



TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva



contro



N. Gen. Rep. **170/2023**



Giudice Dott. **Umberto Ausiello**



Tecnico Incaricato: Arch. Filippo Landini
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 497
CTU del Tribunale di Modena, n.1816
C.F. LNDFFP70E22B819S - P.IVA 02708490368



con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3497236813
email: info@studioazero.com
pec: filippo.landini@archiworldpec.it





INDICE

| | |
|---------------------------------------|----|
| INTRODUZIONE | 2 |
| LOTTO 1 (Fg. 67 mapp. 448 sub. 5; 26) | 3 |
| LOTTO 2 (Fg. 67 mapp. 617 sub. 1; 2) | 19 |
| LOTTO 3 (Fg. 67 mapp. 616) | 33 |
| LOTTO 4 (Fg. 67 mapp. 612) | 46 |
| LOTTO 5 (Fg. 67 mapp. 614) | 58 |



INTRODUZIONE

Il pignoramento a favore di

trascritto presso l'Agenzia del

Territorio competente ai sensi dell'art. 555 u.c. c.p.c., in data 25/07/2023, contro

con sede in _____, colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) in Via Diego Paderni, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:

LOTTO 1 Appartamento e autorimessa

N.C.E.U. del Comune di Castelfranco Emilia:

Via Diego Paderni, 9, 11

Foglio: 67 - Particella: 448 - Sub: 5, cat. A2, Consistenza 3 vani

Foglio: 67 - Particella: 448 - Sub: 26, cat. C6, Consistenza 19 mq

LOTTO 2 Edificio collabente

N.C.E.U. del Comune di Castelfranco Emilia:

Via Diego Paderni,

Foglio: 67 - Particella: 617 - Sub: 1, cat. F3, Consistenza -

Foglio: 67 - Particella: 617 - Sub: 2, cat. F3, Consistenza -

LOTTO 3 Area edificabile

Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Emilia:

Foglio: 67 - Particella: 616 - Class. SEM. IRR ARB Classe 2, Sup. 428 mq

LOTTO 4 Area edificabile

Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Emilia:

Foglio: 67 - Particella: 612 - Class. SEM. IRR ARB Classe 2, Sup. 366 mq

LOTTO 5 Area edificabile

Catasto Terreni del Comune di Castelfranco Emilia:

Foglio: 67 - Particella: 614 - Class. SEM. IRR ARB Classe 2, Sup. 889 mq

Si è scelto di separare i beni in cinque lotti per agevolare la commerciabilità del bene. Questo è stato possibile dato che tutti i mappali sono indipendenti gli uni dagli altri.

LOTTO 1 – Castelfranco Emilia, Via Diego Paderni, 9 e 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di

, trascritto presso l'Agenzia del Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 25 luglio 2023 ai numeri 27093/36550, contro

con sede in in persona del suo liquidatore e legale rappresentante pro tempore Dott Michele Marianacci, C.F. MRNMHL53T11F257C, domiciliato in Bastiglia (MO), Piazza Tintori, 7, colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) in Via Diego Paderni, 9 e 11, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:

N.C.E.U. del Comune Castelfranco Emilia:

Via Diego Paderni, 9, 11

Foglio: 67 - Particella: 448 - Sub: 5, cat. A2, Consistenza 3 vani

Foglio: 67 - Particella: 448 - Sub: 26, cat. C6, Consistenza 19 mq

NOTE

Si Segnalano i seguenti beni comuni non censibili:

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 piano S1-T-1-2-3 (rampa e corsello autorimesse, area cortiliva, atrio, vano scale ed ascensore, comuni a tutti i subb del mappale 448)

NCEU fg. 67 part. 451 piano T (area urbana di mq. 111 comune ai subb 3-36 del mappale 447, a tutti i subb del mappale 448 ed al mappale 452)

NCEU fg. 67 part. 533 piano T (area urbana di mq. 5 comune ai subb 2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16 del mappale 448 ed al mappale 452)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili posti in Via Diego Paderni, 9 e 11 nel Comune di Castelfranco Emilia, costituita da appartamento posto al piano terra e da una autorimessa posta al piano interrato.

L'appartamento è formato da soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e una camera da letto. Ad oggi non sono state realizzate le opere di finitura interna quali pavimenti, rivestimenti e fornitura e posa di sanitari e caldaia.

L'appartamento ha una area cortiliva di proprietà esclusiva accessibile direttamente dalla zona giorno.

L'autorimessa ha una larghezza pari a 3,5 ml e una lunghezza pari a 5.3 ml ed è creata grazie ad una bocca di lupo.

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nella zona residenziale posta a Sud del tessuto urbano della Città di Castelfranco Emilia e dista circa un chilometro dal centro cittadino. La zona è caratterizzata da edifici residenziali di massimo 4 piani fuori terra, realizzati approssimativamente dal 2000 ad oggi.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 01.10.2024, si è verificato che il bene non risulta occupato visto che l'appartamento si trova in uno stato di finitura al "grezzo", non essendo ancora state realizzate le opere di finitura interna.

Ad oggi non sussiste nessun contratto di affitto come risulta dalla risposta ricevuta via Pec in data 04.06.2024 dall'Agenzia delle Entrate, alla richiesta prot. 91783 del 29/05/2024, che si allega.

