

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa GIULIA LUCCHI

* * *

N.125/2024 E.I.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza di incarico

PROCEDENTE: [REDACTED]

del 22/04/2025

[REDACTED]

Prossima udienza

INTERVENUTI: [REDACTED]

fissata per il

contro;

15/0/2025. Ore 10.45.

ESECUTATO : [REDACTED]

* * *

LOTTO UNICO,

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 22/04/2025 nominava lo scrivente P.I. Giovanni MEDIANI C.T.U. con studio in Maranello (MO) Via Claudia,31 Consulente Tecnico d'Ufficio, e con Verbale di accettazione di detto incarico tramite PCT in data 23 aprile 2025 gli si conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del

Firmato digitalmente da:

pignoramento.

Giovanni Mediani Firmato digitalmente

Data: 16/06/2025 16:00:48

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni

Giovanni Mediani

Data: 16/06/2025

componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (Lotto 1, Lotto 2...)

e stima.

QUESITO 2.1: Regime Urbanistico-Edilizio, procedere alla verifica della

regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

Firmato Da: GIOVANNI MEDIANI Emesso Da: INFOCAMPA S.p.A. - CERTIFICAZIONE ELETTRONICA SIGNATURE CA 3 Serial#: 131cd82a



QUESTITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-

descrittivo del lotto (all. A1).

QUESTITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

QUESTITO 4: nel caso di immobile pignorato pro quota verifichi se possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata, in caso contrario alla stima dell'intero.

Allegati:

ALLEGATO A: estratto della perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

ALLEGATO A1: estratto sintetico riassuntivo degli elementi essenziali

ALLEGATO B: documentazione fotografica

ALLEGATO C: documenti catastali e amministrativi

Per evitare inutili ripetizioni non si riporta il testo di ogni punto del quesito.

Lo scrivente, dopo i controlli preliminari, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni unitamente al Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavullo n.f. (MO), l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA,

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- o DATI DI PIGNORAMENTO,
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI, DESCRIZIONE
SOMMARIA,
- o DANNI DA EVENTO SISMICO,
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE,
- o CONFINI,
- o PROPRIETÀ (dati società e/o nome, cognome, data di nascita, C.F.,
residenza),
- o CORRISPONDENZA CATASTO/PIGNORAMENTO,
- o PARTI COMUNI,
- o STATO CIVILE ESECUTATO (REGIME PATRIMONIALE),
- o PROVENIENZA DEL BENE,
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI,
- o GESTIONE CONDOMINIALE,
- o REGIME FISCALE
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA CON REGOLARITÀ
URBANISTICA,
- o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE,
- o DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE,
- o CONSISTENZA COMMERCIALE,
- o STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più
probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.
Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato
finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi



recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la
vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la
situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Si ritiene infine di mettere in evidenza che:

- Gli elementi non esplicitamente evidenziati si presumono conformi
alle condizioni medie degli immobili della stessa tipologia ubicati
nella medesima zona, in considerazione di uno stato di manutenzione
ordinaria e di eventuali difetti di modesta rilevanza.

- Le attività investigative svolte in loco hanno avuto carattere meramente
ricognitivo, senza procedere a demolizioni o scavi. Non sono state eseguite
analisi specifiche per rilevare la presenza di amianto, residui bellici, o di
altre sostanze inquinanti, né per valutare lo stato di contaminazione del
suolo, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia (D.Lgs.
152/2006 e D.Lgs. 4/2008).

- Non è stata accertata la conformità degli impianti tecnologici esistenti,
compresi quelli specificati dal Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37,
alle normative vigenti, nonché l'impianto di smaltimento reflui o circa
l'emissione di fumi in atmosfera.

- Non sono state condotte valutazioni sull'impatto acustico dell'edificio
né sulle prestazioni acustiche passive delle unità immobiliari.

- Non è stata effettuata una misurazione precisa della superficie del terreno
con la verifica dei confini catastali.

- Non sono state verificate le distanze tra l'edificio e le costruzioni vicine.

- Non sono state effettuate verifiche sulla conformità dell'edificio ai
requisiti di contenimento energetico, come previsto dalle normative Statali e

Regionali vigenti.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data 14.05.2024, n° 3217, in forza dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena, è stata pignorata la piena proprietà di 1/1 sui seguenti beni immobili a favore del qui

PROCEDENTE:

N.C.E.U. del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) beni intestati a:

[REDACTED] quota 1/1;

Catasto Fabbricati Foglio 143;

- Part. 146, sub.4, cat.A/3, classe 1, vani 6,0, rendita euro 371,85 Via Gaiato n. 42: P.T.-1;
- Part. 146, sub.2, cat.CO-Corte Esclusiva del sub.4 di mq. 2337, Via Gaiato, BNC;
- Part. 146, terreno ente urbano di mq.5270;

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI;**(LOTTO UNICO),****DESCRIZIONE SOMMARIA,**

