

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.ssa GIULIA LUCCHI

procedura n. 46/2023

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

Creditore:



Contro

Esecutato:



Soliera, 25 gennaio 2025

Architetto Angela Maria Castagno





1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 27 febbraio 2024, la sottoscritta **Architetto Angela Maria Castagno**, con studio in Soliera (MO), Via Limidi n. 1127, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 962, a seguito di nomina accettata in data 7 marzo 2024 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di San Cesario Sul Panaro (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 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 alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 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 sulla 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, 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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46,



comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo 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.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Sulla base dei quesiti posti il CTU dichiara quanto segue:

Che il CTU giurava l'incarico conferitogli, in data 07.03.2024;

Che il giorno 07.03.2024 richiedeva le visure catastale;

Che il giorno 30.03.2024 richiedeva le planimetrie catastali;

Che il giorno 03.04.2024 richiedeva l'elaborato planimetrico e l'ispezione ipotecaria;

Che il giorno 03.04.2024 richiedeva presso il Comune di S. Cesario sul Panaro l'accesso agli atti;

Che il giorno 03.04.2024 richiedeva il CDU;

Che il giorno 06.04.2024 inviava il controllo preliminare;

Che il giorno 18.04.2024 eseguiva l'accesso agli atti presso il Comune di S. Cesario sul Panaro;

Che il giorno 22.04.2024 riceveva il CDU;

Che il giorno 27.05.2024 richiedeva al Comune di S. Cesario sul Panaro l'elenco delle pratiche depositate nell'archivio;

Che il giorno 30.05.2024 riceveva dal Comune di S. Cesario sul Panaro l'elenco delle pratiche depositate;

Che il giorno 27.08.2024 è stato effettuato il sopralluogo solo dall'esterno;

Che il giorno 22.01.2025 è stato effettuato il sopralluogo dall'esterno sul retro e dall'interno

esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:



VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C

La documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, fornita dal creditore procedente ed inserita nel fascicolo di causa, a parere della scrivente, risulta rispondente a quanto previsto dal comma 2 art. 567 c.p.c.

PROVENIENZA

• Pervenire a [REDACTED] sede [REDACTED] C.F. [REDACTED] la piena proprietà per la quota di 1/1 in virtù di atto di compravendita Pubblico ufficiale notaio Smeraldi Mauro sede Vignola (MO), in data 22.12.2009 rep. n. 99707/37967 e trascritto il 31.12.2009 ai n.ri 46282/28698 da potere di [REDACTED]

[REDACTED] nata [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- Pervenire a sig.ra [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] la piena proprietà per la quota di 1/1 in virtù di atto per causa morte -certificato di denunciata successione Ufficio del Registro di Modena, in data 09.05.2005 n. 872/960 e trascritto il 16.08.2005 ai n.ri 28356/16878 da potere di [REDACTED] nato il [REDACTED] C.F. [REDACTED] deceduto il [REDACTED]

Successione per testamento registrato a Modena il 23.02.2005 n. 1202

Trascrizione di accettazione tacita di eredità in morte del sig. [REDACTED] nato [REDACTED] a [REDACTED] (MO) C.F. [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] il [REDACTED]. Eredità devoluta in virtù di testamento olografo, pubblicato con verbale del conservatore capo dell'archivio notarile di Modena (MO) Dott. [REDACTED] 17/02/2005 N. REP. 3152 dell'archivio e n. rep. Notaio 59440 alla signora [REDACTED] erede universale. Trattasi di nota di riferimento atto di compravendita del notaio [REDACTED] del 22/12/2009 n. rep. 99707/37967 Trascritta il 31/12/2009 ai nn.46282/28698.

Pervenire il Foglio 35 mapp. 115-116-246-179

- pervenire al sig. [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] C.F. [REDACTED] in virtù di atto di compravendita del notaio Gian Pietro Ansaldo, in data 11.11.1967 rep.n. 190009/9960 e trascritto il 05.12.1967 ai n.ri 1066

Nel predetto atto i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] hanno venduto al proprio fratello [REDACTED] la piena proprietà per la quota di 10/105 ciascuno, per un totale di 88/105, spettando i rimanenti 17/105 all'acquirente, su terreno agricolo posto in San Cesario sul Panaro, pervenuto ai venditori per successione al padre [REDACTED] deceduto il [REDACTED] il quale aveva disposto delle sue sostanze con testamento pubblico notaio Italo Zauli Sajani del 12.05.1938 repertorio numero 413, pubblicato dal conservatore dell'archivio



notarile di Modena il 05.08.195 repertorio 2257 trascritto il 27.08.1952 al numero 4480 particolare, Catasto rustico di San Cesario sul Panaro, Partita 626, foglio 38 mappale 1334/c di Ha 1.81.64 e mappale 1397 sub 1 piano 3 vani 9.