3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1

, in persona

. L'area di insistenza

degli immobili di cui trattasi pervenne alla società

, in maggior consistenza, in

forza dell'atto di compravendita rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 12 aprile 2001 numero 33871 di repertorio, trascritto a Bologna il 4 maggio 2001 ai numeri 13357/19171, con il quale acquistava dal signor

il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

I beni NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 e sub. 26 sono stati originati giusta Variazione del 14/07/2008 Pratica n. MO0157302 in atti dal 14/07/2008 UNITA AFFERENTI EDIFICATE SULLA SEGUENTE AREA URBANA (n. 7675.1/2008): NCEU fg. 67 part. 448 sub. 1 nat. F/1 mq. 987 a sua volta originato giusta VARIAZIONE del 11/12/2006 Pratica n. MO0198378 in atti dal 11/12/2006 RETTIFICA PLANIMETRIA (n. 12614.1/2006) dai seguenti beni: NCEU fg. 67 part. 447 sub. 2 nat. A/2 – a sua volta originato giusta COSTITUZIONE del 27/01/2006 Pratica n. MO0013339 in atti dal 27/01/2006 COSTITUZIONE (n. 266.1/2006) NCEU fg. 67 part. 448 nat. BCNC – a sua volta originato giusta COSTITUZIONE del 27/01/2006 Pratica n. MO0013339 in atti dal 27/01/2006 COSTITUZIONE (n. 266.1/2006) NCEU fg. 67 part. 462 nat. F/1 mq. 2 – sua volta originato giusta COSTITUZIONE del 14/11/2006 Pratica n. MO0176551 in atti dal 14/11/2006 COSTITUZIONE (n.3385.1/2006)

Gli immobili di cui trattasi fanno parte di un maggior fabbricato edificato su area censita al NCT – partita 1 fg. 67 part. 448 ente urbano di mq. 1003, già mq. 1005.

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:

Si riportano le iscrizioni indicate nella Relazione Notarile a firma del Notaio Frediani Viviana:

1) Iscrizione nn. 6689/33735 del 19 luglio 2001 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 13 luglio 2001, numero 34283 di repertorio

A favore:

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14

NCT fg. 67 part. 371 nat. T are 7.01

A margine della stessa risultano trascritte le seguenti formalità:

☐ annotamento nn. 4625/44189 del 12 settembre 2003 (erogazione parziale)

☐ annotamento nn. 16059/69783 del 11 dicembre 2008 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 8080/25990 del 15 maggio 2009 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 14805/55248 del 21 ottobre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 16962/64581 del 10 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 17160/65583 del 16 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 8784/48333 del 27 ottobre 2010 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 442/2792 del 20 gennaio 2011 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 6184/38819 del 21 settembre 2011 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 1288/8562 del 1° marzo 2012 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 2205/14367 del 11 aprile 2012 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 2782/18922 del 16 maggio 2012 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 3329/22896 del 13 giugno 2012 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 4793/34467 del 30 agosto 2012 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 568/4327 del 4 febbraio 2015 (restrizione di beni) – altri beni

☐ annotamento nn. 7709/49692 del 18 ottobre 2018 (restrizione di beni) – altri beni

☐ iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca in RINNOVAZIONE

2) Iscrizione nn. 2867/18606 del 19 maggio 2015 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale di Modena in data 12 novembre 2014, numero 5631/2007 di repertorio.

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 Via Diego Paderni n. 11

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 Via Diego Paderni n. 9

... omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

nn. 6094/43686 del 30 ottobre 2015 – restrizione di beni (altri beni)

ATTENZIONE: nella nota di iscrizione il soggetto a favore è stato indicato come maschio anziché come femmina.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Iscrizione nn. 5515/31501 del giorno 8 luglio 2016 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale Civile di Modena in data 4 febbraio 2016, numero 680/16 di repertorio

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 piano T Via Diego Paderni n. 11

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 piano S1 Via Diego Paderni n. 9

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T Via Diego Paderni

NCT fg. 67 part. 612 nat. T are 3.66

NCT fg. 67 part. 614 nat. T are 8.89

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

... omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca giudiziale

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 13 luglio 2001, numero 34283 di repertorio

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 piano T Via Diego Paderni n. 11

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 piano S1 Via Diego Paderni n. 9

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T Via Diego Paderni

NCT fg. 67 part. 617 nat. EU are 2.27

NCT fg. 67 part. 612 nat. T are 3.66

NCT fg. 67 part. 614 nat. T are 8.89

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

Tutti ex NCT fg. 67 part. 374

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5) Iscrizione nn. 12556/67964 del 22 dicembre 2021 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 31 maggio 2021, numero 1487/2021 di repertorio

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. Q (in corso di costruzione)

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. Q (in corso di costruzione)

NCT fg. 67 part. 612 nat. T are 3.66

NCT fg. 67 part. 614 nat. T are 8.89

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

... omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn. 27093/36550 del 25 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Modena in data 24 giugno 2023, numero 4236 di repertorio. A favore:

||

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 piano T edificio D lotto 2 Via Diego Paderni n.11 NCEU

fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 piano S1 edificio D lotto 2 Via Diego Paderni n. 9

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T Via Diego Paderni

NCT fg. 67 part. 617 nat. EU are 2.27

NCT fg. 67 part. 612 nat. T are 3.66

NCT fg. 67 part. 614 nat. T are 8.89

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione nn. 36682/52491 del 23/12/2015 – Preliminare di compravendita

Scrittura privata autenticata dal notaio Gino Bergonzini di Modena in data 25 novembre 2015, numero 47910/28169 di repertorio

A favore:

Contro:

Diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. X piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. X piano T Via Diego Paderni

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Dalla consultazione del titolo si rileva:

... contratto notarile definitivo da effettuarsi entro e non oltre il 30/04/2016.

... La parte promittente la vendita dichiara e la parte promittente l'acquisto prende atto che il terreno sul quale sorge la villetta in contratto è gravato da ipoteca iscritta a Bologna il 19/07/2001 n. 6689 a favore

ipoteca che la parte promittente la vendita si obbliga a cancellare a propria cura e spese dall'unità immobiliare in contratto ed a fornire al momento della stipulazione del contratto notarile definitivo, atto di assenso alla cancellazione parziale di ipoteca...