Proprietà di 1/1 su beni immobili costituiti Da: Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da: Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio; Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, altro fabbricato ad uso di tettoia, il tutto circondato da



un'ampia area cortiliva-giardino su tre lati esclusiva. Il tutto posto in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in Via Fondovalle Vecchia,42 (Ex Via Galato,42) per una superficie commerciale dei seguenti cespiti :
 Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da: Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio, ca.123,00 mq. (al 100% i locali utili, 33% i locali accessori e di servizio,tettoia e balcone), Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, ca.15,00 mq. (al 33%), altro fabbricato ad uso di tettoia, ca.10,00 mq.(al 25%), per un totale di ca.148,00 mq commerciali di tutti fabbricati oltre ad un 2% dell'area cortiliva esclusiva (intera m2:2337) c.a.47,00 mq , per un totale di fabbricati ed area cortiliva esclusiva (148,00 + 47,00) 195,00 mq c.a commerciali approssimativi;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di Attestato di Prestazione Energetica. All'interno della proprietà sono presenti arredi e materiali privi di valore da destinare alla pubblica discarica. I vari cespiti sono in pessime condizioni dovuto al suo abbandono di cui le pertinenze sono in parte semi crollate.

DANNI DA EVENTO SISMICO,

Ad un sommario esame visivo non si riscontrano danni da evento sismico del 20-29 maggio 2012 (come già riportato al capitolo soprastante i cedimenti di alcune parti dei cespiti non sono dovute al sisma ma ben si a cedimenti naturali ed al suo abbandono e degrado);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

NCEU: Pavullo nel Frignano beni intestati a;

[REDACTED]

[REDACTED] quota di 1/1;

Catasto Fabbricati Foglio 143:

- Part. 146, sub.4, cat.A/3, classe 1, vani 6,0, rendita euro 371,85, Via Gaiato n. 42: P.T.-1;

- Part. 146, sub.2, cat.CO-Corte Esclusiva del sub.4 di mq. 2337, Via Gaiato, BNC;

- Part. 146, ente urbano di mq. 5270,

annotazioni: (la presente particella 146 nel suo interno vi ricomprende anche la particella 143 soppressa, per effetto del tipo mappale 5436/89 per migliore precisazione di superficie, in atti dal 4 novembre 2013, dalla fusione

dell'originario mappale 146 di m2 4130, con il mappale 143 di m2 1140, quest'ultimo oggetto, tra l'altro, del precedente pignoramento da cui prese avvio la procedura esecutiva n.57/2017 poi estinta, pur essendo stato

soppresso ed accorpato al suddetto mappale 146 del foglio 143 della superficie di m2 4130, come sopra detto, fin dal 28 dicembre 1989);

CONFINI;

Nell'insieme il complesso immobiliare confina con Via Fondovalle Vecchia già ex Via Gaiato, con particella 110,144,117, con sub.3 particella 146 salvo se altri;

PROPRIETÀ;

[REDACTED]

[REDACTED]

██████████ proprietario per 1000/1000 di quanto qui pignorato;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE – EDILIZIA E QUANTO PIGNORATO;

la corrispondenza tra la planimetria catastale, le piante edilizie legittimate e lo stato di fatto dei beni in oggetto e suoi accessori e pertinenze, si riscontra che: Per quanto riguarda il fabbricato principale ad uso abitativo ed accessori, non risultano difformità ad eccezione che nella tavola di progetto la ex stalla è denominata cantina che nella realtà è ex stalla-ripostiglio così giusto indicato in pianta catastale, per quanto riguarda i tre vani ad uso ripostiglio nel fabbricato a sé non risultano difformità ad eccezione che la sagoma realmente è più ampia da quanto si evince nella pianta catastale, ai fini comunali non ci sono progetti di tale fabbricato essendo ante 1 settembre 1967, per tanto tale fabbricato è soggetto ad accertamento di conformità, per il fabbricato ad uso tettoia nulla si rileva ed ai fini comunali non si sono pratiche si presume ante 1 settembre 1967, per l'aera cortiliva-giardino di pertinenza nulla ad eccezione che come si evince dalla certificazione Notarile sostitutiva la part.143 del foglio 143 più volte citata in pignoramento risulta soppressa ed accorpata già dal 28.12.1989 alla particella 146 del foglio 143 (come si evince dalla allegata visura catastale), e che detta particella 143 deriva dalla particella 110, giusto frazionamento del 30.03.1990, n.900902.f.03/1989.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

il tutto a norma di legge e come dall'art.1117 del C.C., e come da atto di provenienza del dott. Righi Nicoletta Notaio all'epoca in Lama Mocogno, con atto del 30/05/2005 rep.1394;

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL**BENE****PROVENIENZA DEL BENE**

Dott. Righi Nicoletta, con atto di Compravendita del 30/05/2005,

rep.1394/623, trascritto in Modena il 03/06/2005 n.17859/10434 ove

ne acquistava il titolo di piena proprietà 1/1, a seguire

la precedente provenienza in capo a pervenuta a ministero

dott. GARRASI Giuseppe in data 24 febbraio 1990, rep.n.50207 per atto di

divisione, trascritto il 23.03.1990 nn.5605/4092;

ATTI PREGIUDIZIEVOLI;**ISCRIZIONE** di Ipoteca volontaria iscritta presso Servizio di pubblicità

immobiliare di Modena, a garanzia di mutuo, il 03/06/2005 al n.17860/4361

a favore di , contro

;

ISCRIZIONE di Ipoteca legale iscritta presso Servizio di pubblicità

immobiliare di Modena, il 16/03/2010 al n.7914/1574 a favore di

, contro

;

