



TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva



contro



N. Gen. Rep. **155/2021**



Giudice Dott.ssa **Roberta Vaccaro**



Tecnico Incaricato: arch. Stefano Diacci
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 952
CTU del Tribunale di Modena, n.1813
C.F. DCCSFN82B14B819B - P.IVA 03378970366



con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3489050241
email: info@studiozero.com
pec: stefano.diacci@archiworldpec.it



LOTTO 1 - Beni in Fanano (MO), via Canevare 2052 e 2052/A **3**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA **3**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA **3**

3. STATO DI POSSESSO **4**

3.1. Regime Patrimoniale **4**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI **4**

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente **4**

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura **4**

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale **5**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE **6**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI **6**

6.1. Attuali proprietari: **6**

6.2. Precedenti proprietari: **6**

7. PRATICHE EDILIZIE **6**

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta: **7**

8. DESCRIZIONE BENE **7**

8.1. Destinazione urbanistica **11**

8.2. Caratteristiche descrittive **11**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO **12**

9.1. Criterio di stima **12**

9.2. Fonti d'informazione **12**

9.3. Valutazione LOTTI **13**

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima **13**

9.5. Prezzo base d'asta del lotto **15**

10. ALLEGATI LOTTO 1 **15**

11. RIEPILOGO - LOTTO 1 **15**

LOTTO 1 - Beni in Fanano (MO), via Canevare 2052 e 2052/a

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di _____, con sede in _____, contro le sig.re _____, residente in _____, via Canevare 2052/A a Fanano (MO) e _____, residente in via Canevare 2052/A a Fanano (MO), trascritto in data 24/05/2021 ai nn. 15843/11462 colpisce i seguenti immobili sito in via Canevare n. 2052 nel comune di Fanano (MO), identificati al catasto:

- **Comune di Fanano (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 25 mappale 124 subalterno 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, posto al piano T- 1°, rendita catastale 170,43 €, sito in Via Canevare 2052

Diritto di usufrutto per ½ Sig. _____, Diritto di nuda proprietà per ½ Sig.ra _____

_____ Piena proprietà per ½ Sig

- **Comune di Fanano (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 25 mappale 124 subalterno 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, posto al piano T-1°, rendita catastale 284,05 €, sito in Via Canevare 2052/A

Diritto di usufrutto per ½ Sig.ra _____, Diritto di nuda proprietà per ½ Sig.ra _____

_____ Piena proprietà per ½ Sig.ra

NOTE

- Nell'elaborato catastale relativo al sub. 5 non vi è alcun riferimento al portico esistente, rappresentato dalla pratica edilizia n. 2662/a del 25.08.1994 avente per oggetto "Progetto di variante per la realizzazione di un garage -lavanderia-portico, in un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Fanano Via Canevare 2052/A". Si segnala inoltre che l'Ufficio Tecnico del Comune di Fanano non è stato in grado di reperire l'abitabilità relativa alla porzione di fabbricato dell'intervento.
- I dati aggiornati relativi al Sub. 4 derivano da una variazione del 18.07.2016 protocollo n. MO0081227 in atti dal 18.07.2016 G.A.F. Modifica piano incoerente (n. 34935.1/2016)
- I dati aggiornati relativi al Sub. 5 derivano da una variazione del 18.07.2016 protocollo n. MO0081227 in atti dal 18.07.2016 G.A.F. Modifica piano incoerente (n. 34935.1/2016)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni pignorati sono due abitazioni attigue, comprese all'interno di uno stabile situato in Via Canevare nel comune di Fanano (MO). Le due unità sono individuate ai civici 2052 (sub. 4) e 2052/A (sub. 5) e si sviluppano entrambe su due livelli, Piano Terra e Primo, accessibili direttamente dall'area cortiliva. Oltre alle stanze collocate ai piani terra e primo, l'abitazione è dotata di un porticato ad uso autorimessa accessibile dall'esterno.

Caratteristiche zona:

I beni si trovano a Fanano, nella parte Ovest del paese, lungo la strada che conduce a Canevare, agli impianti di risalita del Cimone e verso il Lago della Ninfa; il contesto adiacente è di tipo montano, caratterizzato dalla presenza di fabbricati rurali, abitativi e terreni agricoli, prati e boschi.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione residenziale. Il centro di Fanano si colloca a circa 2,5 Km.