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. 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 dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castelfranco Emilia allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica con documenti ricevuti tramite posta elettronica in data 02/07/2024:

• *PDC 67/2006 del 03/05/2006 prot. 14558 per "Costruzione di fabbricato ad uso residenziale per complessivi 16 appartamenti ricompreso entro il perimetro del P.P approvato con delibera del C.C. n. 179 del 30/07/1996"*

• *VARIANTE ESSENZIALE al PDC 67/2006 17593/2008 del 24/05/2008 rilasciata con protocollo 31971/2008 del 26/09/2008*

• *AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA – AMBIENTALE richiesta in data 27/05/2008 prot. 17965 rilasciata in data 23/06/2008 prot. 21432*

• *CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' richiesto in data 27/09/2008 prot. 32036, rilasciato in data 27/11/2009 prot 36861*

Tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione originaria per la costruzione dell'immobile e la pratica di variante reperita fornisce chiaramente la situazione dello stato legittimo attuale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 01.10.2024, lo stato di fatto dell'immobile risulta **conforme** rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali e in quelli dello stato legittimo.

Dal sopralluogo sono emerse lievi differenze nelle dimensioni delle varie stanze:

Tali difformità possono essere considerate tolleranze ai sensi dell'art. 19bis della L.R. 21.10 2004 n. 23/2004 e non presentano caratteristiche tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi, sanzioni e rimessa in pristino che ne possono limitare la commerciabilità.

Tuttavia il **bene ad oggi risulta al grezzo** non essendo stati realizzati i pavimenti di tutti gli ambienti, i rivestimenti di cucina e bagno e non essendo stati installati sanitari e porte interne. Per quanto riguarda

gli impianti, quello elettrico non risulta completato e in quello di riscaldamento non è stata installata la caldaia.

4.3.2. Conformità catastale

Come precedentemente scritto, non risultano discrepanze tra lo stato dei luoghi e la loro rappresentazione catastale del 26/02/2009, motivo per il quale l'immobile **risulta conforme** e non necessita di un aggiornamento catastale.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Il bene ad oggi risulta al grezzo non essendo stati realizzati i pavimenti di tutti gli ambienti, i rivestimenti di cucina e bagno e non essendo stati installati sanitari e porte interne. Per quanto riguarda gli impianti, quello elettrico non risulta completato e in quello di riscaldamento non è stata installata la caldaia.

Tali opere di finitura si configurano come manutenzione ordinaria e non richiedono la presentazione di ulteriori procedimenti edilizi.

Tuttavia il bene non risulta conforme amministrativamente in quanto è stata rilasciata una agibilità anche se l'appartamento non aveva le caratteristiche di abitabilità necessarie per tale rilascio.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Durante il sopralluogo si è riscontrato che gli scuri di finestre e portefinestre versano in cattivo stato di manutenzione

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:

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società _____ con sede _____, in persona del suo _____

6.2. Precedenti proprietari:

L'area di insidenza sulla quale vennero edificati gli immobili di cui trattasi, pervenne alla società _____

_____ in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 12 aprile 2001 numero 33871 di repertorio, trascritto a Bologna il 4 maggio 2001 ai numeri 13357/19171, con il quale acquistava _____

_____ il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castelfranco Emilia allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica con documenti ricevuti per posta elettronica in data 02/07/2023 sono le seguenti:

- PDC 67/2006 del 03/05/2006 prot. 14558 per "Costruzione di fabbricato ad uso residenziale per complessivi 16 appartamenti ricompreso entro il perimetro del P.P approvato con delibera del C.C. n. 179 del 30/07/1996"
- VARIANTE ESSENZIALE al PDC 67/2006 17593/2008 del 24/05/2008 rilasciata con protocollo 31971/2008 del 26/09/2008
- AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA – AMBIENTALE richiesta in data 27/05/2008 prot. 17965 rilasciata in data 23/06/2008 prot.21432
- CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' richiesto in data 27/09/2008 prot. 32036, rilasciato in data 27/11/2009 prot 36861

8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione, censita al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Fg 67 mapp. 448 sub, 5, ubicata in Via Diego Paderni, 11 e di autorimessa censita al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Fg 67 mapp. 448 sub, 26, ubicata in Via Diego Paderni, 9.

Il condominio di quattro piani fuori terra, in cui insistono i beni oggetti del presente Lotto, ha struttura portante in cemento armato. Ha finitura esterna in muratura a faccia a vista per i primi tre piani, mentre il piano quarto risulta intonacato, così come in cornicione. La copertura a falde è realizzata in laterizio. L'immobile è formato da quattro appartamenti ad ogni piano per un totale di sedici appartamenti. L'appartamento oggetto di stima è posto nella porzione sud del piano terra ed è dotato di area cortiliva che si estende su due fronti Sud-Est e Sud-Ovest.

E' formato da soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e una camera da letto ed ha una area cortiliva di proprietà esclusiva. Nell'appartamento non sono state realizzate le finiture interne come le pavimentazioni di tutti i locali e i rivestimenti di cucina e bagno. Quest'ultimo risulta privo anche di sanitari, lavabo e rubinetterie.

L'impianto di riscaldamento è a radiatori in acciaio ma è sprovvisto di caldaia. L'impianto elettrico non è completo e mancano le placche copri interruttori. Gli infissi sono in legno con vetro camera rispondenti alla normativa vigente nel 2009. Gli scuri sono in legno e versano in cattive condizioni di manutenzione.

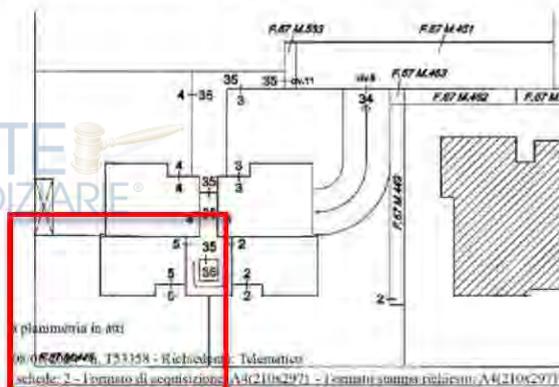
L'autorimessa posta al piano interrato ha pavimentazione in battuto di cemento e portone basculante in lamiera. Ha una larghezza pari a 3,5 ml e una lunghezza pari a 5.3 ml ed è areata grazie ad una bocca di lupo.

Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici del bene posto in Via Diego Paderni, 9-11 a Castelfranco Emilia (MO)

ELABORATO CATASTALE

FOGLIO 67 MAPP. 448 SUB. 5



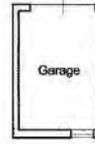
FOGLIO 67 MAPP. 448 SUB. 5



PIANTA PIANO INTERRATO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®



Piano Interrato
H=250

Piano Terra
H=280

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ELABORATO STATO LEGITTIMO

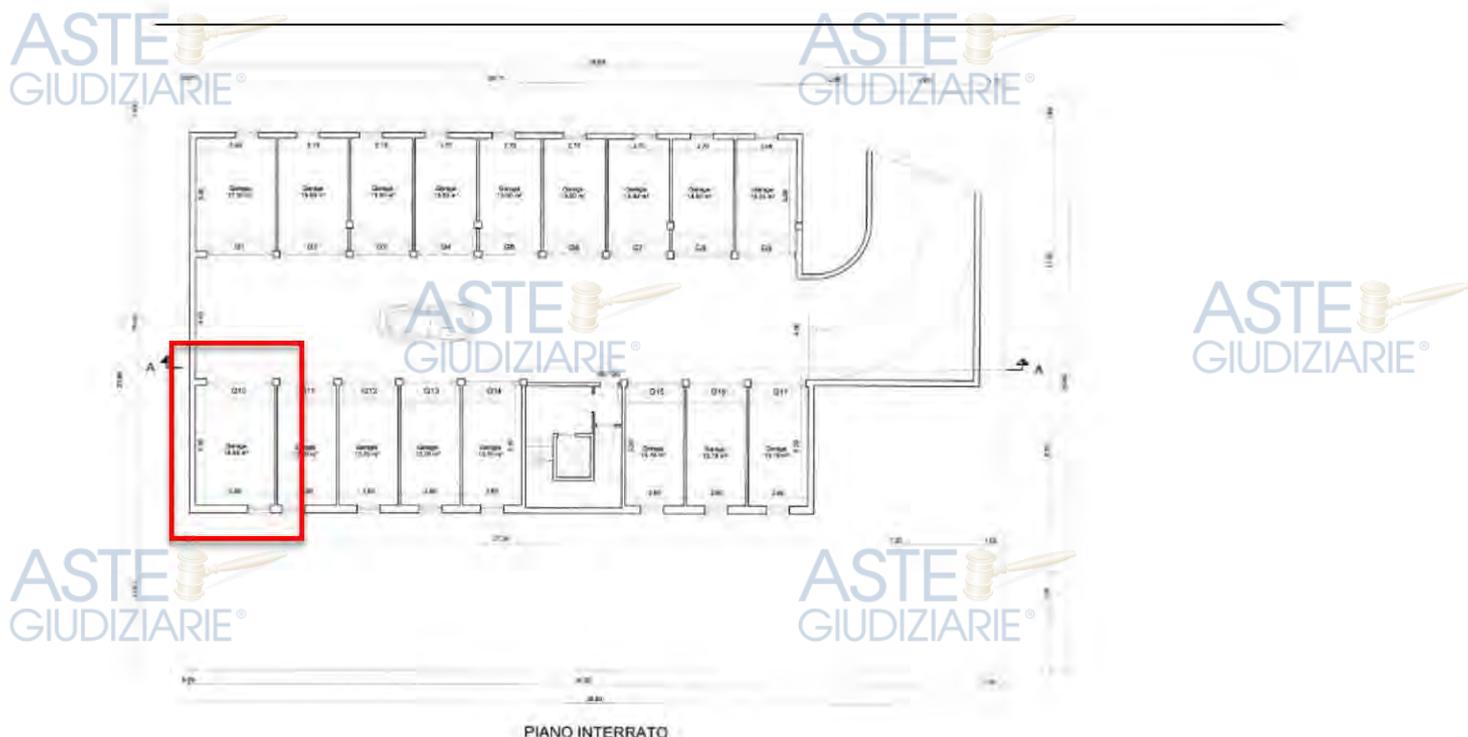
ASTE GIUDIZIARIE®



Edificio 2d

PIANO TERRA

ASTE GIUDIZIARIE®



Calcolo superficie commerciale:

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 Legittimato, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici commerciali del bene risultano così suddivise:

| AMBIENTI | U.M. | Sup | Coeff. | S. commerciale |
|-------------------------|------|--------|--------|----------------|
| sub 5 | | | | |
| Area cortiliva B.c.n.c. | mq | 159,00 | 5% | 7,95 |
| Piano terra | mq | 44,60 | 100% | 44,60 |
| sub 26 | | | | |
| Piano interrato | mq | 20,90 | 70% | 14,63 |
| TOTALI COMM. | mq | | | 67,18 |

8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Castelfranco Emilia è il PSC-RUE. Il bene oggetto di stima ricade nella Area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c regolato dall' Art. 65 delle norme di PSC e dall' Art. 4.3.1 delle norme del RUE.

