però non sono presenti sulle planimetrie catastali.

---

### **QUESITO N. 2: SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE**



Intero fabbricato composto da cinque unità immobiliari:

- Appartamento composto catastalmente da cucina e camera al piano primo, camera al piano secondo, tre solai al piano terzo (sottotetto).
- Due locali cantina a piano terra.
- Autorimessa a piano terra.
- Locale destinato catastalmente a scuola a piano primo.

Infine, ingresso e vano scala ai piani terra, primo e secondo che risulta di fatto parte comune, consentendo l'accesso a due unità immobiliari.

Nei confini: il fabbricato confina a nord e a ovest con strada provinciale n.28, a est con la proprietà della Parrocchia S. Geminiano Vescovo, a sud con la particella 30, salvo altri.

### **PROVENIENZA**

Come indicato nella relazione notarile allegata agli atti, la consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario mediante XXXXXXX.

### **PATTI E SERVITÙ**

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

---

## **QUESITO N. 3: STATO DI POSSESSO DEL BENE E**

### **DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**



L'intero fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava libero e nella disponibilità del debitore. È stato comunicato allo scrivente l'assenza di contratti di uso e/o locazione.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

L'esecutato, XXXXXXXX risulta deceduto in data XXXXXXXX, il curatore dell'eredità giacente risulta essere XXXXXXXX.

**QUESITO N. 4: ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Quelli descritti nel Certificato Notarile in Atti, datato 20/09/2021.

**QUESITO N. 5: ESISTENZA DI FORMALITA' E DI ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima non risultano inserite in un fabbricato costituito in Condominio.

**QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA**

Il fabbricato di cui al mappale 15 è stato edificato in data antecedente il 1967, dall'accesso agli atti eseguito negli uffici preposti del comune di Palagano (MO) non sono state reperite pratiche edilizie.

Il fabbricato risulta essere privo del certificato di Abitabilità/Agibilità.

La verifica della conformità viene pertanto eseguita sulla scorta delle planimetrie catastali.

### **QUESITO N. 7: DIFFORMITA' RILEVATE**

Il consulente in fase di sopralluogo ha riscontrato molteplici differenze tali da rendere difficoltoso il confronto tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto; esse possono essere complessivamente riassunte in modifiche interne ed esterne, diverse altezze e un ampliamento.

Nel dettaglio, in via non esaustiva:

- La cantina sub. 1 presenta sul lato fronte strada un portone di accesso al posto di una finestra e una finestra chiusa.
- La cantina sub 2 è stata trasformata in abitazione e accorpata all'ampliamento non presente sulle planimetrie. È adibita a cucina e bagno. Si riscontra la realizzazione di tramezze interne, la chiusura di una finestra, la chiusura della porta di collegamento con il garage, l'apertura di porta verso l'ampliamento, la realizzazione finestra al posto del portone di accesso.
- L'appartamento sub 3 al piano primo, presenta la creazione di un cucinotto all'interno del soggiorno.
- Il garage sub 4 presenta una suddivisione degli spazi interni con pareti divisorie.



- Nel locale sub 5, catastalmente censito come scuola, è stato ricavato un bagno con antibagno con accesso dal vano scala, aperto una seconda porta di collegamento con il vano scala e chiusa una finestra.

- Sul lato nord è presente un ampliamento che si sviluppa ai piani terra e primo, presente nell'estratto di mappa ma non rappresentato nelle planimetrie.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, il giudizio di stima terrà conto degli oneri e spese necessari per la regolarizzazione o la messa in pristino delle difformità rilevate, da eseguirsi a cura e carico dell'aggiudicatario.

---

**QUESITO N. 8: VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

---

**QUESITO N. 9: VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI ESPROPRIO**

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedure



---

**QUESITO N. 10: IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Non è possibile riferire sulla presenza di spese fisse di gestione in quanto la consistenza in oggetto non fa parte di un condominio.

---

**DESCRIZIONE DEI BENI:**

L'immobile è ubicato nel comune di Palagano (MO) in località Savoniero, su strada Provinciale n.28 che collega l'abitato di Palagano a quello di Montefiorino. La zona è collinare/montana, prevalentemente agricola boschiva, lontana dai servizi ed esercizi commerciali.

Il fabbricato è collocato sul limite stradale, confina su tre lati con strada pubblica mentre il retro confina con proprietà Parrocchia San Geminiano Vescovo.

È composto da quattro piani fuori terra in cui sono collocati: a piano terra i locali di servizio cantine e autorimesse; a piano primo una abitazione e un locale adibito a scuola, al piano secondo un locale abitativo e al piano terzo tre locali soffitte.

Dalla tipologia il fabbricato è stato edificato nei primi decenni del



1900, ad eccezione dell'ampliamento sopra menzionato che risale ad un periodo successivo.

Nel complesso si rilevano le seguenti caratteristiche principali:

La struttura portante è in sasso e muratura, il tetto è in legno e il manto di copertura in lastre di fibrocemento.

Le facciate esterne sono in sasso a vista sul fronte principale mentre risulta intonacata la facciata retrostante opposta, le due laterali e la porzione in ampliamento.

Le pareti interne sono in sasso o in laterizio intonacato, i solai orizzontali sono in legno con pavimentazioni in marmette di graniglia marmo/cemento o cotto.

Le porte interne in legno tamburato.

Le finestre sono in legno verniciato con vetro singolo, gli scuri esterni sono anch'essi in legno verniciato.

All'esterno è presente un marciapiede in cemento fronte strada mentre le due aree pertinenziali sopracitate sono in cemento: quella a nord, a verde quella a sud, delimitata da muretto in cemento.