ISCRIZIONE di Ipoteca conc.amministrativa/riscossione ruolo esattoriale

iscritta presso Servizio di pubblicità immobiliare di Modena, il 02/12/2015

al n.27409/4359 a favore di

contro

TRASCRIZIONE di Verbale di Pignoramento immobiliare presso Servizio

di pubblicità immobiliare di Modena il 30/01/2017 n.2267/1564, a favore di

██████████, contro ██████████, in forza

del Verbale di Pignoramento immobiliare dell'ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Modena in data 05/01/2017 rep.n.11170/2016;

TRASCRIZIONE di Verbale di Pignoramento immobiliare presso Servizio

di pubblicità immobiliare di Modena il 28/05/2024 n.15538/11644, a favore

██████████, contro ██████████, in forza del Verbale di

Pignoramento immobiliare dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di

Modena in data 14/05/2024 rep.n.3217/2024;

Il tutto come da Ispezioni Ipotecaria allegata e/o Certificazione Notarile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro ed imposte abbinate;

INDAGINE AMMINISTRATIVA CON VERIFICA DELLA

REGOLARITA' EDILIZIA,

Trattasi di porzione di fabbricato con i suoi accessori e pertinenze, il tutto

ante 1° settembre 1967, poi successivamente;

- ██████████ Concessione Edilizia in data 18.04.1991 prot.n.7837/90, pratica

n.4969 Concessione n.48/91 per opere di trasformazione di porzione

di fabbricato per realizzare un bagno al piano primo;

- Si precisa che non è presente l'attestato di abitabilità-agibilità che per

averne il suo rilascio necessita avere i certificati conformità degli

impianti luce gas;

- Per i fabbricati accessori non esistono titoli abilitativi ma si presume

esistente ante 1° settembre 1967;

Il tutto il resto come sopra meglio descritto al punto:

(CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE – EDILIZIA E QUANTO PIGNORATO);

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo insieme al funzionario dell'I.V.G., tali immobili in oggetto sono stati trovati vuoti da persone;

**ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE PER
VERIFICARE EVENTUALI CONTRATTI DI AFFITTO E/O SE****ALTRO;**

Da accertamenti eseguiti di recente presso l'Agenzia delle Entrate di competenza, Non risulta nessun tipo di contratto di affitto e/o diritti di terzi in genere, di cui Nulla di opponibile a tale procedura in oggetto.

SPESE DI CONDOMINIO E SUA GESTIONE,

Non esiste nessun condominio e nessuna spesa simile mi è stata rilevata;

DESCRIZIONE DEL BENE,**DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE, DELLE PERTINENZE****ED ACCESSORI;**

Proprietà di 1/1 su beni immobili costituiti Da: Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da: Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio; Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, altro fabbricato ad uso di tettoia, il tutto circondato da un'ampia area cortiliva su tre lati. Il tutto posto in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in (ex Via Gaiato,42) ora Via Fondovalle Vecchia,42. Il complesso immobiliare in oggetto dista circa km. 5,3 dal centro di Pavullo nel Frignano (MO) e circa 49 km dalla città di Modena.



FINITURE

Fabbricato principale di cui in parte abitativo : pareti e soffitti intonacate e con tinteggio, soffitti inclinati ed in latero cemento, pavimenti in ceramica e marmette, porta d'ingresso in legno, infissi interni in legno a doppio vetro e vetro singolo, infissi esterni scuri legno tipo pino di Svezia, porte interne economiche tamburate, w.c. con pavimento 30x30 ceramica, e rivestimento in ceramica formato 20x20, sanitari adeguati oltre con vasca e doccia, impianto elettrico in parte fuori traccia ed in parte sotto traccia sprovvisto di conformità d'impianto, termo arredo, impianto di riscaldamento con la predisposizione per caldaia murale alimentata a gpl/bombole, fornitura di acqua calda tramite boiler elettrico/gas (ad oggi sprovvisto per effetto di atti vandalici) e senza conformità impianto, termosifoni in ghisa; **IL TUTTO IN PESSIME CONDIZIONI**, Tutte le utenze si presume siano autonome;

Locali di servizi abbinati all'immobile di cui ripostiglio (ex stalla fienile, portico e ripostiglio): risultano con finiture di locali di servizio **IL TUTTO IN PESSIME CONDIZIONI**;

Fabbricato principale di cui in parte abitativo e in parte locali accessori : struttura principale è in mattoni comuni, sasso, piani intermedi legno e latero cemento, pilastri se dovuti adeguati, tetto a due falde con ornitura in legno, tavelle latero cemento, coppi/tegole sovrastanti, grondaie e pluviali in metallo comune, pareti esterni risultano intonacate con malta grossa e tinteggiate di bianco **IL TUTTO IN PESSIME CONDIZIONI**;

Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli: Trattasi di fabbricato in precarie condizioni strutturali, piano unico elevato da piano terra ad un'altezza da h.ml da 1.90 a 2.60, finiture pessime in forati comuni



in forma rettangolare sfalsata, tetto a due falde contrapposte, si presume

edificio con poche fondazioni, **IL TUTTO IN PESSIME E PRECARIE**

CONDIZIONI;