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso dei beni è il seguente:

Subalterno 4

Diritto di usufrutto per ½ Sig.ra _____, Diritto di nuda proprietà per ½ Sig.ra _____

Piena proprietà per ½ Sig.ra _____

Come indicato dall'Agenzia delle Entrate con risposta via Pec in data 27.10.2022 a seguito allegata, relativamente all'immobile sito nel comune di Fanano, Via Canevare 2052, Foglio 25, Particella 124, sub 4, cat. A/3, risulta esser stato registrato in data 31.04.2021 un contratto di comodato a nome dei soggetti _____, avente come beneficiario il Sig. _____, come da visura che si allega.

Subalterno 5

Diritto di usufrutto per ½ Sig.ra _____, Diritto di nuda proprietà per ½ Sig. _____,

Piena proprietà per ½ Sig.ra _____

Non risultano esservi contratti di locazione in essere in relazione all'immobile di cui al sub 5.

3.1. Regime Patrimoniale

Così come risultante dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, gli immobili oggetto di relazione sono pervenuti alle esecutate _____ a seguito di:

- Quota pari a ½ di piena proprietà ciascuna per successione, in morte di _____, nato a Fanano il 26/12/1925 e deceduto il 24/05/1988, registrata a Pavullo nel Frignano (MO) il 12/10/1988 al Numero di repertorio 9/499, trascritta il 01/03/1989 ai nn. 4286/3187 devoluta per legge. In data 14.07.2022 ai nn. 23316/16223 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto del Notaio _____ del 21/10/1992, rep. 35930 e in data 19/07/2022, ai nn. 23977/16689 risulta trascritta accettazione tacita di eredità nascente da atto del Notaio _____ del 14/07/2011, rep. 115029.
- Con atto di donazione accettata del 21/10/1992 Rep. N. 35930 a Notaio _____ con sede a Modena, trascritto il 02/11/1992 nn. 20291/13068, _____ cedeva la quota di ½ di nuda proprietà a _____, riservandosi l'usufrutto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



[REDACTED]

A tutto il giorno 24.05.2021, così come da Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

- **ipoteca volontaria** n 22697/4564 del 02.08.2011 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio _____ di Modena (MO), Rep. N. 115029/17225 del 14.07.2011 per un capitale di € 175.000,00, durata anni 20, Ipoteca di € 350.000,00 a favore di _____ con sede in _____ contro _____ e _____ gravante sugli immobili censiti al Foglio 25, Particella 124, Sub. 4 e 5.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione n. 15843/11462 del 24.05.2021 a seguito di Verbale di Pignoramento immobiliare del 26/04/2021, Rep. n. 1280 emesso da Uff. Giud. Tribunale di Modena, sede di Modena a favore di _____ con sede a _____, contro _____ e _____ l gravante sugli immobili censiti al Foglio 25, Particella 124, Sub. 4 e 5,

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

risulta in essere un contratto di comodato a nome dei soggetti _____ avente come beneficiario il Sig. _____

Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari in oggetto sono state modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, fornite allo scrivente CTU tramite posta elettronica del 14.11.2022 dal Comune di Fanano:

- *Concessione Edilizia n. 2662/1992, Prot. 774 del 11.02.1992 per Opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia – realizzazione di garage e lavanderia;*
- *Concessione Edilizia n. 2837/1993, Prot. 5159 del 29.03.1993 per esecuzione di opere e cambio di destinazione d'uso – ampliamento per realizzazione bagno e trasformazione di garage a abitazione;*
- *Concessione Edilizia n. 2662 A/1994, Prot. 3584 del 04.06.1994 per Opere in variante alla C.E. 2662/1992;*
- *Richiesta certificato di conformità edilizia, Prot. 1969 del 14.03.1995;*
- *Certificato di Agibilità e Abitabilità, Prot. 2837 del 25.03.1996 relativo alle opere di cui alla C.E. 2837/1993 – sub. 4.*

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[REDACTED]

A seguito di sopralluogo effettuato in data 30.11.2022 si è verificato come lo stato dei luoghi differisca parzialmente dallo Stato Legittimo così come definito dalle pratiche edilizie di cui sopra.