Sugli immobili oggetto della compravendita grava l'usufrutto generale vitalizio a favore della sig.ra

In virtù di detto atto di compravendita del notaio Gian Pietro Analdi, in data 12.12.1967 n. rep. 1905238/10016 trascritto il 05.01.1968 n. 328 mediante il quale il sig. vende a l'immobile in San Cesario sul Panaro, foglio 38 mapp. 1398 sub c di are 3.40.

In virtù di atto di compravendita del notaio Enrico Osti in data 02.12.1971 n.rep. 3387/180 trascritto il 20.12.1971 n. 12479 mediante il quale il signor nato a vende a in San Cesario sul Panaro, foglio 38 mappale 1397 sub 2

L'immobile è gravato da usufrutto generale a favore della signora.

DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE (allegato A)

Con Atto di pignoramento a firma di Tribunale di MODENA in data , repertorio 215/2023 a favore di . sede contro sede derivante da atto esecutivo e cautelare è stata pignorata la piena proprietà per la quota di 1/1 appartenenti all'esecutata i beni censiti al catasto fabbricati e terreni del Comune di San Cesario sul Panaro via Martiri Artioli, 1243

Immobile 1

Magazzino (FIENILE) sito in Comune di San Cesario Sul Panaro (MO), via Martiri Artioli n. 1243, censito al foglio 35, particella 296 sub. 2, cat. C/2, rendita € 222,08.

Quote di proprietà: 1/1

Immobile 2

Magazzino (EX POLLAIO) sito in Comune di San Cesario Sul Panaro (MO), via Martiri Artioli n. 1243, censito al foglio 35, particella 296 sub. 3, cat. C/2, rendita € 83,92, graffata alla particella foglio 35/295.

Quote di proprietà: 1/1

Immobile 3

Appartamento sito in Comune di San Cesario Sul Panaro (MO), via Martiri Artioli n. 1243, censito al foglio 35, particella 296 sub. 4, cat. A/3, rendita € 455,52.

Quote di proprietà: 1/1

Immobile 4

Terreno agricolo sito in Comune di San Cesario Sul Panaro (MO), via Martiri Artioli n. 1243, censito al foglio 35, particella 179, rendita € 3,25.

Quote di proprietà: 1/1

Immobile 5

Terreno agricolo sito in Comune di San Cesario Sul Panaro (MO), via Martiri Artioli n. 1243, censito al foglio 35, particella 294, rendita € 165,17.

Quote di proprietà: 1/1

3. VALUTAZIONE LOTTI

FORMAZIONE DEL N. DI LOTTI PER LA VENDITA

Trattandosi di unità immobiliari funzionalmente connesse tra loro con aree cortilive esclusive ritengo opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