Altro fabbricato ad uso di tettoia: Trattasi di tettoia piano terra unico eretta

su sei pilastri in forati di cemento, copertura semi piana a falda unica, **IL**

TUTTO IN PESSIME CONDIZIONI;

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale di tutto quanto in oggetto, puramente a titolo

indicativo, è la seguente: Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati

composto da: Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio

ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da

letto con vano scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno,

ripostiglio, **ca.123,00 mq.** (al 100% i locali utili, 33% i locali accessori e di

servizio,tettoia e balcone), Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre

ripostigli, **ca.15,00 mq.** (al 33%), altro fabbricato ad uso di tettoia,

ca.10,00 mq.(al 25%), per un totale di **ca.148,00 mq** commerciali di tutti

fabbricati oltre ad un 2% dell'area cortiliva esclusiva (totale m2:2337)

c.a.47,00 mq , per un totale di fabbricati ed area cortiliva esclusiva

(148,00 + 47,00) 195,00 mq c.a commerciali approssimativi;

COMODA DIVISIBILITA'

Il lotto in questione è in piena proprietà;

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

Considerato le condizioni allo stato attuale non si è in grado di stimare

un'eventuale canone locatizio;

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, Proprietà di 1/1 su beni immobili

costituiti da: Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da:

Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex

stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano

scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio;

Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, altro fabbricato ad

uso di tettoia, il tutto circondato da un ampia aera cortiliva su tre lati. Il tutto

posto in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in (ex Via Gaiato,42) ora

via Fondovalle Vecchia,42;

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni,

della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle

risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il

sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del

bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova, considerando il grado delle finiture sono

PESSIME, oltre che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva ed in

fine delle opere da eseguire per eventuale accertamento di conformità

edilizia sul locale accessorio difforme di sagoma, rilascio agibilità-

conformità del fabbricato principale, salvo se altro, si ritiene che :

Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da: Piano terra:

tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla),

porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano scala, altra

camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio;

tutto al foglio 143, particella, 146, sub. 4, quota 1/1 ;

m2 123x300€/m2:€ 37.000,00 arrotondati per eccesso;

Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, tutto al foglio

143, particella, 146, sub. 4, quota 1/1;

m2 15x300€/m2: € 4.500,00;

Altro fabbricato ad uso di tettoia, tutto al foglio 143, particella, 146, sub. 4, quota 1/1 ;

m2 10x300€/m2: € 3.000,00;

Ampia area cortiliva su tre lati, tutto al foglio 143, particella, 146, sub. 2, quota 1/1 ;

m2 47x300€/m2: €14.000,00 arrotondata per difetto;

VALORE INTERO BENE: Euro 58.500,00 – 15.000,00 euro per

accertamento di conformità edilizia sul locale accessorio difforme di

sagoma, rilascio agibilità-conformità del fabbricato principale con eventuali

adeguamenti impianti alla legge 46/90 e se successive, in fine ritengo che

vada levato un 5% per il fatto dell'essenza della garanzia da vizi essendo un

bene venduta all'asta e per lo stato manutentivo: VALORE FINALE di

base INTERO BENE a corpo e non a misura: EURO 41.000,00

(quarantunomila/00 euro) arrotondati per difetto;

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il

sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore

chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza, Maranello (MO) li, 16.06.2025,

IL CONSULENTE TECNICO

Perito Immobiliare Giovanni MEDIANI

Allegati:

o ALLEGATO A: estratto della perizia in conformità alla direttiva del

Garante per la protezione dei dati personali

- o ALLEGATO A1: estratto sintetico riassuntivo degli elementi essenziali
- o ALLEGATO B: documentazione fotografica
- o ALLEGATO C: documenti catastali e amministrativi,



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE Dott.ssa GIULIA LUCCHI

* * *

N.125/2024 E.I.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. ESEC.

Promosso da:

Udienza di incarico

PROCEDENTE: [REDACTED]

del 22/04/2025

[REDACTED];

Prossima udienza

INTERVENUTI: [REDACTED];

fissata per il

contro;

15/07/2025, Ore 10.45,

ESECUTATO : [REDACTED]

prossima udienza

* * *

4/11/2025 ore 12,10;

“ INTEGRAZIONE ALLA PRESENTE RELAZIONE

ESTIMATIVA NEI DATI DI PIGNORAMENTO (pag.5)”

* * *

LOTTO UNICO,

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 22/04/2025

nominava lo scrivente P.I. Giovanni MEDIANI C.T.U. con studio in

Maranello (MO) Via Claudia,31 Consulente Tecnico d'Ufficio, e con

Verbale di accettazione di detto incarico tramite PCT in data 23 aprile 2025

gli si conferiva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del

pignoramento.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni

componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (Lotto 1, Lotto 2...)

e stima.

QUESITO 2.1: Regime Urbanistico-Edilizio, procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico

QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1).

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

QUESITO 4: nel caso di immobile pignorato pro quota verifichi se possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata, in caso contrario alla stima dell'intero.

Allegati:

ALLEGATO A: estratto della perizia in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali

ALLEGATO A1: estratto sintetico riassuntivo degli elementi essenziali

ALLEGATO B: documentazione fotografica

ALLEGATO C: documenti catastali e amministrativi

Per evitare inutili ripetizioni non si riporta il testo di ogni punto del quesito.