Sebbene lo sviluppo planimetrico dei due appartamenti risulti in gran parte coerente con quanto rappresentato negli elaborati dello Stato Legittimo, durante il sopralluogo sono state riscontrate incongruenze relative alle dimensioni delle stanze e allo spessore delle murature in misura superiore alle percentuali di tolleranza ammesse dalla L.R. 23/2004. Allo stesso modo il sopralluogo ha reso evidente una incongruenza nel prospetto Nord-Est, dal momento che la finestra del bagno al piano terra (sub. 5) non è presente, mentre è presente una finestra – non rappresentata – all'interno del cucinotto attiguo.

Si è inoltre riscontrata una superfetazione, posta sul retro del fabbricato e caratterizzata da struttura in legno e copertura in lamiera, realizzata senza alcuna autorizzazione o presentazione di titolo edificatorio.

Alla luce di quanto sopra, si ritiene lo stato dei luoghi non conforme.

4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi non coincide pienamente con quanto rappresentato sugli elaborati catastali e risulta quindi non conforme. Si rende necessario un aggiornamento.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

6.1. Attuali proprietari

Il bene è di proprietà di _____, secondo le seguenti quote:

Subalterno 4

Diritto di usufrutto per ½ Sig.ra _____, Diritto di nuda proprietà per ½ Sig.ra _____,
Piena proprietà per ½ Sig.ra _____

Subalterno 5

Diritto di usufrutto per ½ Sig.ra _____, Diritto di nuda proprietà per ½ Sig.ra _____,
Piena proprietà per ½ Sig.ra _____

6.2. Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Fanano, le pratiche edilizie fornite allo scrivente CTU tramite mail del 14.11.2022 dall'Area Tecnica del Comune di Fanano risultano essere le seguenti:

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- *Concessione Edilizia n. 2662/1992, Prot. 774 del 11.02.1992 per Opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia – realizzazione di garage e lavanderia;*
- *Concessione Edilizia n. 2837/1993, Prot. 5159 del 29.03.1993 per esecuzione di opere e cambio di destinazione d'uso – ampliamento per realizzazione bagno e trasformazione di garage a abitazione;*
- *Concessione Edilizia n. 2662 A/1994, Prot. 3584 del 04.06.1994 per Opere in variante alla C.E. 2662/1992;*
- *Richiesta certificato di conformità edilizia, Prot. 1969 del 14.03.1995;*
- *Certificato di Agibilità e Abitabilità, Prot. 2837 del 25.03.1996 relativo alle opere di cui alla C.E. 2837/1993 – sub. 4.*

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

7.1.1.

Nessuno

8. DESCRIZIONE BENE

I beni pignorati sono due abitazioni attigue, comprese all'interno di uno stabile situato in Via Canevare nel comune di Fanano (MO), risultato di una suddivisione avvenuta nel 1994. Le due unità sono individuate ai civici 2052 (sub. 4) e 2052/A (sub. 5) e si sviluppano entrambe su due livelli, Piano Terra e Primo, accessibili direttamente dall'area cortiliva. Oltre alle stanze collocate ai piani terra e primo, l'abitazione è dotata di un porticato ad uso autorimessa accessibile dall'esterno. Sul retro del fabbricato si trova una superfetazione caratterizzata da struttura in legno e copertura in lamiera, realizzata senza alcuna autorizzazione o presentazione di titolo edificatorio.

L'appartamento di cui al **Sub. 4** è costituito da zona giorno posta al piano terra e provvista di un angolo cottura, due camere e un servizio igienico posti al piano primo. La sala al piano terra, caratterizzata da una pavimentazione in gres, è collegata con una scala al piano superiore, nel quale è presente una pavimentazione in legno. Le finiture interne sono intonacate. Il servizio igienico è dotato di doccia, lavabo, water e bidet ed è pavimentato con piastrelle in gres, utilizzate anche come rivestimento. L'unità è provvista di riscaldamento distribuito nelle stanze per mezzo di termosifoni. Le finestre sono in legno, così come la porta di ingresso e hanno un sistema di oscuramento costituito da imposte esterne (scuri) anch'esse in legno.

