

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 202/2023

Giudice dell'esecuzione

DOTT. AUSIELLO UMBERTO

## ALLEGATO A1 – LOTTO N.2

### IMMOBILI NEL COMUNE DI GUIGLIA (MO)

#### SCHEMA SINTETICO DESCRITTIVO

**LOTTO N.2:** Gli immobili pignorati sono situati in Via Michelangelo n. 787, in area centrale del Comune di Guiglia e fanno parte di un unico fabbricato su tre livelli, collegati da vano scala interno, originariamente adibito a caserma dei carabinieri. Attualmente l'immobile non è utilizzato e non risulta occupato.

L'edificio è stato costruito nel 1962, ed è realizzato con strutture portanti in muratura e cemento armato, solai in latero cemento, copertura in laterizio e travi in c.a. prefabbricato.

**UNITA' ABITATIVA (foglio 8, mapp. 324 sub.4):** Unità abitativa su un livello (piano primo) accessibile direttamente da una scala esterna e da varco di collegamento (porta) fra l'unità abitativa e i locali dell'ex caserma. L'unità abitativa comprende una cucina, sala con balcone, due camere, un bagno. La cantina posta al primo piano interrato è raggiungibile percorrendo il vano scala interno all'ex caserma.

Le finiture, interne ed esterne, ovvero pavimenti, infissi (porte e finestre) in legno e tapparelle sono presumibilmente tipici dell'epoca di costruzione (1962).

Il sistema di riscaldamento è costituito da radiatori anch'essi presumibilmente tipici dell'epoca di costruzione.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato, in stato di abbandono e privo di manutenzione. Le utenze erano staccate pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

**EX CASERMA (foglio 8, mapp. 324 sub.3):** Unità immobiliare su due livelli (piano terra, primo) accessibile da ingresso principale e fra loro collegati da vano scala interno. L'unità immobiliare comprende vari locali ad uso ufficio, magazzino, celle, spazi comuni quali cucina e bagni, etc.

Le finiture, interne ed esterne, ovvero pavimenti, infissi (porte e finestre) in legno e tapparelle sono presumibilmente tipici dell'epoca di costruzione (1962).

Il sistema di riscaldamento è costituito da radiatori anch'essi presumibilmente tipici dell'epoca di costruzione.

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato, in stato di abbandono e privo di manutenzione. Le utenze erano staccate pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

**AUTORIMESSE (foglio 8, mapp. 324 sub.7 e sub.8):** Unità immobiliari (n.1+1) poste al piano interrato e accessibili direttamente dall'area cortiliva. Le autorimesse sono raggiungibile anche dall'interno del fabbricato attraverso il vano scala che collega i piani del fabbricato. Entrambe le autorimesse sono dotate di portone metallico a serranda. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato, in stato di abbandono e privo di manutenzione. Le utenze erano staccate pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.



**CORRIDODIO COMUNE AI SUB. 3-4-7-8 E LOCALI TECNICI (foglio 8, mapp. 324 sub.5 e sub.6):** Unità immobiliari poste al piano interrato e accessibili direttamente dal vano scala interno dell'ex caserma. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato, in stato di abbandono e privo di manutenzione. Le utenze erano staccate pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

**AREA CORTILIVA (foglio 8, mapp. 324 sub.1):** Trattasi di area cortiliva comune alle varie unità immobiliari sopra descritte, di superficie lorda catastale pari a 860 mq circa compresa l'area di sedime del fabbricato. Il terreno dell'area cortiliva è in pendenza. Al momento del sopralluogo l'area risulta non ispezionabile a causa della presenza di folta vegetazione spontanea che non ha consentito di indagare l'eventuale presenza di eventuali infrastrutture o impianti a servizio dell'intero immobili. L'area cortiliva è accessibile da n.2 cancelli manuali (al momento del sopralluogo i cancelli non risultavano apribili con facilità a causa della mancata pulizia e manutenzione) e da un cancello pedonale.

- **Le unità immobiliari pignorate confinano con altre proprietà come di seguito descritto.**

- a nord-est e nord-ovest: con strada statale;

- a sud-ovest e sud-est con strada comunale

- a ovest con **foglio 8 mapp. 324 sub. 27**, bene comune non censibile, area cortiliva comune ai sub. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-29 del mappale 324;

- a ovest con **foglio 8 mapp. 324 sub. 29**,

- **Gli immobili facenti parte del lotto unico, sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di GUIGLIA (MO), ai seguenti identificativi catastali.**