Lo scrivente, dopo i controlli preliminari, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni unitamente al Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Pavullo n.f. (MO), l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *



PREMESSA,

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione,
specificando:

- o DATI DI PIGNORAMENTO,
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI, DESCRIZIONE
SOMMARIA,
- o DANNI DA EVENTO SISMICO,
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE,
- o CONFINI,
- o PROPRIETÀ (dati società e/o nome, cognome, data di nascita, C.F.,
residenza),
- o CORRISPONDENZA CATASTO/PIGNORAMENTO,
- o PARTI COMUNI,
- o STATO CIVILE ESECUTATO (REGIME PATRIMONIALE),
- o PROVENIENZA DEL BENE,
- o ATTI PREGIUDIZIEVOLI,
- o GESTIONE CONDOMINIALE,
- o REGIME FISCALE
- o INDAGINE AMMINISTRATIVA CON REGOLARITA'
URBANISTICA,
- o SITUAZIONE OCCUPAZIONALE,
- o DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE,
- o CONSISTENZA COMMERCIALE,
- o STIMA DEI BENI

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più



probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto.

Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato

finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi

recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la

vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la

situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni.

Si ritiene infine di mettere in evidenza che:

- Gli elementi non esplicitamente evidenziati si presumono conformi

alle condizioni medie degli immobili della stessa tipologia ubicati

nella medesima zona, in considerazione di uno stato di manutenzione

ordinaria e di eventuali difetti di modesta rilevanza.

- Le attività investigative svolte in loco hanno avuto carattere meramente

ricognitivo, senza procedere a demolizioni o scavi. Non sono state eseguite

analisi specifiche per rilevare la presenza di amianto, residuati bellici, o di

altre sostanze inquinanti, né per valutare lo stato di contaminazione del

suolo, ai sensi e per gli effetti della normativa vigente in materia (D.Lgs.

152/2006 e D.Lgs. 4/2008).

- Non è stata accertata la conformità degli impianti tecnologici esistenti,

compresi quelli specificati dal Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37,

alle normative vigenti, nonché l'impianto di smaltimento reflui o circa

l'emissione di fumi in atmosfera.

- Non sono state condotte valutazioni sull'impatto acustico dell'edificio

né sulle prestazioni acustiche passive delle unità immobiliari.

- Non è stata effettuata una misurazione precisa della superficie del terreno

con la verifica dei confini catastali.



- Non sono state verificate le distanze tra l'edificio e le costruzioni vicine.

- Non sono state effettuate verifiche sulla conformità dell'edificio ai

requisiti di contenimento energetico, come previsto dalle normative Statali e

Regionali vigenti.

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare in data 14.05.2024, n° 3217, in forza dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena, è stata pignorata la piena proprietà di 1/1 sui seguenti beni immobili a favore del qui

PROCEDENTE:

N.C.E.U. del Comune di Pavullo nel Frignano (MO) beni intestati a:

██████████ quota 1/1;

Catasto Fabbricati Foglio 143;

- Part. 146, sub.4, cat.A/3, classe 1, vani 6,0, rendita euro 371,85 Via

Gaiato n. 42: P.T.-1;

- Part. 146, sub.2, cat.CO-Corte Esclusiva del sub.4 di mq. 2337, Via

Gaiato, BNC;

- Part. 146, terreno ente urbano di mq.5270;

“integrazione”

Visto il Verbale nel procedimento in questione emesso dal Giudice

dell'Esecuzione dott.ssa Giulia Lucchi in data 15/07/2025 in quanto al

fatto del maggior pignoramento sull'intera particella 146 ente urbano

del foglio 143 del Comune di Pavullo n.f. di mq 5270;

considerato che la quota di proprietà in capo al solo qui esecutato è la

seguinte,



foglio 143, particella 146, sub 2, mq 2337;

foglio 143, particella 146, sub 4, mq 245 (area di sedime degli edifici di

detto sub), che la somma genera mq 2582 in capo al solo qui esecutato

sulla somma totale dei (mq 5270);

che conteggiata in millesimi è la seguente;

$\text{mq } 2582 \text{ fratto } \text{mq } 5270 \times 1000 = 489,95/1000$ millesimi di proprietà

██████████

solo a scopo di esempio si conteggia anche la parte rimanente in aderenza,

di cui,

foglio 143, particella 146, sub 1, mq 2570;

foglio 143, particella 146, sub 3, mq 118 (area di sedime degli edifici di

detto sub), che la somma genera mq 2688 in capo a detti sub sulla

somma totale dei (mq 5270);

che conteggiata in millesimi è la seguente;

$\text{mq } 2688 \text{ fratto } \text{mq } 5270 \times 1000 = 510,05/1000$ millesimi di proprietà

sub.1 e 3 della particella 146 del foglio 143;

verifica in mq : $(2582 \text{ } \text{██████████}) + 2688 = 5270$;

verifica in millesimi: $(489,95 \text{ } \text{██████████}) + 510,05 = 1000/1000$;

“a mio avviso il valore di stima di tale esecuzione dei soli cespiti in capo

a ██████████ rimane invariato perché è stata basata sia sui

fabbricati con sua area di sedime e dell'area di pertinenza esclusiva

della sola proprietà fin da subito del qui esecutato, salvo se altro mi

rimetto al Giudice”.