Al piano terra il **Sub. 5** è costituito da un ingresso con vano scala, una sala, un tinello ed un cucinotto, un servizio igienico, una lavanderia, un ripostiglio con annesso un altro servizio igienico, una cantina, un pollaio ed altri spazi di servizio (disimpegni, ripostigli). Al piano primo è presente una camera da letto accessibile dal vano scala, caratterizzata da una pavimentazione in gres e da un rivestimento a soffitto in legno. Analoghe finiture si riscontrano nel tinello e nel cucinotto al piano terra, con pavimentazione in gres e rivestimento a soffitto in legno; nel cucinotto è presente un rivestimento in gres. Le finiture interne sono intonacate. Il servizio igienico attiguo è dotato di vasca / doccia, lavabo, water e bidet ed è pavimentato con piastrelle in gres, utilizzate anche come rivestimento; il locale è provvisto di una finestra che affaccia direttamente sul locale lavanderia (di proprietà). L'unità è provvista di riscaldamento di tipo misto: sono presenti termosifoni, camini (sala e tinello), stufa (tinello). Le finestre sono in legno, così come la porta di ingresso e hanno un sistema di oscuramento costituito da imposte esterne (scuri) anch'esse in legno.

Dalla parte prettamente abitativa è possibile accedere direttamente alla lavanderia ed ai locali accessori ad essa collegata. La lavanderia ha un accesso diretto anche dall'esterno, per mezzo di un portone metallico ad ante. Dalla lavanderia risultano accessibili un altro servizio igienico con water e doccia, collegato ad un

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

piccolo ripostiglio e ad un angolo provvisto di lavello. Nella lavanderia sono presenti anche un forno ed un angolo cottura adiacente al collegamento con l'esterno. Dalla lavanderia è accessibile anche una cantina. Le finiture interne presentano finiture ad intonaco, tranne in alcuni punti dove sono presenti rivestimenti in sasso. Le pavimentazioni sono in gres e presentano vari formati e finiture.

All'esterno è presente un portico che, seppur rappresentato negli elaborati dello stato legittimo, è stato impropriamente tamponato con elementi e pannelli in legno di vario formato. Si è inoltre riscontrata una superfetazione, posta sul retro del fabbricato e caratterizzata da struttura in legno e copertura in lamiera, realizzata senza alcuna autorizzazione o presentazione di titolo edificatorio.

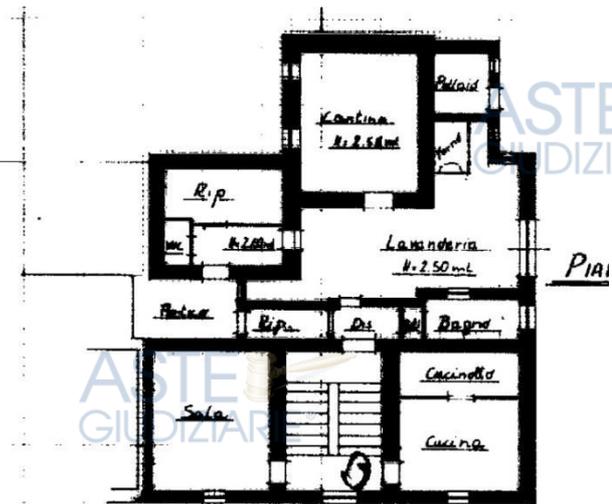
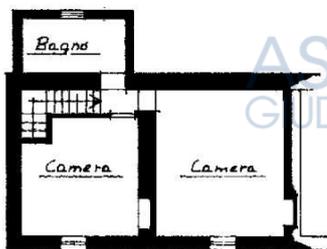
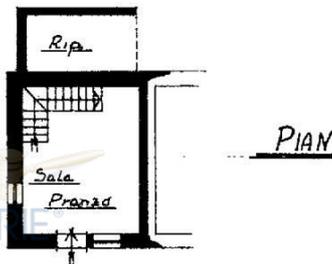
In generale la proprietà presenta finiture di qualità mediocre, unite a condizioni di conservazione non ottimali, dovute anche al passare del tempo. Le pertinenze di cui al Sub. 4 presentano finiture di qualità superiore e più recenti, essendo frutto di una trasformazione avvenuta a partire dal 1994.