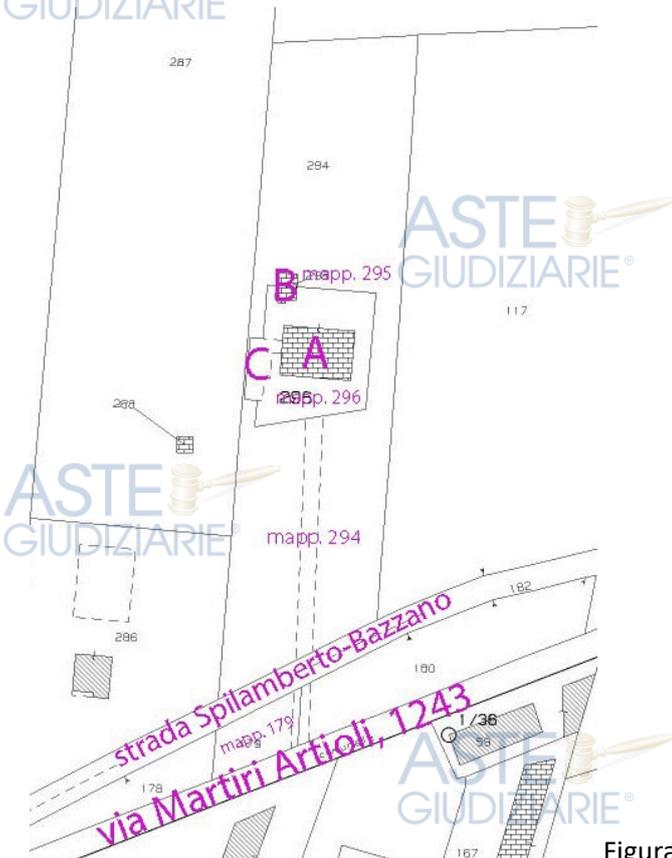


Figura 1: identificazione degli edifici

DESCRIZIONE DEL BENE

Confini: Il mapp. 294 confina a Nord con mapp. 245, a Ovest con mapp. 286-287 a Sud con mapp. 182 a Est con mapp. 117.



Il mapp. 179 confina a Nord con mapp. 182 a Ovest con mapp. 178 a Sud con strada Martiri Artioli e a Est con mapp. 180.

L'edificio 296 sub 2-4 confina a Ovest e Nord con mapp. 296 sub 3 a Sud e Est con mapp 296 sub 5

L'edificio 295 confina a Nord con mapp. 294, una porzione di edificio confina a Ovest e Est con mapp 294 mentre il resto della porzione di fabbricato confina a Sud, Ovest e Est con mapp 296 sub 3

Descrizione degli immobili:

Il complesso di natura agricola è situato a Sud del centro di S. Cesario sul Panaro distante circa 4 Km e a circa 2 Km dal centro del comune limitrofo Spilamberto.

Il complesso immobiliare essendo situato in zona agricola gode di un ambiente naturale e tranquillo.

L'accesso principale è posto su via Martiri Artioli n. 1243. La strada di campagna che porta al complesso è carrabile e sterrata. Il terreno identificato con mappale 179, attualmente incolto è costeggiato, su due lati, in basso da via Martiri Artitoli e in testa dalla strada di campagna nominata Spilamberto-Bazzano (di proprietà del demanio di Roma, Concessionario la provincia di Modena e Sub concessionario per il servizio di trasporto pubblico nel bacino di traffico di Modena con sede a Modena e che non è oggetto della presente stima) identificata con mapp.182. Il mapp. 179, la cui qualità al catasto terreni è seminativo, è attualmente incolto ed è ostruito da folta vegetazione. Il mapp. 179 confina a Sud con via Martiri Artioli a Ovest con mapp. 178 a Nord con strada nominata Spilamberto-Bazzano a Est con mapp. 180. Attualmente il viale storico centrale, posto sul mapp. 294, è ostruito da folta vegetazione. Il mappale 294, la cui qualità al catasto terreni è frutteto irriguo, è ad oggi incolto ed è ostruito da folta vegetazione. Il mapp. 294 a Nord verso il mappale 245 è attraversato da tralicci di media tensione.

L'origine del complesso immobiliare era a elementi giustapposti evolvendosi, negli anni, con elementi separati. Sono presenti alberi che ne caratterizzano l'ambiente esterno. **L'edificio principale è identificato nella fig. 1 con lettera A** mapp. 296 sub 2- 4. Si tratta di edificio a residenza rurale il cui valore architettonico è di interesse tipologico e, la cui conservazione, è fatiscente. Costruito in periodo precedente al 1900 è stato realizzato in laterizio con manto di copertura in coppi. L'edificio A è costituito da abitazione agricola, la cui altezza è 2,90-3.00 m. E' distribuito su 3 livelli: piano terra, primo e secondo. **Piano terra:** Il Portico (**porzione di edificio identif. con lettera C**) di altezza 2.67 m realizzato con pali in legno e lamiera, si collega con l'interno della casa così distribuita: **Piano terra:** disimpegno, camera, bagno, ripostiglio, vano scala, stalla (attualmente indicata catastalmente come cantina). **Piano primo:** 2 camere, bagno. **Piano secondo:** 2 camere.

Al piano primo, accessibile dal piano terra sub 4, il fienile (identificato con sub 2) con altezza minima 5.15 m e altezza massima 7.55 m.

Sono ancora esistenti gli infissi, i battenti, il frangisole, il rosone.



L'edificio è vincolato ed è catalogato con scheda n. 125 come edificio di interesse tipologico ambientale e conservazione.