Complessivamente non sono state rilevate dotazioni impiantistiche, ad eccezione degli impianti elettrico ed idrico essenziali, realizzato sia sottotraccia che esterno e la presenza di un boiler nel bagno del primo piano.

Nel complesso il fabbricato si presenta in pessimo stato di manutenzione. Dall'analisi visiva emergono alcuni degli interventi



conservativi (o volti alla sua trasformazione) che sono stati realizzati nel corso degli anni. Risulta comunque privo delle caratteristiche e delle dotazioni indispensabili per essere abitato.

**a) Cantina, sub. 1.**

Il locale si presenta accessibile da una porta in ferro verniciato a doppia anta, presenta due finestre laterali dotate di scuri esterni in legno verniciato. Le pareti sono intonacate al grezzo e la pavimentazione è in marmette, il solaio superiore è composto da travetti tipo Varese e tavelle. L'altezza interna è di 2,50 ml.

**b) Cantina sub. 2.**

Questo locale è stato ricompreso all'interno dell'ampliamento realizzato non presente sulle planimetrie catastali. È stato adibito a locale cucina e bagno, sono presenti pavimenti e rivestimenti ceramici, pareti intonacate e porte in legno tamburato, sanitari in porcellana vetrificata. L'altezza interna è di 2,30 ml.

**c) Garage sub. 4.**

Il locale è accessibile dall'esterno da una porta in ferro verniciato a doppia anta, presenta una finestra sul fronte strada dotata di scuri esterni in legno verniciato. Le pareti sono intonacate al grezzo, la pavimentazione è in cemento, il solaio superiore è composto da travetti tipo Varese e tavelle, le pareti divisorie interne sono in laterizio intonacato. L'altezza interna è di 2,40 ml.

**d) Abitazione sub. 3.**



L'unità immobiliare si sviluppa al piano primo, è composta da locale soggiorno pranzo all'interno del quale è stato ricavato un cucinotto e camera da letto. Le pareti sono intonacate, le finestre in legno con vetro singolo e scuri esterni in legno verniciato, i pavimenti sono in marmette. È presente una stufa a legna.

L'altezza interna è pari a di 2,30 ml., pertanto non rispetta i requisiti igienico-sanitari per le abitazioni.

Al piano secondo è collocata una seconda camera raggiungibile dal vano scala.

Il piano terzo sottotetto, riportato sulle planimetrie catastali, risulta essere in realtà un'intercapedine tra secondo piano e copertura. La ridotta altezza che ne rende difficoltoso l'accesso.

Il subalterno 3, così composto, non è dotato di servizio igienico.

**e) Locale a destinazione scuola sub. 5.**

Il locale, collocato a piano primo, presenta caratteristiche abitative in quanto al suo interno è stato ricavato un bagno con antibagno, con rivestimenti in ceramica, sanitari in porcellana vetrificata, boiler per acqua calda. Le altre caratteristiche sono finestre in legno con vetro singolo, scuri esterni in legno verniciato, pareti intonacate e porte di accesso e interne in legno tamburato.

L'altezza interna è pari a di 2,50 ml., pertanto non rispetta i requisiti igienico-sanitari per i locali abitabili.

**f) Porzione in ampliamento.**



L'ampliamento al fabbricato, già menzionato, presente sul lato nord è sviluppato su due piani. A piano terra si accede mediante portone esterno in legno verniciato ad un locale soggiorno/camera, la pavimentazione è in ceramica, le pareti sono intonacate, le finestre sono in legno con vetro singolo, scuri esterni in legno verniciato.

L'altezza interna è pari a di 2,30 ml., pertanto non rispetta i requisiti igienico-sanitari per le abitazioni.

È presente una scala di collegamento con la camera al primo piano avente le medesime finiture.

La cucina e il servizio igienico sono quelli ricavati all'interno della cantina sub. 2 collegata.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Abitazione 100%
- Autorimessa 50%
- Cantina 50%
- Area cortiliva 10%

Sub. 1, Cantina, mq. comm. circa 36,90x50%.	mq. 18,45
Sub. 2, Cantina, mq. comm. circa 24,10x50%.	mq. 12,05
Sub. 3, Abitazione, mq. comm. circa 89,30.	mq. 89,30



Sub. 4, Garage, mq. comm. circa 32,60x50%.	mq. 16,30
Sub. 5, Scuola, mq. comm. circa 36,90.	mq. 36,90
Area cortiliva, mq. comm. circa 38,50x10%.	mq. 3,85
Vano scala, mq. comm. circa 14,50.	mq. 14,50
Locali in ampliamento, mq. comm. circa 41,60.	mq. 41,60

**Totale superficie commerciale: Mq. 232,95**

**STIMA:**

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari 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 ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi. I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, per similari abitazioni di tipo economico, con stato conservativo di tipo normale, tra i 500,00 €/mq ed i 750 €/mq. Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, quotazioni con alterazioni

rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto delle difformità rilevate, dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare e che necessitano di opere di regolarizzazione e/o rimessa in pristino.

Sarà quindi:

**Piena proprietà riguardante fabbricato posto nel comune di Palagano (MO), località Savoniero, strada Provinciale n.28 civ. 35-37, suddiviso in cinque unità immobiliari, destinato ad abitazione civile, due cantine, garage e locale adibito catastalmente a scuola.**

**- Fabbricato abitazione e servizi**

Circa 232,95 mq. x € 250,00/mq. =

€ 58.237,50

---

€ 58.237,50

**Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**





€ 58.237,50 - 10% = € 52.413,75



Sommano € 52.413,75

**TOTALE LOTTO A:**

**Arrotondato a € 52.000,00**



**(Euro CINQUANTADUEMILA/00)**



Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.



**QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEL BENI**

PIENA PROPRIETA di nove terreni posti nel comune di Prignano sulla Secchia (MO), località Saltino, strada Provinciale n.24.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

- Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 11, INCOLTO PRODUTTIVO, classe 1, consistenza 3568 mq., R.D. 0,55 euro, R.A. 0,37 euro.
- Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 20, INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, consistenza 1110 mq., R.D. 0,11 euro, R.A. 0,06 euro.
- Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 21, BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza 1467 mq., R.D. 1,82 euro, R.A. 0,38 euro.
- Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 22, INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, consistenza 2692 mq., R.D. 0,28 euro, R.A. 0,14 euro.
- Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 206, INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, consistenza 168 mq., R.D. 0,52 euro, R.A. 0,01 euro.

- Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 215, RELITTO STRADALE, consistenza 37 mq.

- Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 216, RELITTO STRADALE, consistenza 1155 mq.

- Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 229, BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza 1505 mq., R.D. 1,87 euro, R.A. 0,39 euro.

- Terreno in Prignano Sulla Secchia (MO), foglio 73, particella 230, SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza 1595 mq., R.D. 5,68 euro, R.A. 6,18 euro.

Intestati catastalmente a:

XXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

XXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

**Corrispondenti con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.**

## **QUESITO N. 2: SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

I terreni in oggetto sono posti nel comune di Prignano sulla Secchia (MO), località Saltino, direttamente accessibili dalla strada Provinciale n.24. La zona è collinare/montana periferica, con caratteristiche prevalentemente agricolo-boschive.



Nei confini: le particelle confinano complessivamente con strada Provinciale n.24, a nord con ragioni particelle terreni 231,80,228,9, a sud con ragioni particelle terreni 24,23,25, salvo altri.

### PROVENIENZA

Come indicato nella relazione notarile allegata agli atti:

- gli immobili in Prignano sulla Secchia, foglio 73, particelle 11-20-21-22-206-215-216-230, sono pervenute agli attuali intestatari mediante XXXXXXX.
- l'immobile in Prignano sulla Secchia, foglio 73, particella 229, è pervenuto agli attuali intestatari mediante XXXXXXX.

### PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

---

### QUESITO N. 3: STATO DI POSSESSO DEI BENI E

### DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

I terreni, al momento del sopralluogo, risultavano liberi e nella disponibilità dei debitori. È stato comunicato allo scrivente l'assenza di contratti di locazione.

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE



L'esecutata, XXXXXXX, si dichiara vedova. Il comproprietario  
esecutato, XXXXXXX risulta deceduto in data XXXXXXX, il curatore  
dell'eredità giacente risulta essere XXXXXXX.

**QUESITO N. 4: ESISTENZA DI FORMALITA' CHE RESTERANNO  
A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Quelli descritti nel Certificato Notarile in Atti, datato 20/09/2021.

**QUESITO N. 5: ESISTENZA DI FORMALITA' E DI ONERI ANCHE  
DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima non  
risultano inserite in un fabbricato costituito in Condominio.

**QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA**

Per le particelle terreni è stato chiesto in data 18/07/2022 il C.D.U.  
che è stato rilasciato dal comune di Prignano sulla Secchia in data  
12/09/2022 n. 74/22, prot. 5786/2022 (in allegato).

**QUESITO N. 7: DIFFORMITA' RILEVATE**

Il consulente in fase di sopralluogo ha riscontrato la presenza di due



cancelli carrabili, realizzati in assenza di titolo abilitativo, in metallo oltre a una recinzione in rete metallica e pali sul limite della carreggiata stradale e la presenza di un container.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, il giudizio di stima terrà conto degli oneri e spese necessari per la regolarizzazione o la messa in pristino delle difformità rilevate, da eseguirsi a cura e carico dell'aggiudicatario.

---

**QUESITO N. 8: VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

---

**QUESITO N. 9: VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI ESPROPRIO**

I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

---

**QUESITO N. 10: IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**



Non è possibile riferire sulla presenza di spese fisse di gestione in quanto la consistenza in oggetto non fa parte di un condominio.

### **DESCRIZIONE DEI BENI:**

I terreni in oggetto sono posti nel comune di Prignano sulla Secchia (MO), località Saltino, direttamente accessibili in quanto adiacenti alla strada Provinciale n.24. La zona è collinare/montana periferica, con caratteristiche prevalentemente agricolo-boschive, collocati lontani dai centri abitati principali.

Dalla lettura del C.D.U. risultano ricadenti in aree interessate da frane attive e/o quiescenti, e sono in parte sedime stradale di Via Monchio.

Le superfici riportate e utilizzate ai fini della valutazione sono quelle desunte dalle consistenze catastali.

Nello specifico:

- foglio 73, particella 11, INCOLTO PRODUTTIVO, classe 1, consistenza 3568 mq.
- foglio 73, particella 20, INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, consistenza 1110 mq.
- foglio 73, particella 21, BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza 1467 mq.
- foglio 73, particella 22, INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, consistenza 2692 mq.



- foglio 73, particella 206, INCOLTO PRODUTTIVO, classe 2, consistenza 168 mq.

- foglio 73, particella 215, RELITTO STRADALE, consistenza 37 mq.

- foglio 73, particella 216, RELITTO STRADALE, consistenza 1155 mq.

- foglio 73, particella 229, BOSCO CEDUO, classe 1, consistenza 1505 mq.

- foglio 73, particella 230, SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza 1595 mq.