Sottoposto ai seguenti vincoli:

- Area potenzialmente suscettibile di effetti di liquefazione - art. 15.3 delle norme di PSC;
- Aree a vulnerabilità media - art. 17 delle norme di PSC;

8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

| | <i>materiale</i> | <i>tipologia</i> | <i>condizioni</i> | <i>coibentazione</i> |
|----------------------------|------------------|------------------|-------------------|----------------------|
| <i>Strutture verticali</i> | - | - | - | - |
| <i>Copertura</i> | - | - | - | - |
| <i>Solai</i> | - | - | - | - |

Componenti edilizie e costruttive:

| | <i>materiale</i> | <i>tipologia</i> | <i>condizioni</i> | <i>protezione</i> |
|-------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Infissi esterni</i> | Legno | Battente | mediocri | - |
| <i>Infissi interni</i> | assenti | - | - | - |
| <i>Muri interni</i> | Laterizio | Forati | discrete | - |
| <i>Pavimentazione interna</i> | assente | - | - | - |

Impianti:

| | <i>tipologia</i> | <i>alimentazione</i> | <i>condizioni</i> | <i>conformità</i> |
|------------------|------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Antenna</i> | - | - | - | - |
| <i>Gas</i> | metano | da rete comunale | - | - |
| <i>Elettrico</i> | sottotraccia | da rete comunale | incompleto | - |
| <i>Idrico</i> | sottotraccia | da rete comunale | incompleto | - |
| <i>Termico</i> | termosifoni | autonomo | incompleto | - |

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, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte 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 di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia, Agenzie immobiliari nel Comune di Castelfranco Emilia ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Castelfranco Emilia.

RESIDENZIALE – abitazioni di tipo civile

| | Valore min. (€/mq) | Valore max. (€/mq) | Valore medio (€/mq) |
|----------------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| OMI 2° sem. 2022 | 1.250,00 | 1.750,00 | 1.500,00 |
| Borsino Immobiliare | 1.399,00 | 1.809,00 | 1.604,00 |
| Agenzie Immobiliari | 1.300,00 | 1.700,00 | 1.500,00 |
| VAL. MEDIA UNITARIA | 1.316,33 | 1.753,00 | 1.534,67 |

Note:

Le quotazioni OMI dell'Agenzia delle entrate si riferiscono ad un bene in normale stato di conservazione, mentre quelle del Borsino Immobiliare a un bene in Abitazioni in fascia media. Considerato il contesto nel quale il bene è inserito, il fatto che il bene richiede un intervento per la realizzazione di tutte le finiture, le condizioni di conservazione dell'immobile, l'attuale situazione del mercato immobiliare, per il calcolo del valore del bene **si ritiene corretto utilizzare il valore ricavato dalla media dei valori massimi e dei valori minimi pari a $=(1753,00+1534,67)/2=1.643.84$ €/mq**

9.3. Valutazione LOTTO 1

| | Sup. (mq) | Valore Unitario | Valore complessivo |
|-------------------|-----------|-----------------|---------------------|
| Abitazione | | | |
| Residenziale | 67,18 | 1.643,84 € | 110.433,17 € |
| Totale | | | 110.433,17 € |

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nel sopralluogo si è riscontrato che l'appartamento non è stato finito e necessità delle seguenti finiture per poter essere abitato:

- fornitura e posa di pavimenti in tutti i locali dell'appartamento;
- fornitura e posa di rivestimenti nell'angolo cottura e nel bagno;
- fornitura e posa di porte interne;
- fornitura e posa di sanitari, lavabo e rubinetterie;
- verifica e completamento dell'impianto elettrico;

-fornitura e posa di caldaia

Ipotizzando un costo a corpo stimato d'intervento per completare le opere di finitura necessarie per poter rendere abitabile il bene pari a € 19.500, si ritiene corretto detrarre tali costi all'importo stimato.

L'importo stimato detratto dell'importo necessario ai lavori risulta essere:

$110.433,17 \text{ €} - 19.500,00 \text{ €} = 90.933,17 \text{ €}$

Riduzione valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10%

$90.933,17 \text{ €} - 10\% \text{ del valore} = 81.839,85 \text{ €}$

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: € 81.839,85

Si arrotonda a: **€ 82.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile

Carpi, 22 Ottobre 2024

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Castelfranco Emilia, Visura Catastale
 - Comune di Castelfranco Emilia, Elaborato Planimetrico;
 - Comune di Castelfranco Emilia, Planimetria Catastale Fg. 67, mapp. 448 sub. 5;
 - Comune di Castelfranco Emilia, Planimetria Catastale Fg. 67, mapp. 448 sub. 26;

3. Documentazione edilizia e urbanistica;

- *PDC 67/2006 del 03/05/2006 prot. 14558 per "Costruzione di fabbricato ad uso residenziale per complessivi 16 appartamenti ricompreso entro il perimetro del P.P approvato con delibera del C.C. n. 179 del 30/07/1996"*
- *VARIANTE ESSENZIALE al PDC 67/2006 17593/2008 del 24/05/2008 rilascita con protocollo 31971/2008 del 26/09/2008*
- *AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA – AMBIENTALE richiesta in data 27/05/2008 prot. 17965 rilasciata in data 23/06/2008 prot. 21432*
- *CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA E AGIBILITA' richiesto in data 27/09/2008 prot. 32036, rilasciato in data 27/11/2009 prot 36861*

4. Dichiarazione contratti di locazione;

5. Visura camerale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. ALLEGATO A Lotto 1

Ubicazione

Via Diego Paderni, 9-11 Castelfranco Emilia (MO)

Identificazione catastale

Comune di Castelfranco Emilia Foglio 67 Particella 448 sub.5, Via Diego Paderni n.11, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita € 294,38, superficie mq 52, senza aree scoperte mq 46;

Comune di Castelfranco Emilia Foglio 67 Particella 448 sub.26, Via Diego Paderni n.9, piano S1, categoria C/6, classe 6, consistenza 19mq, rendita € 55,93 sup totale mq 23;

NOTE

Nessuna

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società
con sede in

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili posti in Via Diego Paderni, 9 e 11 nel Comune di Castelfranco Emilia, costituita da appartamento posto al piano terra e da una autorimessa posta al piano interrato.