L'intero edificio e l'area di pertinenza identificati con mapp. 296 sub 2-4 intercludono anche il sub. 5 (fig. 2) la cui proprietà è estranea alla presente esecuzione immobiliare



Figura 2. Piano terra: proprietà esecutata e Sub. 5 proprietà esclusa.

Gli immobili sono fatiscenti e richiedono di interventi per essere abitati.

E' stata presentata una pratica edilizia la n. 52/2008 del 21.05.2008 prot. n. 8254 "Ristrutturazione edilizia di fabbricati ex rurali per ricavare n. 8 alloggi e servizi". La pratica edilizia non è mai stata perfezionata e quindi il



titolo risulta decaduto. Il titolo edilizio non è mai stato ritirato in quanto non sono mai stati pagati gli oneri e di conseguenza non è mai stato comunicato un inizio lavori.

I sub. 2-3-4 e il sub 5 sono stati costituiti con frazionamento per trasferimento di diritti con pratica n. MO0220198 in atti dal 07.10.2009 (N. 26582.1/2009). Tale frazionamento ha creato il sub 5 (Porzione di edificio con lettera A) suddiviso al piano terra con annessa porzione di terreno ad uso esclusivo, mentre, un vano ad uso cantina (Porzione di edificio con lettera C) è distaccato. La cantina risulta quindi interclusa. Come riportato nell'atto di acquisto del 22.12.2009 a cura del Notaio Smeraldi Mauro rep. N. 99707 *"...le parti convengono che alla venditrice spetteranno i diritti di proprietà sulle parti condominiali dell'edificio da ristrutturare limitatamente a quelle di servizio delle sue unità immobiliari (ad esempio stradello di accesso) e che verranno identificate con successivo elaborato planimetrico."* La ristrutturazione doveva essere terminata nel 2012 ma non è mai stata realizzata. L'elaborato planimetrico pertanto non è mai stato aggiornato.

Edificio identificato nella fig. 1 con lettera B è il mapp. 295 (bassocomodo) graffato al mapp. 296 sub 3 (area cortiliva: Il bassocomodo probabilmente costruito nella stessa epoca dell'abitazione principale è anche esso in muratura e manto di copertura in coppi. L'edificio è in cattivo stato di conservazione. Il fabbricato è composto al piano terra da cantina, forno, ripostiglio. Al piano primo 3 vani ad uso ripostiglio. L'edificio è sprovvisto di scala per accedere al piano primo pertanto l'accesso è consentito soltanto con scala a pioli removibile. L'edificio è vincolato ed è catalogato con scheda n. 125 come edificio di interesse tipologico ambientale e conservazione.

Edificio identificato nella fig. 1 con lettera C servizi agricoli costituito da porzione del sub 4 attualmente ad uso portico. L'edificio è in cattivo stato di conservazione.

Gli impianti non sono conformi.

Finiture: Muratura, manto di copertura in coppi, infissi in legno, frangisole, rosone.

REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE

SITUAZIONE EDILIZIA

Sull'immobile non sono mai state eseguite opere fatta eccezione per l'esecuzione delle opere di servizio con pratica edilizia rilasciata dal Comune di S. Cesario Sul Panaro in data 01.02. 1979 n. 81/78.



Zone territoriali omogenee di tipo E, prevalentemente destinate a usi agricoli



catalogazione degli edifici di interesse tipologico n. 125

PARCO FLUVIALE e ZONE DI TUTELA:

V - ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DI TIPO E, PREVALENTEMENTE DESTINATE A USI AGRICOLI:

 - Zona omogenea E2 di alimentazione degli acquiferi sotterranei

 - LIMITE DI RISPETTO VIARIO

PARCO FLUVIALE e ZONE DI TUTELA:

 - Viabilità storica - Elementi di interesse storico e testimoniale

 - Percorso Natura

I terreni non ricadono in territori vincolati ai sensi della Legge 21 novembre 2000 n. 353 "Legge quadro in materia di incendi boschivi", inoltre non risulta al Comune di S. Cesario sul Panaro l'esistenza di oneri reali ai sensi dell'art. 17 comma 10 del D.Lgs. 22/1997 in materia di aree inquinate.