**Totale Mq. 13.297,00**

**STIMA:**

I terreni vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; pertanto, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili;

Consultati anche i Valori Agricoli Medi della provincia di Modena dalla

Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – annualità 2021, lo scrivente ritiene di poter indicare i seguenti valori.

Sarà quindi:

**Piena proprietà di nove terreni posti nel comune di Prignano sulla Secchia (MO), località Saltino, strada Provinciale n.24.**

**Terreni con consistenza Totale di 13.297,00 mq.**

1,3297 Ettari x € 2.000,00/Ettaro. = € 2.659,40

---

€ 2.659,40

**Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

€ 2.659,40 - 10% = € 2.393,46

Sommano € 2.393,46

**TOTALE LOTTO B:**

**Arrotondato a € 2.400,00**

**(Euro DUEMILAQUATTROCENTO/00)**

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.



**QUESITO N. 1: IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

PIENA PROPRIETA di fabbricato bifamigliare, fabbricato di servizio/deposito, nove terreni e due fabbricati rurali posti nel comune di Palagano (MO), località Savoniero, via la Penna.

**DESCRIZIONE CATASTALE**

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Territorio come segue:

- Autorimessa in Palagano (MO), foglio 23, particella 327, sub. 1 e particella 328, sub 1, insieme graffati, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq., indirizzo, via La Penna n.SNC, piano S1. – rendita cat. euro 59,50.
- Autorimessa in Palagano (MO), foglio 23, particella 327, sub. 2 e particella 328, sub 2, insieme graffati, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq., indirizzo, via La Penna n.SNC, piano S1. – rendita cat. euro 59,50.
- Abitazione in villino in Palagano (MO), foglio 23, particella 327, sub. 3 e particella 328, sub 3, insieme graffati, categoria A/7, classe 2, consistenza 7,5 vani, indirizzo, via La Penna n.SNC, piano S1-T-1. – rendita cat. euro 522,91.
- Abitazione in villino in Palagano (MO), foglio 23, particella 327, sub. 4 e particella 328, sub 4, insieme graffati, categoria A/7,



classe 2, consistenza 7,5 vani, indirizzo, via La Penna n.SNC,  
piano S1-T-1. – rendita cat. euro 522,91.

- Magazzino in Palagano (MO), foglio 23, particella 345, categoria C/2, classe 1, consistenza 84 mq., indirizzo, via La Penna n.SNC, piano T – rendita cat. euro 78,09.

- Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 172, AREA FABBR. DEMOLITO, consistenza 6 mq.

- Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 344, SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza 2702 mq., R.D. 8,93 euro, R.A. 7,68 euro.

Intestati catastalmente a:

XXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

XXXXXXX, proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni.

- Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 119, SEMINATIVO, classe 3, consistenza 1815 mq., R.D. 2,72 euro, R.A. 3,75 euro.

- Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 127, BOSCO CEDUO, classe 3, consistenza 6007 mq., R.D. 2,48 euro, R.A. 0,62 euro.

- Fabbricato Rurale in Palagano (MO), foglio 23, particella 135, FABBRICATO RURALE, consistenza 16 mq.

- Fabbricato Rurale in Palagano (MO), foglio 23, particella 195, FABBRICATO RURALE, consistenza 16 mq.

- Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 196, CASTAGNETO

DA FRUTTO, classe 2, consistenza 5812 mq., R.D. 3,00 euro, R.A.

0,90 euro.

- Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 214, SEMINATIVO, classe 3, consistenza 3200 mq., R.D. 4,79 euro, R.A. 6,61 euro.
- Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 219, SEMINATIVO, classe 3, consistenza 2734 mq., R.D. 4,09 euro, R.A. 5,65 euro.
- Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 242, SEMINATIVO, classe 3, consistenza 3512 mq., R.D. 5,26 euro, R.A. 7,26 euro.
- Terreno in Palagano (MO), foglio 23, particella 246, BOSCO CEDUO, classe 3, consistenza 1111 mq., R.D. 0,46 euro, R.A. 0,11 euro.

Intestati catastalmente a:

XXXXXXX, piena proprietà per 1/1.

**Corrispondenti con i dati riportati nell'Atto di Pignoramento.**

Dalle ricerche effettuate presso il Catasto di Modena, risulta presente l'elaborato planimetrico prot. n. 000183134 del 06/08/2001, per le particelle 327/328 che riporta i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

Particella 328, sub. 5: B.C.N.C. (AREA CORTILIVA COMUNE AL MAPPALE 328 SUB. 1,2,3,4 E AL MAPPALE 327 SUB. 1,2,3,4);



**QUESITO N. 2: SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI**

- Fabbricato residenziale composto da due unità abitative distribuite ai piani seminterrato, terra e primo oltre alle rispettive autorimesse pertinenziali poste a piano seminterrato e area cortiliva comune.

- Fabbricato a destinazione magazzino/deposito con annessa area cortiliva esclusiva.

- Nove appezzamenti di terreno.

- Due fabbricati rurali.

Nei confini:

Il fabbricato residenziale particelle 327/328 confina a nord e est con ragioni XXXXXXXX particella terreni 344, a sud con via la Penna, a ovest con ragioni particelle terreni 147-148-168, salvo altri.

Il fabbricato deposito particella 345 confina a nord, est, ovest con ragioni XXXXXXXX particella terreni 344, a con ragioni particella terreni 315 e via la Penna, salvo altri.

I terreni particelle 119-127-135-344 confinano complessivamente con strada sterrata di servitù, ragioni particelle terreni 128,129,324,315, via la Penna, ragioni fabbricato particella 327, salvo altri.

Il terreno particella 172 confina con via la Penna, ragioni particella 168, salvo altri.

I terreni particelle 195-196, confinano complessivamente con ragioni particelle 176,193,312,245,225,197,177, salvo altri.



