

ALLEGATO A

TRIBUNALE DI MODENA

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

Giudice Delegato: Dott. Ausiello Umberto

LOTTO "A":

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.

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: quelli riportati nelle planimetrie catastali, salvo altri.

PROVENIENZA

Indicato nella relazione notarile allegata agli atti.

PATTI E SERVITÙ

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

STATO DI POSSESSO DEL BENE

L'intero fabbricato, al momento del sopralluogo, risultava libero e nella disponibilità del debitore.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

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

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.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Fabbricato edificato in data antecedente il 1967, non sono state reperite pratiche edilizie.

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



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.

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:

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)

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

Modena, 14 settembre 2022.

Il C.T.U.

Geom. Fabio Sentimenti