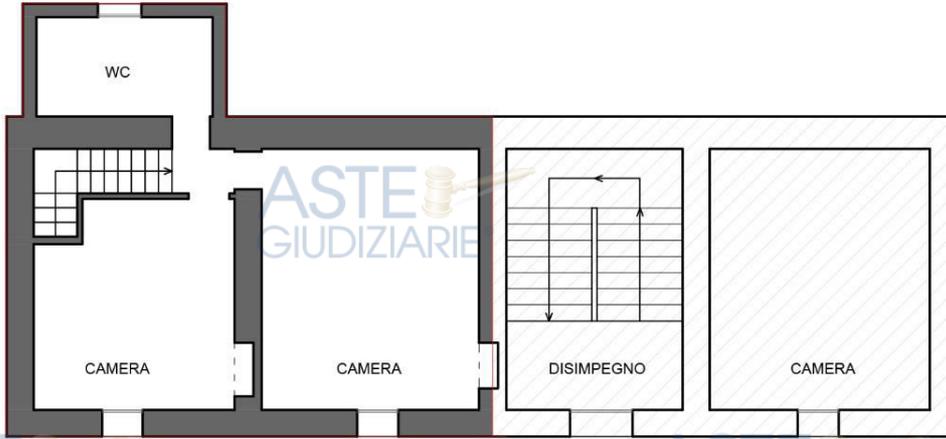
Elaborati planimetrici del bene:

ELABORATI CATASTALI

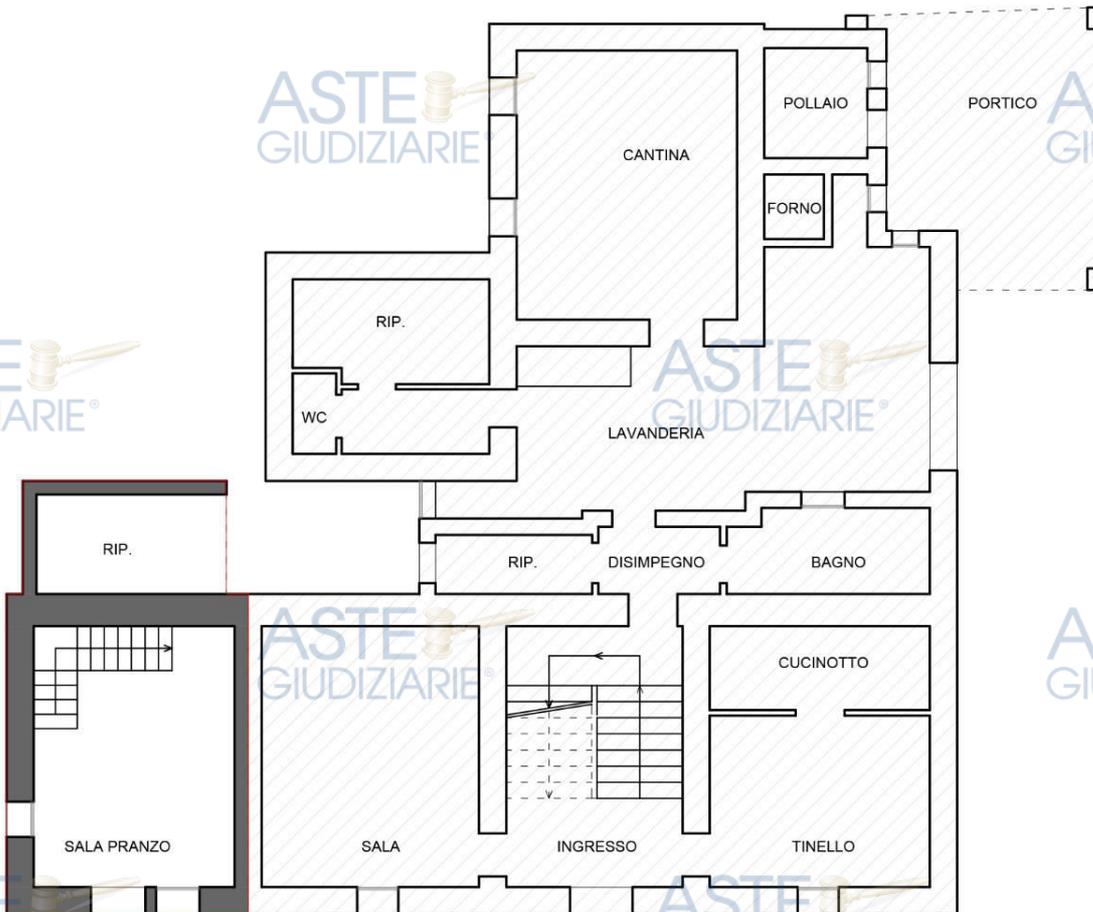
Planimetria F 25, M 124, S 4

Planimetria F 25, M 124, S 5





STATO LEGITTIMO_PIANTA PIANO PRIMO 1:100



STATO LEGITTIMO_PIANTA PIANO TERRA 1:100





ASTE GIUDIZIARIE®

ELABORATI STATO LEGITTIMO – SUB. 5

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

STATO LEGITTIMO_PIANTA PIANO PRIMO 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

STATO LEGITTIMO_PIANTA PIANO TERRA 1:100

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

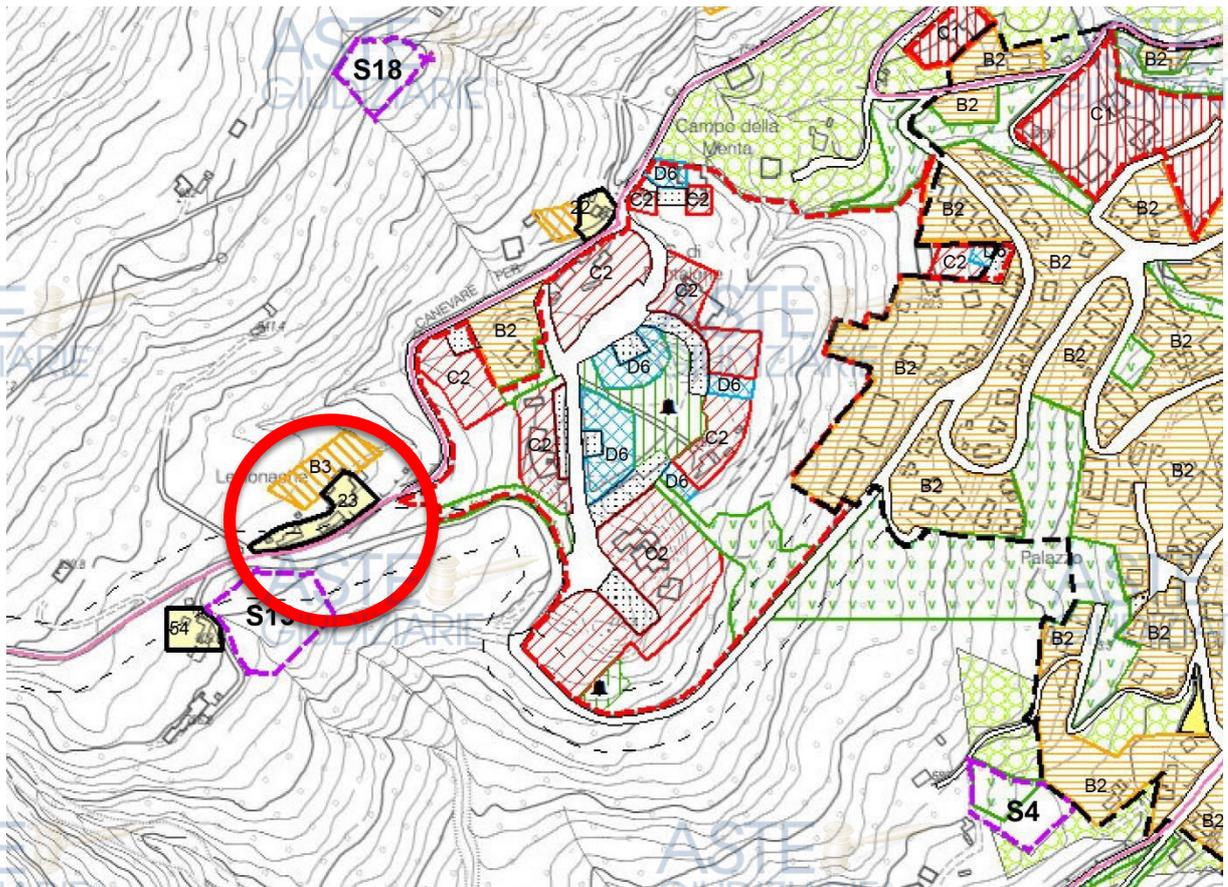
Firmato Da: STEFANO DIACCI Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 1585ba1