I terreni particelle 214,242,246 confinano complessivamente con ragioni particelle 190,191,312,243,244,255,241,224, strada vicinale Ca' di Paladini, salvo altri.

Il terreno particella 219 confina con ragioni particella 315, via la Penna, strada vicinale da Ca' di Marione, salvo altri.

### PROVENIENZA

Come indicato nella relazione notarile allegata agli atti:

- gli immobili in Palagano, foglio 23, particella 327/1 graffato con particella 328/1, particella 327/2 graffato con particella 328/2, particella 327/3 graffato con particella 328/3, particella 327/4 graffato con particella 328/4, particella 345, particella 344, sono pervenuti agli attuali intestatari per XXXXXXX.

- gli immobili in Palagano, foglio 23, particelle 119-127-135-195-196-214-219-242-246, sono pervenute all'attuale intestatario mediante XXXXXXX.

### PATTI E SERVITU

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

### QUESITO N. 3: STATO DI POSSESSO DEI BENI E

**DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI**

I terreni particelle 119,127,135,195,196,214,219,242,246,172,344, al momento del sopralluogo, risultavano liberi e nella disponibilità dei debitori.

Le unità immobiliari abitazione e garage particella 327/328 sub.1, e particella 327/328 sub.3, oltre al fabbricato magazzino/deposito particella 345, risultavano, al momento del sopralluogo, liberi e nella disponibilità dei debitori.

Le unità immobiliari abitazione e garage particella 327/328 sub.2, e particella 327/328 sub.4, risultavano al momento del sopralluogo, occupati da XXXXXXXX che le ha adibite ad abitazione principale con due figli maggiorenni.

Per tutti gli immobili è stato comunicato allo scrivente l'assenza di contratti di locazione.

**REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

L'esecutata, XXXXXXXX, si dichiara vedova. Il comproprietario esecutato, XXXXXXXX risulta deceduto in data XXXXXXXX, il curatore dell'eredità giacente risulta essere XXXXXXXX.

**QUESITO N. 4: ESISTENZA DI FORMALITÀ CHE RESTERANNO****A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

Quelli descritti nel Certificato Notarile in Atti, datato 20/09/2021.

---

**QUESITO N. 5: ESISTENZA DI FORMALITA' E DI ONERI ANCHE  
DI NATURA CONDOMINIALE CHE SARANNO CANCELLATI**

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione di stima non risultano inserite in un fabbricato costituito in Condominio.

---

**QUESITO N. 6: VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA**

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Palagano (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

Per il fabbricato residenziale particelle 327/328:

- Concessione Edilizia prot. 1990 del 19/04/1994 per la ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione;
- Concessione Edilizia in Variante prot. 1990V del 30/07/2001 per modifiche successive alla ristrutturazione di fabbricato ad uso civile abitazione;
- Certificato di Abitabilità prot. 5159 del 01/10/2001.

Si precisa che nel certificato di abitabilità citato non è riportato la particella 327/328 sub .1 (garage).

Per il fabbricato magazzino/deposito particella 345:



Non sono presenti pratiche edilizie di costruzione o manutenzione.

Il fabbricato è privo del certificato di Agibilità; la verifica di conformità viene eseguita sulla la planimetria catastale.

Per le particelle terreni:

È stato chiesto in data 18/07/2022 il C.D.U. che è stato rilasciato dal comune di Palagano in data 30/08/2022 n.49/2022, prot. 4681/6.6. (in allegato).

---

**QUESITO N. 7: DIFFORMITA' RILEVATE**

**Fabbricato residenziale particelle 327/328:**

Il consulente in fase di sopralluogo ha riscontrato molteplici differenze dal confronto tra lo stato legittimato comunale, le planimetrie catastali, e lo stato di fatto; esse possono essere complessivamente riassunte in modifiche interne, modifiche prospettiche, diversa dimensione e posizione di porte e finestre esterne, diverse altezze, modifiche di sagoma e volume.

Nel dettaglio, in via non esaustiva:

- Le autorimesse sub.ni 1 e 2 riportano differenze nelle dimensioni planimetriche, differenze nell'altezza, in quanto non risulta il controsoffitto strutturale posto a 2,50.
- Il ripostiglio al piano terra, sub.ni 3, riporta una apertura verso



il sotto scala costituendo un ampliamento dello stesso.

- Il ripostiglio al piano terra, sub.ni 4, è stato trasformato in bagno è accessibile anche dal sotto scala mediante una porta, a sua volta accessibile dall'esterno mediante un'apertura.
- La cantina al piano terra accessibile dall'esterno, sub.ni 3, riporta una larghezza di 3,50 ml. in difformità rispetto a quella legittimata di 5,50.

- La cantina al piano terra accessibile dall'esterno, sub.ni 4, riporta una larghezza di 3,50 ml. in difformità rispetto a quella legittimata di 5,50.

- Per l'abitazione sub.ni 4, al piano terra: il portico è stato trasformato in veranda attraverso la chiusura con infissi vetriati tra i pilastri, presente anche un controsoffitto in pannelli isolanti; la cucina riporta la finestra traslata; il soggiorno presenta differenze nelle dimensioni planimetriche e la finestra traslata; il bagno presenta differenze nelle dimensioni planimetriche.

Al piano primo: la camera da letto a est riporta la finestra traslata di dimensioni inferiori; risulta accorpata all'unità una camera del sub.ni 3 mediante porta di collegamento; nel disimpegno è presente una botola per l'accesso al volume tecnico sottotetto; il bagno presenta differenze nella posizione e dimensione della finestra; il balcone è privo di separazione con



il balcone dell'unità attigua sul quale è stata installata una tettoia in legno abusiva.