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI;

(LOTTO UNICO),

DESCRIZIONE SOMMARIA,

Proprietà di 1/1 su beni immobili costituiti Da: Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da: Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio; Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, altro fabbricato ad uso di tettoia, il tutto circondato da un'ampia area cortiliva-giardino su tre lati esclusiva. Il tutto posto in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in Via Fondovalle Vecchia,42 (Ex Via Gaiato,42) per una superficie commerciale dei seguenti cespiti : Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da: Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio, ca.123,00 mq. (al 100% i locali utili, 33% i locali accessori e di servizio,tettoia e balcone), Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, ca.15,00 mq. (al 33%), altro fabbricato ad uso di tettoia, ca.10,00 mq.(al 25%), per un totale di ca.148,00 mq commerciali di tutti fabbricati oltre ad un 2% dell'area cortiliva esclusiva (intera m2:2337) c.a.47,00 mq , per un totale di fabbricati ed area cortiliva esclusiva (148,00 + 47,00) 195,00 mq c.a commerciali approssimativi;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono privi di Attestato di Prestazione Energetica. All'interno della proprietà sono presenti arredi e materiali privi di valore da destinare alla pubblica discarica. I vari cespiti sono in pessime



condizioni dovuto al suo abbandono di cui le pertinenze sono in parte semi crollate.

DANNI DA EVENTO SISMICO,

Ad un sommario esame visivo non si riscontrano danni da evento sismico del 20-29 maggio 2012 (come già riportato al capitolo soprastante i cedimenti di alcune parti dei cespiti non sono dovute al sisma ma ben si a cedimenti naturali ed al suo abbandono e degrado);

IDENTIFICAZIONE CATASTALE;

I beni immobili oggetto di stima risultano così identificati:

NCEU: Pavullo nel Frignano beni intestati a;

[REDACTED]

[REDACTED] – quota di 1/1;

Catasto Fabbricati Foglio 143:

- Part. 146, sub.4, cat.A/3, classe 1, vani 6,0, rendita euro 371,85, Via

Gaiato n. 42: P.T.-1;

- Part. 146, sub.2, cat.CO-Corte Esclusiva del sub.4 di mq. 2337, Via

Gaiato, BNC;

- Part. 146, ente urbano di mq. 5270,

annotazioni: (la presente particella 146 nel suo interno vi ricomprende anche

la particella 143 soppressa, per effetto del tipo mappale 5436/89 per migliore

precisazione di superficie, in atti dal 4 novembre 2013, dalla fusione

dell'originario mappale 146 di m2 4130, con il mappale 143 di m2 1140,

quest'ultimo oggetto, tra l'altro, del precedente pignoramento da cui prese

avvio la procedura esecutiva n.57/2017 poi estinta, pur essendo stato

soppresso ed accorpato al suddetto mappale 146 del foglio 143 della

superficie di m2 4130, come sopra detto , fin dal 28 dicembre 1989);

CONFINI;

Nell'insieme il complesso immobiliare confina con Via Fondovalle Vecchia
già ex Via Gaiato, con particella 110,144,117, con sub.3 particella 146 salvo
se altri;

PROPRIETÀ;

██████████ proprietario per 1000/1000 di quanto qui pignorato;

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE – EDILIZIA E QUANTO PIGNORATO;

la corrispondenza tra la planimetria catastale, le piante edilizie legittimate e
lo stato di fatto dei beni in oggetto e suoi accessori e pertinenze, si riscontra
che: Per quanto riguarda il fabbricato principale ad uso abitativo ed
accessori, non risultano difformità ad eccezione che nella tavola di progetto
la ex stalla è denominata cantina che nella realtà è ex stalla-ripostiglio così
giusto indicato in pianta catastale, per quanto riguarda i tre vani ad uso
ripostiglio nel fabbricato a sé non risultano difformità ad eccezione che la
sagoma realmente è più ampia da quanto si evince nella pianta catastale, ai
fini comunali non ci sono progetti di tale fabbricato essendo ante 1 settembre
1967, per tanto tale fabbricato è soggetto ad accertamento di conformità, per
il fabbricato ad uso tettoia nulla si rileva ed ai fini comunali non si sono
pratiche si presume ante 1 settembre 1967, per l'aera cortiliva-giardino di
pertinenza nulla ad eccezione che come si evince dalla certificazione
Notarile sostitutiva la part.143 del foglio 143 più volte citata in

pignoramento risulta soppressa ed accorpata già dal 28.12.1989 alla
 particella 146 del foglio 143 (come si evince dalla allegata visura catastale),
 e che detta particella 143 deriva dalla particella 110, giusto frazionamento
 del 30.03.1990, n.900902.f.03/1989.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

il tutto a norma di legge e come dall'art.1117 del C.C., e come da atto di
 provenienza del dott. Righi Nicoletta Notaio all'epoca in Lama Mocogno,
 con atto del 30/05/2005 rep.1394;

STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL

BENE

PROVENIENZA DEL BENE

Dott. Righi Nicoletta, con atto di Compravendita del 30/05/2005,
 rep.1394/623, trascritto in Modena il 03/06/2005 n.17859/10434 ove
 ne acquistava il titolo di piena proprietà 1/1, a seguire
 la precedente provenienza in capo a pervenuta a ministero
 dott. GARRASI Giuseppe in data 24 febbraio 1990, rep.n.50207 per atto di
 divisione, trascritto il 23.03.1990 nn.5605/4092;

ATTI PREGIUDIZIEVOLI;

ISCRIZIONE di Ipoteca volontaria iscritta presso Servizio di pubblicità
 immobiliare di Modena, a garanzia di mutuo, il 03/06/2005 al n.17860/4361
 a favore di , contro

ISCRIZIONE di Ipoteca legale iscritta presso Servizio di pubblicità

immobiliare di Modena, il 16/03/2010 al n.7914/1574 a favore di

[REDACTED], contro [REDACTED]

ISCRIZIONE di Ipoteca conc.amministrativa/riscossione ruolo esattoriale
iscritta presso Servizio di pubblicità immobiliare di Modena, il 02/12/2015
al n.27409/4359 a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED];

TRASCRIZIONE di Verbale di Pignoramento immobiliare presso Servizio
di pubblicità immobiliare di Modena il 30/01/2017 n.2267/1564, a favore di
[REDACTED], contro [REDACTED], in forza

del Verbale di Pignoramento immobiliare dell'ufficiale Giudiziario del
Tribunale di Modena in data 05/01/2017 rep.n.11170/2016;

TRASCRIZIONE di Verbale di Pignoramento immobiliare presso Servizio
di pubblicità immobiliare di Modena il 28/05/2024 n.15538/11644, a favore
[REDACTED], contro [REDACTED], in forza del Verbale di

Pignoramento immobiliare dell'ufficiale Giudiziario del Tribunale di
Modena in data 14/05/2024 rep.n.3217/2024;

Il tutto come da Ispezioni Ipotecaria allegata e/o Certificazione Notarile.

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta tassa di registro ed imposte abbinate;

INDAGINE AMMINISTRATIVA CON VERIFICA DELLA

REGOLARITA' EDILIZIA,

Trattasi di porzione di fabbricato con i suoi accessori e pertinenze, il tutto
ante 1° settembre 1967, poi successivamente;

Concessione Edilizia in data 18.04.1991 prot.n.7837/90, pratica

n.4969 Concessione n.48/91 per opere di trasformazione di porzione

di fabbricato per realizzare un bagno al piano primo;

Si precisa che non è presente l'attestato di abitabilità-agibilità che per

averne il suo rilascio necessita avere i certificati conformità degli

impianti luce gas;

Per i fabbricati accessori non esistono titoli abilitativi ma si presume

esistente ante 1° settembre 1967;

Il tutto il resto come sopra meglio descritto al punto:

(CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE - EDILIZIA E QUANTO PIGNORATO);

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Al momento del sopralluogo insieme al funzionario dell'I.V.G., tali

immobili in oggetto sono stati trovati vuoti da persone;

ACCERTAMENTI PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE PER

VERIFICARE EVENTUALI CONTRATTI DI AFFITTO E/O SE

ALTRO;

Da accertamenti eseguiti di recente presso l'Agenzia delle Entrate di

competenza, Non risulta nessun tipo di contratto di affitto e/o diritti di terzi

in genere, di cui Nulla di opponibile a tale procedura in oggetto.

SPESE DI CONDOMINIO E SUA GESTIONE,

Non esiste nessun condominio e nessuna spesa simile mi è stata rilevata;

DESCRIZIONE DEL BENE,

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'IMMOBILE, DELLE PERTINENZE

ED ACCESSORI;

Proprietà di 1/1 su beni immobili costituiti Da: Porzione di fabbricato terra

cielo, libero su tre lati composto da: Piano terra: tettoia, ingresso con vano

scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano

primo: Camera da letto con vano scala, altra camera da letto con balcone,

disimpegno, bagno, ripostiglio; Altro fabbricato al piano terra suddiviso in

tre ripostigli, altro fabbricato ad uso di tettoia, il tutto circondato da

un'ampia aera cortiliva su tre lati. Il tutto posto in Comune di Pavullo nel

Frignano (MO), in (ex Via Gaiato,42) ora Via Fondovalle Vecchia,42.

Il complesso immobiliare in oggetto dista circa km. 5,3 dal centro di Pavullo

nel Frignano (MO) e circa 49 km dalla città di Modena.