8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico adottato dal Comune di Fanano è il PRG, la cui ultima Variante è stata approvata nel 2017. Nell'elaborato 3.1 Zonizzazione (Aree urbane) - "complessi edilizi di valore storico - architettonico e ambientale", l'area sulla quale i beni si trovano è classificata come **Edifici di valore storico-artistico o ambientale, isolati o situati in centri urbani, con relative aree di pertinenza**, ed è normato dall'art. 38 delle NTA.

ZONIZZAZIONE (AREE URBANE)		Art. N.T.A.
COMPLESSI EDILIZI DI VALORE STORICO-ARCHITETTONICO E AMBIENTALE		
	Zone omogenee di tipo A: agglomerati di valore storico-artistico o ambientale	30,31
n°	Edifici di valore storico-artistico o ambientale, isolati o situati in centri urbani, con relative aree di pertinenza	38
	Ville, parchi giardini di notevole interesse	37



Calcolo superficie commerciale:

8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	Muratura in laterizio e Sasso	Muri portanti	n.g.	n.d.
<i>Tamponamenti verticali</i>	Muratura in laterizio e Sasso	Intonaco e rivestimento	n.g.	n.d.
<i>Copertura</i>	Legno	Capriata lignea	Discrete	n.d.

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	misti	-	-	-
<i>Infissi interni</i>	misti	-	-	-
<i>Muri interni</i>	Intonaco e mattone	-	-	-
<i>Pavimentazione interna</i>	Gres, legno	-	-	-

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	-	-	-	-
<i>Gas</i>	-	-	-	-
<i>Elettrico</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Idrico</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Termico</i>	-	-	-	-
<i>Telefonico</i>	-	-	-	-
<i>Fognature</i>	-	-	-	-

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto della Provincia di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Fanano, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

Nota: Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate fanno riferimento al 1° Semestre del 2022, nella zona B2 del capoluogo. Vengono presi come riferimento i valori relativi alle abitazioni di tipo economico.

ABITATIVO

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2021	770,00	1.150,00	960,00
Borsino Immobiliare	751,00 €	1.090,00 €	921,00 €
Agenzie immobiliari	700,00 €	1.000,00 €	850,00 €
VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA	740,33 €	1.080,00 €	910,33€

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati dello stato legittimo e dalla verifica effettuata con sopralluogo in data 30.11.2022, le superfici lorde del bene risultano così suddivise:

Locali	Mq	%	Sup. Commerciale
SUB 4			
Piano Terra			
Abitazione	34,35	100,0%	34,35
Piano Primo			
Abitazione	61,13	100,0%	61,13
			95,48

SUB 5**Piano Terra**

Abitazione	92,35	100,0%	92,35
Lavanderia e loc. accessori	85,13	60,0%	51,08
Pollaio	6,39	10,0%	0,64
Portico	19,26	10,0%	1,93

Piano Primo

Abitazione	50,87	100,0%	50,87
------------	-------	--------	-------

196,86**S. commerciale SUB 4 95,48****S. commerciale SUB 5 196,86**

destinazione	unità di misura	superficie lorda	coefficiente	superficie commerciale
Locali Sub 4	mq	95,48	1,00	95,48
Locali Sub 5	mq	196,86	1,00	196,86
totale		292,34		291,34

9.3. Valutazione LOTTI

Nella definizione del valore dei lotti, si assume come valore unitario / mq il valore minimo precedentemente calcolato, in virtù dello stato di conservazione dei luoghi, delle finiture.