L'altezza interna del primo piano è pari a 2,55 ml, pertanto il pieno risulta privo dei requisiti igienico sanitari e di Abitabilità per la residenza;

- Per l'abitazione sub.ni 3, l'immobile risulta al grezzo in quanto non ultimato e non abitabile, pertanto lo stato di fatto entra in piano contrasto con il Certificato di Abitabilità rilasciato dal comune di Palagano. al piano terra: nella cucina e nel soggiorno, differenza di posizione e dimensione delle finestre, una portafinestra risulta tamponata, differenze delle dimensioni planimetriche; presenza di porta nel sotto scala; nella camera da letto differenze delle dimensioni planimetriche.

Al piano primo: la camera da letto a est riporta la finestra traslata di dimensioni inferiori; risulta accorpata all'unità sub.ni 4 mediante porta di collegamento e chiusura della porta verso il disimpegno; nel disimpegno è presente una botola per l'accesso al volume tecnico sottotetto; il bagno presenta differenze nella posizione e dimensione della finestra; il balcone è privo di separazione con il balcone dell'unità attigua sul quale è stata installata una tettoia in legno.

L'altezza interna del primo piano è pari a 2,70 ml, allo stato grezzo, senza pavimenti.



All'esterno, sul lato est, al piano terra è stato realizzato un ampliamento in aderenza al fabbricato che insiste sulla particella 344.

**Fabbricato magazzino/deposito particella 345:**

Il consulente in fase di sopralluogo ha riscontrato la presenza di un camino all'interno del corpo principale.

Sulla scorta di quanto sopra riportato, il giudizio di stima terrà conto delle carenze di Abitabilità, nonché di requisiti igienico-sanitari, degli oneri e spese necessari per la regolarizzazione o la messa in pristino degli abusi e difformità rilevate, da eseguirsi a cura e carico dell'aggiudicatario.

---

**QUESITO N. 8: VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO**

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

---

**QUESITO N. 9: VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI ESPROPRIO**



I beni pignorati non risultano essere oggetto di procedure espropriative per pubblica utilità.

**QUESITO N. 10: IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Non è possibile riferire sulla presenza di spese fisse di gestione in quanto la consistenza in oggetto non fa parte di un condominio.

**DESCRIZIONE E STIMA DEI BENI:**

**Fabbricato residenziale particelle 327/328:**

L'immobile è ubicato nel comune di Palagano (MO) in via la Penna n.12-14, distante 1,5 km dalla in località Savoniero, collocato in zona collinare/montana, prevalentemente agricola boschiva, lontana dai servizi ed esercizi commerciali, tra la strada Provinciale n.24 e il torrente Dragone.

Il fabbricato è collocato in adiacenza con il limite stradale, sul fronte confina con strada vicinale asfaltata e con corte comune ad altri fabbricati, mentre sul retro confina con terreni agricoli in parte oggetto della presente relazione.

La tipologia è bifamigliare da terra a cielo con due abitazioni speculari; ogni abitazione è composta da piano seminterrato con



autorimessa, cantina, centrale termica e scala esterna per l'accesso al portico del piano terra; piano terra con portico, cucina, soggiorno, bagno, disimpegno, una camera da letto, balcone; piano primo con due camere da letto, disimpegno, bagno e balcone.

Dalla lettura delle pratiche edilizie comunali il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione a partire dal 1994 e dichiarato abitabile nel 2001.

Esternamente si rilevano le seguenti caratteristiche principali:

La struttura portante è in calcestruzzo armato, sasso e muratura, il tetto è in travetti tipo Varese e tavelloni, il manto di copertura è in tegole, le lattonerie sono in metallo verniciato.

Le facciate esterne sono a faccia vista ai piani terra, primo e in sasso al piano seminterrato. Sempre in sasso sono le recinzioni, i fianchi delle scale esterne, parte dell'interno del portico, dei muri di sostegno presenti sul fronte strada e l'ampliamento presente sul retro del fabbricato. Si notano delle lesioni sui muri di sostegno in sasso.

La corte comune, part. 328 sub.5 è in parte in ghiaia, in parte in cemento e destinata ad aiuole.

**a) Garage, part. 327/328 sub. 1:**

Il garage è accessibile da portone basculante in ferro, presenta una finestra con serramento e vetro, la pavimentazione è in cemento, le pareti e il soffitto non sono intonacati, l'altezza interna è di 3,60 ml.; dall'interno si accede a ripostiglio laterale (facente parte dei sub.ni 3),



dotato di finestra e successivamente mediante apertura al locale sotto scala.

**b) Garage, part. 327/328 sub. 2:**

Il garage è accessibile da portone basculante in ferro, presenta una finestra con serramento a vetro e inferriata, la pavimentazione è in cemento, l'altezza interna è di 3,60 ml.; Dall'interno si accede ad un bagno dotato di finestra ricavato nel ripostiglio laterale (facente parte del sub.ni 4) accessibile anche dall'esterno, attraverso l'apertura al locale sotto scala. Il bagno presenta pareti intonacate, rivestimenti e pavimenti in ceramica, sanitari in ceramica vetrificata, porte in legno tamburato.

**c) Abitazione, part. 327/328 sub. 3:**

Al piano seminterrato è presente un locale cantina accessibile dall'esterno che presenta le caratteristiche di magazzino con porta di accesso a due ante carrabile, pavimentazione in cemento e altezza interna pari a 2,50ml.

L'abitazione ai piani terra e primo si presenta al grezzo.

Dal piano seminterrato attraverso la scala esterna si accede al portico a piano terra che risulta non pavimentato.