Sui terreni devono essere osservate tutte prescrizioni derivanti dall'applicazione delle Norme Tecniche di Attuazione e degli Strumenti attuativi del P.R.G. vigente, del R.E., della Delibera di Giunta Regionale n. 87/97 di approvazione della Variante Generale al P.R.G., oltre a tutte le disposizioni di legge.

SITUAZIONE CATASTALE





I mapp. 294-295-296 derivano dal frazionamento del mapp. 246 ed è stato costituito nel 2007 agli atti dal 22.11.2007 prat. n. MO0304687. Il mapp. 246 deriva dal frazionamento del mapp. 115 in atti dal 26.02.1997 regolarmente registrato n. 21614.1/1997. Il mapp. 115 deriva dal frazionamento del mapp. 1397 (carta Catastale di impianto del 1916)



Estratti di mappa:

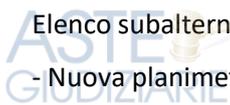
- Estratto di mappa (allegato C.1)

Visure catastali:

- Nuova visura catastale (allegato C.2)

Elenco subalterni elaborato planimetrico e Planimetrie:

- Nuova planimetria (allegato C.3)



Attestato di prestazione energetica APE

L'immobile non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica in quanto, richiesto in fase di compravendita nel 2009, risulta attualmente scaduto.



3.3 SOPRALLUOGHI

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, il cui accesso è avvenuto solo esternamente causa la folta vegetazione che ne impedisce l'accessibilità, svolto in data 21 agosto 2024.

Il secondo sopralluogo, in cui è stato possibile visionare anche l'interno è avvenuto in data 22.01.2025.



3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Libero

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA



Restano a carico dell'acquirente i vincoli, gli oneri e le formalità di eventuali sanatorie si rendessero necessarie per le difformità rilevate successivamente alla compravendita, gli oneri e le formalità della manutenzione dello stabile

Iscrizione ipotecaria volontaria, a rogito Notaio Smeraldi Mauro di VIGNOLA in data [REDACTED], repertorio 100610/38542 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di MODENA in data [REDACTED] al n. 16778/3481 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



Importo ipoteca: €2.160.000,00.

Importo capitale: € 1.080.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Pignoramento a firma di Tribunale di MODENA in data [REDACTED], repertorio 215/2023 a favore di [REDACTED] sede [REDACTED], contro [REDACTED] sede Vignola (MO), derivante da atto esecutivo e cautelare. Trascrizione n 6857/4919 del 10.03.2023.

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «immobile 1 (fienile)»

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.

Comune: SAN CESARIO SUL PANARO (MO)

Frazione:

Dati catastali: Fg. 35, num. 296, sub. 2 (fienile)

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (fienile)	172,00	100%	172,00
Superficie commerciale totale, m²			172,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE	1,00
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,65
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
Coefficiente globale	0,65

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Borsino- vendita 1	€ 40,00
Borsino-vendita 2	€ 51,00
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 300,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 480,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 217,75

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 200,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 27.982,08
Valore OMI: € 67.080,00
Valore medio di mercato: € 24.344,88 = € 217,75 x 0,65 x m² 172,00
Valore stimato: € 22.360,00 = € 200,00 x 0,65 x m² 172,00



VALORE STIMATO € 22.360,00
(euro ventiduemilatrecentosessanta/00)

SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «22 (ex pollaio)»

Comune: SAN CESARIO SUL PANARO (MO)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 35, num. 296, sub. 3 (area cortiliva) graffato al mapp. 295 (ex pollaio)

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (ex pollaio)	60,00	100%	60,00
Logge, patii e porticati	5,00	35%	1,75
Area cortiliva	556,00	5%	27,80
Superficie commerciale totale, m²			89,55

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
LIVELLO DI PIANO - Piano terreno con area cortiliva e primo senza scale	0,93
VETUSTÁ - Etá oltre i 55 anni	0,65
DISPONIBILITÁ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
Coefficiente globale	0,60

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 300,00
Borsino Vendita 2	€ 40,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 480,00
Borsino -verndita 1	€ 51,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 217,75

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 200,00
--------------------------------	----------

Valore catastale: € 10.573,92
Valore OMI: € 25.350,00
Valore medio di mercato: € 11.699,71 = € 217,75 x 0,60 x m² 89,55
Valore stimato: € 10.746,00 = € 200,00 x 0,60 x m² 89,55

VALORE STIMATO € 10.746,00
(euro diecimilasettecentoquarantasei/00)



SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «3(abitazione)»