LOTTO 1

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Locali Sub 4	95,48	740,33 €	70.686,71 €
Locali Sub 5	196,86	740,33 €	145.741,36 €
totale	292,34		216.428,07 €

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%

valore	riduz. 5%	valore corretto
216 428,07 €	10 821,40 €	205 606,67 €

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Spese pratica Sanatoria e adeguamento catastale, compresi bolli e diritti di segreteria 2.600,00 €
Sanzione amministrativa per Sanatoria 1.000,00 €

valore	spese sanatoria	valore corretto
205 606,67 €	3 600,00 €	202 006,67 €

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: 202.006,67 €

Si arrotonda a: € 202.000,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità:

il bene è divisibile ed è possibile vendere separatamente i due subalterni, in quanto unità immobiliari tra loro indipendenti.

Carpi, Venerdì 13 Gennaio 2023

Il Tecnico

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009




10. ALLEGATI LOTTO 1

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Fanano, estratto di mappa;
 - Comune di Fanano, Elaborato Planimetrico;
 - Comune di Fanano, Planimetria Catastale foglio 25 mappale 124 sub. 4-5;
 - Comune di Fanano, Visura Catastale
3. Documentazione edilizia e urbanistica
 - Concessione Edilizia n. 2662/1992, Prot. 774 del 11.02.1992 per Opere comportanti la trasformazione urbanistica ed edilizia – realizzazione di garage e lavanderia;
 - Concessione Edilizia n. 2837/1993, Prot. 5159 del 29.03.1993 per esecuzione di opere e cambio di destinazione d'uso – ampliamento per realizzazione bagno e trasformazione di garage a abitazione;
 - Concessione Edilizia n. 2662 A/1994, Prot. 3584 del 04.06.1994 per Opere in variante alla C.E. 2662/1992;
 - Richiesta certificato di conformità edilizia, Prot. 1969 del 14.03.1995;
 - Certificato di Agibilità e Abitabilità, Prot. 2837 del 25.03.1996 relativo alle opere di cui alla C.E. 2837/1993 – sub. 4.
4. Copia atto di compravendita
5. Certificati anagrafici
6. Dichiarazione presenza di contratti Agenzia delle entrate di Modena



11. RIEPILOGO - LOTTO 1

Ubicazione

Via Canevare 2052 e 2052/A, nel comune di Fanano (MO).



Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Identificazione catastale

- Comune di Fanano (MO) - residenza. N.C.E.U. foglio 25 mappale 124 subalterno 4, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, posto al piano T-1°, rendita catastale 170,43 €, sito in Via Canevare 2052
- Comune di Fanano (MO) - residenza. N.C.E.U. foglio 25 mappale 124 subalterno 5, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, posto al piano T-1°, rendita catastale 284,05 €, sito in Via Canevare 2052/A

NOTE

- Nell'elaborato catastale relativo al sub. 5 non vi è alcun riferimento al portico esistente, rappresentato dalla pratica edilizia n. 2662/a del 25.08.1994 avente per oggetto "Progetto di variante per la realizzazione di un garage -lavanderia-portico, in un fabbricato di civile abitazione sito in Comune di Fanano Via Canevare 2052/A". Si segnala inoltre che l'Ufficio Tecnico del Comune di Fanano non è stato in grado di reperire l'abitabilità relativa alla porzione di fabbricato dell'intervento.

Intestazione

Sub 4 - Diritto di usufrutto per ½ Sig.ra , Diritto di nuda proprietà per ½ Sig.ra
, Piena proprietà per ½ Sig.ra .

Sub 5 - Diritto di usufrutto per ½ Sig.ra , Diritto di nuda proprietà per ½ Sig.ra
Piena proprietà per ½ Sig.ra .

Descrizione sintetica

I beni pignorati sono due abitazioni attigue, comprese all'interno di uno stabile situato in Via Canevare nel comune di Fanano (MO). Le due unità sono individuate ai civici 2052 (sub. 4) e 2052/A (sub. 5) e si sviluppano entrambe su due livelli, Piano Terra e Primo, accessibili direttamente dall'area cortiliva. Oltre alle stanze collocate ai piani terra e primo, l'abitazione è dotata di un porticato ad uso autorimessa accessibile dall'esterno.

Prezzo a base d'asta

LOTTO 1

Valore immobile: € 202.000,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è divisibile ed è possibile vendere separatamente i due subalterni, in quanto unità immobiliari tra loro indipendenti.

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Carpì, Venerdì 12 Gennaio 2023

Il Tecnico

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro

Perito: Arch. Diacci Stefano

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro
Perito: Arch. Diacci Stefano

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