All'interno le pareti sono solo parzialmente intonacate, le finestre e gli scuri sono assenti. Si nota la presenza di materiali di risulta di lavorazioni edilizie, oltre a tubazioni, canalizzazioni, scatole elettriche di impianti incompiuti.



Il piano terra riporta una altezza di 2,85 ml. al piano grezzo, mentre il piano primo riporta una altezza di 2,70ml. al piano grezzo.

**d) Abitazione, part. 327/328 sub. 4:**

Al piano seminterrato è presente un locale cantina accessibile dall'esterno che presenta le caratteristiche di magazzino con porta di accesso a due ante carrabile, pavimentazione in cemento e altezza interna pari a 2,50ml.

Gli spazi abitabili dell'abitazione sub. 4, che risulta abitata, si sviluppa ai piani terra e primo e presenta finiture civili. Il piano terra riporta una altezza di 2,70ml., mentre il piano primo riporta un'altezza non abitabile di 2,55 ml.

Nel dettaglio si notano:

- Porte finestre e finestre della veranda in legno mordenzato con doppio vetro;
- Pareti intonacate;
- Soffitti intonacati;
- Controsoffitto in materiale isolante leggero nel portico;
- Pavimenti in ceramica nella veranda e nella zona giorno a piano terra;
- Pavimenti in legno verniciato nelle camere da letto;
- Scala interna con pavimentazione in legno;
- Pavimento in ceramica monocottura nel bagno;
- Rivestimenti in bicottura ceramica;



- Infissi in legno mordenzato con doppio vetro;
- Scuretti esterni in legno verniciato;
- Porte interne in legno tamburato;
- Sanitari in porcellana vetrificata;
- Impianto elettrico del tipo sfilabile sottotraccia;
- Impianto autonomo per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas posta all'interno della centrale termica a piano seminterrato;
- Camino a legna nel locale soggiorno;
- Stufa a legna nel locale veranda.

**e) Porzione in ampliamento:**

Il corpo presente a piano terra sul retro del fabbricato è un ampliamento adibito a deposito e forno, è formato da pareti esterne in sasso, presenta copertura a due acque con manto in tegole e una porta in legno sul fianco.

La sua area di sedime fa parte della particella 344.

Nel complesso solo le porzioni del fabbricato che si possono definire ultimate si presentano in medio stato di manutenzione, per le restanti parti lo stato di fatto è scarso o non abitabile.

Dall'analisi visiva emergono alcuni degli interventi conservativi (o volti alla sua trasformazione) che sono stati realizzati nel corso degli anni.



Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Abitazione 100%
- Portico 35%
- Balconi 30%
- Autorimessa 50%
- Cantina/magazzino 50%
- Cantina/ripostiglio 30%
- Area cortiliva comune 5%

**Unità immobiliari 327/328 sub. 2 e 4.**

Abitazione, mq. comm. circa. 105,00.	Mq. 105,00
Balcone, mq. comm. circa. 15,00 x 0,30.	Mq. 4,50
Portico, mq. comm. circa. 34,00 x 0,35.	Mq. 11,90
Garage, mq. comm. circa. 37,00 x 0,50.	Mq. 18,50
Cantine/magazzino circa. x 30,00 x 0,50.	Mq. 15,00
Cantine/ripostiglio circa. 15,00 x 0,30.	Mq. 4,50

**Totale superficie commerciale: Mq. 159,40**

**Unità immobiliari 327/328 sub. 1 e 3 ALLO STATO GREZZO.**

Abitazione, mq. comm. circa. 105,00.	Mq. 105,00
Balcone, mq. comm. circa. 15,00 x 0,30.	Mq. 4,50



Portico, mq. comm. circa. 34,00 x 0,35.	Mq. 11,90
Garage, mq. comm. circa. 37,00 x 0,50.	Mq. 18,50
Cantine/magazzino circa. x 30,00 x 0,50.	Mq. 15,00
Cantine/ripostiglio circa. 15,00 x 0,30.	Mq. 4,50

**Totale superficie commerciale: Mq. 159,40**

**Unità immobiliare 328 sub. 5.**

Area cortiliva, mq. comm. circa. 120,00 x 0,05.	Mq. 6,00
---	----------

**Totale superficie commerciale: Mq. 6,00**

**STIMA:**

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari 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 ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi. I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, per similari abitazioni di tipo civile, con stato

conservativo di tipo normale, tra i 600,00 €/mq ed i 820,00 €/mq.

Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto delle difformità rilevate, dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare e che necessitano di opere di rimessa in pristino.

Sarà quindi:

**Piena proprietà riguardante fabbricato posto nel comune di Palagano (MO), località Savoniero, via la Penna civ.12-14, suddiviso in due unità immobiliari a destinazione abitazione civile di cui una allo stato grezzo, con rispettive autorimesse pertinenziali, locali di servizio e area cortiliva comune.**

**- Abitazione con autorimessa e servizi**

Circa 159,40 mq. x € 400,00/mq. = € 63.760,00

**- Abitazione con autorimessa e servizi – riduzione del 55% in considerazione dello STATO GREZZO**

Circa 159,40 mq. x € 180,00/mq. = € 28.692,00



- Area cortiliva pertinenziale comune

Circa 6,00 mq. x € 400,00/mq. =

€ 2.400,00

€ 94.852,00

**Riduzione del 15% del valore di mercato, praticata per**

**l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

€ 94.852,00 - 15% = € 80.624,20

**Sommano € 80.624,20**

**Fabbricato magazzino/deposito particella 345:**

Trattasi di magazzino utilizzato come deposito e rimessaggio di veicoli agricoli, accessibile sia dal fronte strada che dalla particella agricola

344 sul retro.