L'appartamento è formato da soggiorno con angolo cottura, antibagno, bagno e una camera da letto. Ad oggi non sono state realizzate le opere di finitura interna quali pavimenti, rivestimenti e fornitura e posa di sanitari e caldaia.

L'appartamento ha una area cortiliva di proprietà esclusiva accessibile direttamente dalla zona giorno.

L'autorimessa ha una larghezza pari a 3,5 ml e una lunghezza pari a 5.3 ml ed è areata grazie ad una bocca di lupo.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12. ALLEGATO G Lotto 1

Prezzo a base d'asta

LOTTO 1

Valore immobile: € **82.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla proprietà per la quota di 1/1.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene di cui al presente Lotto 1 non risulta ulteriormente divisibile.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Carpi, 22 Ottobre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2 – Castelfranco Emilia, Via Diego Paderni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di

, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 25 luglio 2023 ai numeri 27093/36550, contro

, in persona del

colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) in Via Diego Paderni, 9 e 11, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:

N.C.E.U. del Comune Castelfranco Emilia: Via Diego Paderni,

Foglio: 67 - Particella: 617 - Sub: 1, cat. F3

Foglio: 67 - Particella: 617 - Sub: 2, cat. F3

NOTE

Non essendo ancora stata ultimata la costruzione e non essendo stata richiesta l’agibilità, non sono state ancora depositate le planimetrie catastali del bene in oggetto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA.

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili posti in Via Diego Paderni, nel Comune di Castelfranco Emilia, costituita da porzione di villette a schiera ricompresa nel Piano Particolareggiato “Muzza Corona” in corso di costruzione formato da appartamento posto al piano terra e primo e da autorimessa posta al piano terreno.

Ad oggi risultano realizzate le strutture portanti in cemento armato, la copertura, i muri di tamponamento e la quasi totalità delle tramezze interne dell’unità immobiliare posta in testa a una serie di villette a schiera. Manca completamente, l’impiantistica, i massetti, le caldane, gli intonaci e tutte le finiture. Il distributivo interno prevede al piano terra, oltre all’autorimessa, un soggiorno, un antibagno, un bagno e una cucina. Al piano primo, accessibile tramite un vano scala posto al centro dell’edificio, il progetto prevede un bagno, due camere da letto e un ripostiglio. L’immobile ha una area cortiliva di proprietà esclusiva che si sviluppa su quattro lati.

Caratteristiche zona:

L’immobile si trova nella zona residenziale posta a Sud del tessuto urbano della Città di Castelfranco Emilia e dista circa un chilometro dal centro cittadino. La zona è caratterizzata da edifici residenziali di massimo 4 piani fuori terra, realizzati approssimativamente dal 2000 ad oggi.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 01.10.2024, si è verificato che il bene è un edificio in fase di costruzione e versa in condizioni di abbandono.

Di conseguenza non risulta occupato e non sussiste nessun contratto di affitto relativo al bene.

3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società

in persona del

degli immobili di cui trattasi pervenute alla società

. L’area di insistenza

, in maggior consistenza, in

forza dell'atto di compravendita rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 12 aprile 2001 numero 33871 di repertorio, trascritto a Bologna il 4 maggio 2001 ai numeri 13357/19171, con il quale acquistava

il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

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:

Si riportano le iscrizioni indicate nella Relazione Notarile a firma del Notaio Frediani Viviana:

1) Iscrizione nn. 6689/33735 del 19 luglio 2001 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 13 luglio 2001, numero 34283 di repertorio

per capitale, durata 2 anni

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14

NCT fg. 67 part. 371 nat. T are 7.01

A margine della stessa risultano trascritte le seguenti formalità:

l annotamento nn. 4625/44189 del 12 settembre 2003 (erogazione parziale)

l annotamento nn. 16059/69783 del 11 dicembre 2008 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 8080/25990 del 15 maggio 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 14805/55248 del 21 ottobre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 16962/64581 del 10 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 17160/65583 del 16 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 8784/48333 del 27 ottobre 2010 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 442/2792 del 20 gennaio 2011 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 6184/38819 del 21 settembre 2011 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 1288/8562 del 1° marzo 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 2205/14367 del 11 aprile 2012 (restrizione di beni) – altri beni

- annotamento nn. 2782/18922 del 16 maggio 2012 (restrizione di beni) – altri beni
- annotamento nn. 3329/22896 del 13 giugno 2012 (restrizione di beni) – altri beni
- annotamento nn. 4793/34467 del 30 agosto 2012 (restrizione di beni) – altri beni
- annotamento nn. 568/4327 del 4 febbraio 2015 (restrizione di beni) – altri beni
- annotamento nn. 7709/49692 del 18 ottobre 2018 (restrizione di beni) – altri beni
- iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca in RINNOVAZIONE

2) Iscrizione nn. 2867/18606 del 19 maggio 2015 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale di Modena in data 12 novembre 2014, numero 5631/2007 di repertorio.

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 Via Diego Paderni n. 11

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 Via Diego Paderni n. 9

... omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

nn. 6094/43686 del 30 ottobre 2015 – restrizione di beni (altri beni)

ATTENZIONE: nella nota di iscrizione il soggetto a favore è stato indicato come maschio anziché come femmina.