**NCEU**

foglio 8, mapp. 324 sub.3, nat. A/3 vani 6 piano S1T1 (EX CASERMA)

foglio 8, mapp. 324 sub.4, nat. A/3 vani 5,5 piano S1T1 (ABITAZIONE)

foglio 8, mapp. 324 sub.7, nat. C/6 mq 32, piano S1 (AUTORIMESSA)

foglio 8, mapp. 324 sub.8, nat. C/6 mq 39, piano S1 (AUTORIMESSA)

foglio 8, mapp. 324 sub.1, nat. ente comune, piano T (B.C.N.C. AREA CORTILIVA COMUNE AI SUB. 3-4-7-8)

foglio 8, mapp. 324 sub.5, nat. ente comune, piano S1 (CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 3-4-7-8)

foglio 8, mapp. 324 sub.6, nat. ente comune, piano S1 (BCNC)

- **Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale per quanto di seguito descritto.**

In base a quanto è stato possibile visionare nel sopralluogo condotto, si ritiene che vi sia corrispondenza fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali disponibili.

- **Gli immobili sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi**

- **1962\_PC\_0001809:** PERMESSO PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASERMA PER I CARABINIERI

- approvazione del progetto della commissione Comunale del 27/04/1962, decisione n. 1809

- permesso di costruzione N. 1809 del 16/05/1962

- autorizzazione di abitabilità N.4239 del 19/10/1962



- 1986\_CE\_151: CONCESSIONE DI EDIFICABILITA' POS.151, PROT. 2863 - RIFACIMENTO COMPLETO INTONACATURA ESTERNA

-1986\_NO\_0001907: NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI DI ORDINARIA MANUTENZIONE, PROT. N. 1907 DEL 17/05/1986

-1988\_AU\_0006747: AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE RELATIVA ALLA TRASFORMAZIONE ED ADEGUAMENTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, DEL 23/12/1988

Si segnala che presumibilmente considerata la particolare destinazione d'uso del fabbricato (caserma dei carabinieri), fra la documentazione resa disponibile nell'accesso agli atti, non sono stati trovati elaborati grafici (disegni, schemi, foto, relazioni tecniche, etc.) utili a verificare lo stato legittimo rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

A livello urbanistico gli immobili pignorati del lotto n.2 sono identificati come zone destinata a servizi per la pubblica amministrazione, come indicato nell'elaborato B. ASSETTO E STRATEGIA B.3 2.1a Disciplina degli interventi diretti del PUG e art. 5.35, 5.36, 5.37 delle norme del PUG, B. ASSETTO E STRATEGIA, B.2 Disciplina degli interventi diretti.

• Rispondenza della costruzione al provvedimento autorizzativo (regolarità edilizia ed urbanistica) a seguito dei sopralluoghi effettuati

Presumibilmente considerata la particolare destinazione d'uso del fabbricato (caserma dei carabinieri), fra la documentazione resa disponibile nell'accesso agli atti, non sono stati trovati elaborati grafici (disegni, schemi, foto, relazioni tecniche, etc.) utili a verificare lo stato legittimo rispetto allo stato di fatto dei luoghi.

Pertanto, non è stato possibile verificare l'eventuale presenza di difformità.

• Stima dei beni

Per le unità immobiliari oggetto di stima si ritiene consono l'impiego del valore medio di mercato pari a €/mq 700,00, a cui si applicano i seguenti fattori correttivi in diminuzione (rif. "Consulente immobiliare/Il sole 24 ore - Mercato immobiliare):

- Vetustà e obsolescenza dovute all'epoca di costruzione (1962), stato di manutenzione mediocre: 0,55
  - Riduzione per obbligo legato alla particolare destinazione urbanistica come da PUG comunale: 0,80
- L'applicazione dei coefficienti sopra detti porta ad assumere un valore pari a €/mq 308,00.

**DEPREZZAMENTO PER SPESE NOTE A CARICO DI CHI ACQUISTA (rilievo e verifica stato di fatto, predisposizione elaborati grafici): € 8.000,00.**

**DEPREZZAMENTO PER LE CONDIZIONI DEL MERCATO E VENDITA FORZATA**

Premesso che dalle indagini condotte si è riscontrato una mancanza di appetibilità del mercato per la tipologia funzionale degli immobili staggiti, in considerazione di:

- assenza di dati di compravendita per la tipologia di immobili trattati nella presente perizia,
  - mancanza di garanzia su vizi e difetti occulti (ad esempio presenza nel sottosuolo di inquinanti) o non indagabili con precisione
  - immobili soggetti ad esecuzione forzata e pertanto non oggetto di una libera trattativa di mercato,
- si deprezza il valore complessivo sopra detto in misura del 15%.

**Stima valore suggerito: € 136.000,00 (centotrentaseimila/00)**