L'ingresso frontale presenta un cancello dotato di automatismo e una corsia carrabile pavimentata in autobloccanti, quest'area insiste sulla particella terreni 344.

L'area cortiliva esclusiva è anch'essa accessibile dal fronte strada, risulta non recintata, con piano in ghiaia.

Il fabbricato è composto da tre corpi in aderenza, è distribuito solo al piano terra. Nel complesso presenta una struttura portante in cemento armato, muratura e legno, le coperture sono in legno o latero cemento, il manto di copertura è in tegole.



Gli accessi carrabili sono aperti, privi di serramenti

All'interno le pareti non sono intonacate e i pavimenti in cemento grezzo.

Nel complesso il fabbricato si presenta in scarso stato di manutenzione. Dall'analisi visiva emergono alcuni degli interventi conservativi (o volti alla sua trasformazione) che sono stati realizzati nel corso degli anni.

Le superfici verranno calcolate computando per interno il muro perimetrale, al 50% con le pareti di confine. I coefficienti commerciali applicati sono i seguenti:

- Magazzino/deposito 100%
- Area cortiliva esclusiva 10%

**Unità immobiliare 345.**

Deposito, mq. comm. circa. 99,00.	Mq. 99,00
Area cortiliva, mq. comm. circa. 201,00 x 10%	Mq. 20,10

**Totale superficie commerciale: Mq. 119.10**

**STIMA:**

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari 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 ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o



equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi. I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, per similari capannoni tipici, con stato conservativo di tipo normale, tra i 270,00 €/mq ed i 430,00 €/mq. Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto delle caratteristiche, dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Sarà quindi:

**Piena proprietà riguardante fabbricato posto nel comune di Palagano (MO), località Savoniero, via la Penna, a destinazione magazzino/deposito con area cortiliva di pertinenza.**

**- Magazzino/Deposito con area pertinenziale**



Circa 119,10 mq. x € 100,00/mq. =

€ 11.910,00

---

€ 11.910,00

**Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**

€ 11.910,00 - 10% = € 10.719,00

**Sommano € 10.719,00**

**Terreni particelle 119,127,135,172,195,196,214,219,242,246,**

**344:**

I terreni in oggetto sono posti nel comune di Palagano (MO), località Savoniero, la zona è collinare/montana periferica, con caratteristiche prevalentemente agricolo-boschive, collocati lontani dai centri abitati principali.

Le particelle 172,214,219,242,246,344 risultano accessibili dalla strada vicinale asfaltata, mentre le particelle 119,127,196 risultano accessibili tramite strada vicinale sterrata.

I fabbricati rurali di cui le particelle 135,195 non sono stati rinvenuti sul posto.

Le superfici riportate e utilizzate ai fini della valutazione sono quelle desunte dalle consistenze catastali.

Nello specifico:



- foglio 23, particella 172, AREA FABBR. DEMOLITO, consistenza 6 mq.

- foglio 23, particella 344, SEMINATIVO ARBORATO, classe 2, consistenza 2702 mq.

- foglio 23, particella 119, SEMINATIVO, classe 3, consistenza 1815 mq.

- foglio 23, particella 127, BOSCO CEDUO, classe 3, consistenza 6007 mq.

- foglio 23, particella 135, FABBRICATO RURALE (non rinvenuto), consistenza 16 mq.

- foglio 23, particella 195, FABBRICATO RURALE (non rinvenuto), consistenza 16 mq.

- foglio 23, particella 196, CASTAGNETO DA FRUTTO, classe 2, consistenza 5812 mq.

- foglio 23, particella 214, SEMINATIVO, classe 3, consistenza 3200 mq.

- foglio 23, particella 219, SEMINATIVO, classe 3, consistenza 2734 mq.

- foglio 23, particella 242, SEMINATIVO, classe 3, consistenza 3512 mq.

- foglio 23, particella 246, BOSCO CEDUO, classe 3, consistenza 1111 mq.

**Totale Mq. 26.931,00**



**STIMA:**

I terreni vengono stimati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano; pertanto, definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili;

Consultati anche i Valori Agricoli Medi della provincia di Modena dalla Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate – annualità 2021, lo scrivente ritiene di poter indicare i seguenti valori.

Sarà quindi:

**Piena proprietà di undici particelle terreni posti nel comune di Palagano (MO), località Savoniero.**

**Terreni con consistenza Totale di 26.931,00 mq.**

2,6931 Ettari x € 3.000,00/Ettaro. = € 8.079,30

---

€ 8.079,30

**Riduzione del 5% del valore di mercato, praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto:**





€ 8.079,30 - 5% = € 7.675,34



**Sommano € 7.675,34**



**COMPLESSIVO LOTTO C:**



- Abitazione bifamigliare con autorimessa e servizi.



Totale: € 80.624,20

- fabbricato magazzino/deposito con area pertinenziale.

Totale: € 10.719,00

- Terreni con consistenza Totale di 26.931,00 mq.



Totale: € 7.675,34



**TOTALE LOTTO C:**



€ 99.018,54

**Arrotondato a € 99.000,00**

**(Euro NOVANTANOVEMILA/00)**

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.



**TOTALE LOTTO A:**

€ 52.000,00

(Euro CINQUANTADUEMILA/00)

**TOTALE LOTTO B:**

€ 2.400,00

(Euro DUEMILAQUATTROCENTO/00)

**TOTALE LOTTO C:**

€ 99.000,00

(Euro NOVANTANOVEMILA/00)

Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 14 settembre 2022.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

Allegati:

- documentazione catastale e comunale;
- documentazione fotografica.