3) Iscrizione nn. 5515/31501 del giorno 8 luglio 2016 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale Civile di Modena in data 4 febbraio 2016, numero 680/16 di repertorio

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 piano T Via Diego Paderni n. 11

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 piano S1 Via Diego Paderni n. 9

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T Via Diego Paderni

NCT fg. 67 part. 612 nat. T are 3.66

NCT fg. 67 part. 614 nat. T are 8.89

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

... omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca giudiziale

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 13 luglio 2001, numero 34283 di repertorio

Per complessivi

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 piano T Via Diego Paderni n. 11

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 piano S1 Via Diego Paderni n. 9

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T Via Diego Paderni

NCT fg. 67 part. 617 nat. EU are 2.27

NCT fg. 67 part. 612 nat. T are 3.66

NCT fg. 67 part. 614 nat. T are 8.89

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

Tutti ex NCT fg. 67 part. 374

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

5) Iscrizione nn. 12556/67964 del 22 dicembre 2021 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 31 maggio 2021, numero 1487/2021 di repertorio

Per complessivi

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. Q (in corso di costruzione)

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. Q (in corso di costruzione)

NCT fg. 67 part. 612 nat. T are 3.66

NCT fg. 67 part. 614 nat. T are 8.89

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.2 Pignoramenti:

Trascrizione nn. 27093/36550 del 25 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili
Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Modena in data 24 giugno 2023, numero 4236 di repertorio. A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 piano T edificio D lotto 2 Via Diego Paderni n.11 NCEU

fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 piano S1 edificio D lotto 2 Via Diego Paderni n. 9

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. F/3 (in corso di costruzione) piano T Via Diego Paderni

NCT fg. 67 part. 617 nat. EU are 2.27

NCT fg. 67 part. 612 nat. T are 3.66

NCT fg. 67 part. 614 nat. T are 8.89

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.3 Altre trascrizioni:

Trascrizione nn. 36682/52491 del 23/12/2015 – Preliminare di compravendita

Scrittura privata autenticata dal notaio Gino Bergonzini di Modena in data 25 novembre 2015, numero 47910/28169 di repertorio

A favore:

Contro:

Diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. X piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. X piano T Via Diego Paderni

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Dalla consultazione del titolo si rileva:

... contratto notarile definitivo da effettuarsi entro e non oltre il 30/04/2016.

...La parte promittente la vendita dichiara e la parte promittente l'acquisto prende atto che il terreno sul quale sorge la villetta in contratto è gravato da ipoteca iscritta a

ipoteca che la parte promittente la vendita si obbliga a cancellare a propria cura e spese dall'unità immobiliare in contratto ed a fornire al momento della stipulazione del contratto notarile definitivo, atto di assenso alla cancellazione parziale di ipoteca...

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. 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 costruite in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castelfranco Emilia allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica con documenti ricevuti tramite posta elettronica in data 02/07/2024:

- *PDC 5C/2014 del 31/01//2014 rilasciato con prot. 9452 in data 18/03/2014 per " Nuova costruzione di villetta unifamiliare ricompresa all'interno di Piano Particolareggiato "Muzza Corona""*

Tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione originaria per la costruzione dell'immobile che fornisce chiaramente la situazione dello stato legittimo attuale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 01.10.2024, non è stato possibile verificare la totale conformità del bene in quanto il primo piano non è accessibile. Dalle verifiche eseguite durante il sopralluogo si è riscontrato che la costruzione sino ad ora realizzata rispetta le dimensioni previste dal PDC depositato. Non è tuttavia possibile dichiarare la conformità del bene data la natura di opera non finita in fase costruzione.

4.3.2. Conformità catastale:

Trattandosi di edificio in fase di costruzione, ad oggi non sono ancora state depositate in catasto le planimetrie dell'immobile. Di conseguenza non è possibile esprimere giudizio di conformità catastale.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Durante il sopralluogo si è riscontrato che gli scuri di finestre e portefinestre versano in cattivo stato di manutenzione

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:

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società

, in persona del suo

6.2. Precedenti proprietari:

L'area di insidenza sulla quale vennero edificati gli immobili di cui trattasi pervenne alla società

, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 12 aprile 2001 numero 33871 di repertorio, trascritto

con il quale acquistava dal signor

il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castelfranco Emilia allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica con documenti ricevuti per posta elettronica in data 02/07/2023 sono le seguenti:

- PDC 5C/2014 del 31/01/2014 rilasciato con prot. 9452 in data 18/03/2014 per "Nuova costruzione di villetta unifamiliare ricompresa all'interno di Piano Particolareggiato "Muzza Corona""

8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione, censita al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Fg 67 mapp. 617 sub 1 e di autorimessa censita al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Fg 67 mapp. 617 sub, 2, ubicate entrambe in Via Diego Paderni.

Come previsto dal PDC rilasciato specificatamente per la costruzione del presente fabbricato, le unità immobiliari costituiscono la prima villetta di testa di una schiera prevista nel Piano Particolareggiato "Muzza Corona".

La struttura portante prevista è a telaio in cemento armato con tamponamento in laterizio. Il pacchetto murario è a sandwich con isolante termico in pannelli isolanti interposti tra le murature. I solai sono in laterocemento, mentre la copertura è stata realizzata con muretti e tavelloni e non è accessibile.

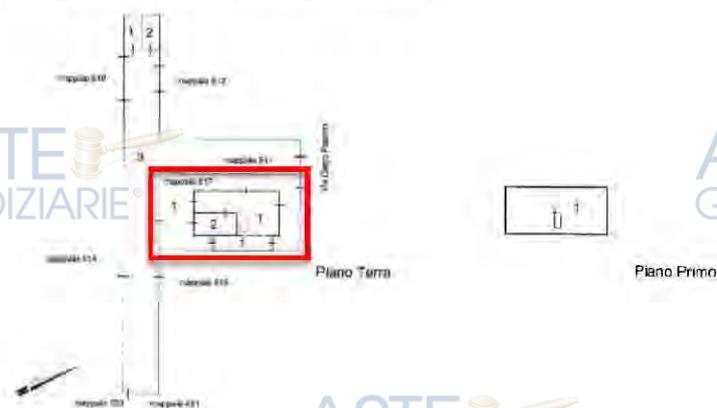
Ad oggi risultano realizzate le strutture portanti in cemento armato, la copertura, i muri di tamponamento e la quasi totalità delle tramezze interne dell'unità immobiliare posta in testa a una serie di villette a schiera. Manca completamente, l'impiantistica, i massetti, le caldane, gli intonaci e tutte le finiture. Il distributivo interno prevede al piano terra, oltre all'autorimessa, un soggiorno, un antibagno, un bagno e una cucina. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere al piano primo in quanto il vano scala non poteva essere utilizzato a causa della presenza di pannellature e assi che lo rendevano inaccessibile. Da progetto tale piano prevede la realizzazione di un bagno, due camere da letto e un ripostiglio. L'immobile ha una area cortiliva di proprietà esclusiva che si sviluppa su quattro lati. Le distanze dai confine sui vari fronti sono le seguenti: 3,00 metri sul fronte Nord, prospiciente via D. Paderni, 2,50 metri sul fronte Ovest, 5,00 metri sul fronte Sud e 2,20 metri Sul fronte Est. Tali misure rispettano quanto previsto da PDC rilasciato, in conformità al progetto di Piano Particolareggiato.

