

GEOM. LUCA BARBIERI

via Erri Billò, 38

41049 - FORMIGINE (MO)

Partita IVA: 03131350369

Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X

Telefono: 059550323- Fax: 059550323

e-mail: info@studiotecnicobarbieri.com

PEC: luca.barbieri@geopec.it

ALLEGATI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Modena

procedura n. 209/2022

A1 - SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO DEL LOTTO



GEOM. LUCA BARBIERI
via Erri Billò, 38
41049 - FORMIGINE (MO)
Partita IVA: 03131350369
Codice fiscale: BRBLCU68T02F257X
Telefono: 059550323 - Fax: 059550323
e-mail: geom.lucabarbieri@gmail.com
PEC: luca.barbieri@geopec.it

Tribunale civile di Modena

procedura esecutiva immobiliare n. 209/2022

contro

Giudice dell'esecuzione dott.ssa Roberta Vaccaro

QUESITO 2.2: SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO E VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Lotto unico costituito da beni immobili siti in Comune di Modena (MO), Stradello Basso 65, censiti al NCU di detto Comune, foglio 21:

- part. 240 sub. 1, cat. A/4 vani 6;
- part. 240 sub. 2, cat. A/4 vani 4,5,
- Part. 239 graffata con 240 Sub 3, 241, cat. D/10

piena proprietà dei beni immobili siti in Comune di Modena (MO), censiti al catasto terreni di detto Comune, foglio 21:

- Particella 39, superficie 10.400 mq;
- Particella 127, Superficie, 40.99 mq;
- Particella 167, Superficie: 1.062 mq;

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Per il calcolo della superficie commerciale delle unità abitative, vengono utilizzate le seguenti percentuali di ragguglio delle superfici accessorie. Per le soffitte viene utilizzato il 30% mentre per i depositi che hanno accesso carrabile viene utilizzato il 50% per analogia con autorimesse e/o locali carrabili.



ABITAZIONE part. 240 sub. 1	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	82,46	100%	82,46
Sottotetti non abitabili	91,56	30%	27,47
Superficie commerciale totale, m²			109,93

ABITAZIONE part. 240 sub. 2	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	93,95	100%	93,95
Superficie commerciale totale, m²			93,95

DEPOSITO AGRICOLO part. 240 sub 3	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
240 sub 3 piano terra e primo	255,41	100%	255,41
240 sub 3 portico	48,42	50%	24,21
Superficie commerciale totale, m²			279,62

DEPOSITO AGRICOLO part. 239	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
part. 239 piano terra	109,05	100%	109,05
Superficie commerciale totale, m²			109,05

DEPOSITO AGRICOLO part. 241	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
241 piano terra e primo	92,62	100%	92,62
241 portico	28,27	50%	14,13
Superficie commerciale totale, m²			106,75

TERRENO part. 39	Sup. catastale
Porzione A - Seminativo	5.360,00
Porzione B - Vigneto	5040,00
Superficie totale, m²	10.400,00

TERRENO part. 127	Sup. catastale
Porzione AA – Seminativo arborato	29.217,00
Porzione AB - Frutteto	11.782,00
Superficie totale, m²	40.999,00

TERRENO part. 167	Sup. catastale
Frutteto	1.062,00
Superficie totale, m²	1.062,00

STIMA DEI BENI

PARTICELLA	SUPERFICIE	VALORE UNITARIO	VALORE STIMATO
240 sub. 1	109,93	650,00	€ 71.454,50
240 sub. 2	93,95	650,00	€ 61.067,50
240 sub. 3	279,62	250,00	€ 69.905,00
239	109,05	450,00	€ 49.072,50
241	106,75	250,00	€ 26.687,50
			Valore fabbricati: € 278.187,00



Detrazione per regolarizzazioni edilizie € 6.000,00

Detrazione per regolarizzazioni catastali € 1.500,00

Totale Valore fabbricati: € 270.687,00 = € 278.187,00 - € 1.500,00 - € 6.000,00

PARTICELLA	PORZIONE	SUPERFICIE	TIPO DI COLTURA RILEVATA	VALORI MEDI mq	VALORE STIMATO
39	A	5.360,00	seminativo	3,10	€ 16.616,00
	B	5.040,00	frutteto	4,00	€ 20.160,00
127	AA	29.217,00	seminativo	3,10	€ 90.572,00
	AB	11.782,00	frutteto	4,00	€ 47.128,00
167		1.062,00	seminativo	3,10	€ 3.292,00
					Valore Terreni € 177.768,90

Detrazione per regolarizzazioni catastali € 750,00

Totale Valore terreni: € 177.018,90 = € 177.768,90 - € 750,00

Valore stimato Lotto : € 270.687,00 + € 177.018,90 = € 447.705,90

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita in quanto beni oggetto di vendita forzosa, è apportata una riduzione del valore pari al 15%:

€ 447.705,90 x 0,85 = € 380.550,02

VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 380.000,00 <i>(euro trecentottantamila)</i>

IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

VALORE STIMATO LOTTO ARROTONDATO € 380.000,00 (trecentottantamila)

Valore pignorato in capo alla Signora Vecchi Carla per 1/2 di proprietà: **€ 190.000,00 (centonovantamila)**

Valore pignorato in capo alla Signora Vecchi Lorenza per 1/2 di proprietà: **€ 190.000,00 (centonovantamila)**

Ad evasione dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del giudice per ogni eventuale chiarimento.

Geom. Luca Barbieri