FINITURE

Fabbricato principale di cui in parte abitativo : pareti e soffitti intonacate

e con tinteggio, soffitti inclinati ed in latero cemento, pavimenti in ceramica

e marmette, porta d'ingresso in legno, infissi interni in legno a doppio vetro

e vetro singolo, infissi esterni scuri legno tipo pino di Svezia, porte interne

economiche tamburate, w.c. con pavimento 30x30 ceramica, e rivestimento

in ceramica formato 20x20, sanitari adeguati oltre con vasca e doccia,

impianto elettrico in parte fuori traccia ed in parte sotto traccia sprovvisto di

conformità d'impianto, termo arredo, impianto di riscaldamento con la

predisposizione per caldaia murale alimentata a gpl/bombole, fornitura di

acqua calda tramite boiler elettrico/gas (ad oggi sprovvisto per effetto di atti

vandalici) e senza conformità impianto, termosifoni in ghisa; **IL TUTTO**

IN PESSIME CONDIZIONI, Tutte le utenze si presume siano autonome;

Locali di servizi abbinati all'immobile di cui ripostiglio (ex stalla fienile,

portico e ripostiglio): risultano con finiture di locali di servizio IL TUTTO

IN PESSIME CONDIZIONI;

Fabbricato principale di cui in parte abitativo e in parte locali accessori

: struttura principale è in mattoni comuni, sasso, piani intermedi legno e latero cemento, pilastri se dovuti adeguati, tetto a due falde con ornitura in legno, tavelle latero cemento, coppi/tegole sovrastanti, grondaie e pluviali in metallo comune, pareti esterni risultano intonacate con malta grossa e tinteggiate di bianco **IL TUTTO IN PESSIME CONDIZIONI;**

Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli: Trattasi di fabbricato in precarie condizioni strutturali, piano unico elevato da piano terra ad un'altezza da h.ml da 1.90 a 2.60, finiture pessime in forati comuni in forma rettangolare sfalsata, tetto a due falde contrapposte, si presume edificio con poche fondazioni, **IL TUTTO IN PESSIME E PRECARIE CONDIZIONI;**

Altro fabbricato ad uso di tettoia: Trattasi di tettoia piano terra unico eretta su sei pilastri in forati di cemento, copertura semi piana a falda unica, **IL TUTTO IN PESSIME CONDIZIONI;**

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale di tutto quanto in oggetto, puramente a titolo indicativo, è la seguente: Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da: Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio, **ca.123,00 mq.** (al 100% i locali utili, 33% i locali accessori e di servizio, tettoia e balcone), Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, **ca.15,00 mq.** (al 33%), altro fabbricato ad uso di tettoia, **ca.10,00 mq.**(al 25%), **per un totale di ca.148,00 mq commerciali** di tutti fabbricati oltre ad un 2% dell'area cortiliva esclusiva (totale m2:2337)



c.a.47,00 mq , per un totale di fabbricati ed area cortiliva esclusiva

(148,00 + 47,00) 195,00 mq c.a commerciali approssimativi;

COMODA DIVISIBILITA'

Il lotto in questione è in piena proprietà;

STIMA CANONE DI LOCAZIONE

Considerato le condizioni allo stato attuale non si è in grado di stimare un'eventuale canone locatizio;

STIMA DEL BENE

Come già detto nella descrizione del bene, Proprietà di 1/1 su beni immobili costituiti da: Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da:

Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio;

Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, altro fabbricato ad uso di tettoia, il tutto circondato da un ampia aera cortiliva su tre lati. Il tutto posto in Comune di Pavullo nel Frignano (MO), in (ex Via Gaiato,42) ora via Fondovalle Vecchia,42;

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di

diritto in cui attualmente si trova, considerando il grado delle finiture sono **PESSIME**, oltre che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva ed in fine delle opere da eseguire per eventuale accertamento di conformità

edilizia sul locale accessorio difforme di sagoma, rilascio agibilità-

conformità del fabbricato principale, salvo se altro, si ritiene che :

Porzione di fabbricato terra cielo, libero su tre lati composto da: Piano terra: tettoia, ingresso con vano scala e cucina, ampio ripostiglio (ex stalla), porticato, altro ripostiglio. Piano primo: Camera da letto con vano scala, altra camera da letto con balcone, disimpegno, bagno, ripostiglio;

tutto al foglio 143, particella, 146, sub. 4, quota 1/1 ;

m2 123x300€/m2: € 37.000,00 arrotondati per eccesso;

Altro fabbricato al piano terra suddiviso in tre ripostigli, tutto al foglio 143, particella, 146, sub. 4, quota 1/1;

m2 15x300€/m2: € 4.500,00;

Altro fabbricato ad uso di tettoia, tutto al foglio 143, particella, 146, sub. 4, quota 1/1 ;

m2 10x300€/m2: € 3.000,00;

Ampia area cortiliva su tre lati, tutto al foglio 143, particella, 146, sub. 2, quota 1/1 ;

m2 47x300€/m2: € 14.000,00 arrotondata per difetto;

VALORE INTERO BENE: Euro 58.500,00 – 15.000,00 euro per

accertamento di conformità edilizia sul locale accessorio difforme di sagoma, rilascio agibilità-conformità del fabbricato principale con eventuali

adeguamenti impianti alla legge 46/90 e se successive, in fine ritengo che

vada levato un 5% per il fatto dell'essenza della garanzia da vizi essendo un

bene venduta all'asta e per lo stato manutentivo: VALORE FINALE di

base INTERO BENE a corpo e non a misura: EURO 41.000,00

(quarantunomila/00 euro) arrotondati per difetto;

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza, Maranello (MO) li, 24/10/2025,

IL CONSULENTE TECNICO

Perito Immobiliare Geometra Giovanni MEDIANI

(Firmata digitalmente)

Allegati:

tipo mappale 5436/1989 , prot.MO011434P, reperito dal ctu il 18/09/2025;

altro già in PCT prima d'ora, salo se altro,