Comune: SAN CESARIO SUL PANARO (MO)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 35, num. 296, sub. 4

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale (abitazione)	191,00	100%	191,00
Logge, patii e porticati	87,00	35%	30,45
Cantine collegate ai vani principali	70,00	35%	24,50
Superficie commerciale totale, m²			245,95

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - D'epoca	1,05
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE -	1,00
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni	0,65
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
Coefficiente globale	0,66

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2023)	€ 600,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2023)	€ 900,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 750,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 700,00
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 57.395,52
Valore OMI: € 147.060,00
Valore medio di mercato: € 121.745,25 = € 750,00 x 0,66 x m² 245,95
Valore stimato: € 113.628,90 = € 700,00 x 0,66 x m² 245,95

VALORE STIMATO € 113.628,90
(euro centotredicimilaseicentoventotto/90)



SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «4 (Seminativo)»

Comune: SAN CESARIO SUL PANARO (MO)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 35, num. 179

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 35, num. 179 (Seminativo)		340,00
Superficie totale, m²		340,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Seminativo	340,00	18.900,00	642,60
Valore totale, €			642,60

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
S. Cesario	€ 6,75
Castelfranco Emilia	€ 6,00
Modena	€ 12,02
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 8,26

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 9,00
--------------------------------	--------

Valore catastale: € 365,63
Valore VAM: € 642,60
Valore medio di mercato: € 2.808,40 = € 8,26 x m² 340,00
Valore stimato: € 3.060,00 = € 9,00 x m² 340,00

VALORE STIMATO € 3.060,00 (euro tremilasessanta/00)



SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE ---- «5 (Frutteto irriguo)»

Comune: SAN CESARIO SUL PANARO (MO)
Frazione:
Dati catastali: Fg. 35, num. 294

CALCOLO SUPERFICIE		Sup. catastale
Foglio 35, num. 294 (Frutteto irriguo)		5.439,00
Superficie totale, m²		5.439,00

CALCOLO VALORE AGRICOLO MEDIO	Sup. catastale m ²	Valore €/Ha	Valore totale
Frutteto irriguo	5.439,00	18.900,00	10.279,71
Valore totale, €			10.279,71

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
S. Cesario	€ 6,75
Castelfranco Emilia	€ 6,00
Modena	€ 12,02
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 8,26

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 9,00
--------------------------------	--------

Valore catastale: € 18.581,63
Valore VAM: € 10.279,71
Valore medio di mercato: € 44.926,14 = € 8,26 x m² 5.439,00
Valore stimato: € 48.951,00 = € 9,00 x m² 5.439,00

VALORE STIMATO € 48.951,00 (euro quarantottomilanovecentocinquantuno/00)
--

Architetto Angela Maria Castagno

CONSIDERAZIONE CONCLUSIVA

Sulla scorta di quanto sin qui esposto si può concludere che i fabbricati di cui si tratta sono contraddistinti da aspetti sia positivi sia negativi.

I positivi: l'ubicazione, una discreta tipologia di edificio.



I negativi: la fatiscenza degli edifici e dei terreni, la proprietà di una porzione di edificio al piano terra di terzi.

Si precisa che il giudizio di stima di seguito formulato è da considerarsi nello stato occupazionale in cui si trovano gli immobili esaminati e al netto delle spese tutte che si renderanno necessarie per la regolarizzazione edilizia da effettuarsi a carico dell'aggiudicatario con modalità e tempistica prevista per legge.

Per quanto sopra, a parere della scrivente, scarsa dovrebbe risultare l'appetibilità di mercato.

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

Valore totale del lotto: € 22.360,00 + € 10.746,00 + € 113.628,90 + € 3.060,00 + € 48.951,00 = € 198.745,90

Alla luce di quanto sopra descritto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, l'assenza di garanzia per vizi occulti, la fatiscenza degli edifici e dei terreni, la proprietà di una porzione di edificio al piano terra di terzi, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente tenendo conto che trattasi di oggetto di procedura esecutiva, si considera quindi una riduzione del 10%.

Valore stimato arrotondato: € 178.800,00 = (€ 198.745,90 - 198.745,90 x 10%)

VALORE TOTALE STIMATO € 178.800,00

(euro centosettantottomilaottocento/00)

Nella fiducia di aver fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi,

con osservanza

Soliera 25.01.2025

Architetto Angela Maria Castagno