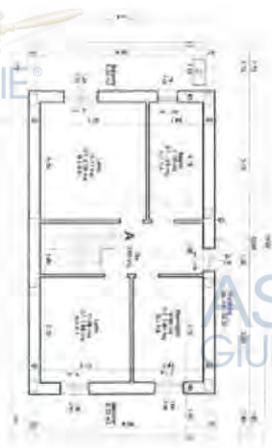
Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici del bene posto in Via Diego Paderni, a Castelfranco Emilia (MO)

ELABORATO CATASTALE

FOGLIO 67 MAPP. 117 SUB. 1 e SUB. 2





Piano terra

Piano Primo

Calcolo superficie commerciale:

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 Legittimato, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici commerciali del bene risultano così suddivise:

| AMBIENTI | U.M. | Sup | Coeff. | S. commerciale |
|---------------------|------|-------|--------|----------------|
| sub 1 | | | | |
| Piano Terra | mq | 59,60 | 100% | 59,60 |
| Piano Primo | mq | 68,50 | 100% | 68,50 |
| Balconi | mq | 22,09 | 50% | 11,05 |
| sub 2 | | | | |
| Autorimessa PT | mq | 20,00 | 60% | 12,00 |
| TOTALI COMM. | mq | | | 151,15 |

8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Castelfranco Emilia è il PSC-RUE. Il bene oggetto di stima ricade nella Area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c regolato dall'Art. 65 delle norme di PSC e dall'Art. 4.3.1 delle norme del RUE. Sottoposto ai seguenti vincoli:

- Area potenzialmente suscettibile di effetti di liquefazione - art. 15.3 delle norme di PSC;
- Aree a vulnerabilità media - art. 17 delle norme di PSC;

8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

| | <i>materiale</i> | <i>tipologia</i> | <i>condizioni</i> | <i>coibentazione</i> |
|----------------------------|------------------|---------------------|-------------------|----------------------|
| <i>Strutture verticali</i> | Cemento armato | Travi e pilastri | Discrete | presente |
| <i>Copertura</i> | laterizio | Muretti e tavelloni | Discrete | - |
| <i>Solai</i> | laterocemento | Travi e pignatte | Discrete | - |

Componenti edilizie e costruttive:

| | <i>materiale</i> | <i>tipologia</i> | <i>condizioni</i> | <i>protezione</i> |
|-------------------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Infissi esterni</i> | assenti | - | - | - |
| <i>Infissi interni</i> | assenti | - | - | - |
| <i>Muri interni</i> | Laterizio | Forati | discrete | - |
| <i>Pavimentazione interna</i> | assente | - | - | - |

Impianti:

| | <i>tipologia</i> | <i>alimentazione</i> | <i>condizioni</i> | <i>conformità</i> |
|------------------|------------------|----------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Antenna</i> | assente | - | - | - |
| <i>Gas</i> | assente | - | - | - |
| <i>Elettrico</i> | assente | - | - | - |
| <i>Idrico</i> | assente | - | - | - |
| <i>Termico</i> | assente | - | - | - |

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, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte 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 di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia, Agenzie immobiliari nel Comune di Castelfranco Emilia ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Castelfranco Emilia.

RESIDENZIALE – Terreni edificabili

| | Valore min. (€/mq) | Valore max. (€/mq) | Valore medio (€/mq) |
|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Agenzie Immobiliari | 320,00 | 360,00 | 340,00 |

Note:

Per determinare il valore di mercato del lotto edificabile si è preso come dato i valori di mercato per lotti edificabili nella zona considerando la Superficie Fondiaria dello stesso.

Come valore parametrico si ritiene di utilizzare il valore medio dato che il lotto non è un lotto libero, valore pari a **340,00 €/mq**

RESIDENZIALE – Costi di costruzione

| | | | |
|-------------------|---------------|--------|--------|
| Edifici al grezzo | 650,00 | 800,00 | 725,00 |
|-------------------|---------------|--------|--------|

Note:

Per determinare il valore di mercato delle porzioni d'immobile edificate si è preso come dato il valore di costruzione minimo per strutture in C.A. assimilabili a quella oggetto di stima, pari a: **650,00 €/mq per le strutture al grezzo**

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Data la data di costruzione, la vetustà delle porzioni costruite, le condizioni di conservazione delle stessa e l'appetibilità reale di mercato, si ritiene di diminuire i valori sopra riportati del 25% ottenendo così i seguenti valori di stima:

$650,00 \text{ €/mq} - 25\% = \mathbf{487,50 \text{ €/mq}}$ per le strutture al grezzo



9.4. Valutazione LOTTO 2
LOTTO 2



| | Sup. mq | Valore Unitario €/mq | Valore complessivo |
|-------------------------------|------------|-------------------------|---------------------|
| Lotto 2 | | | |
| Valore di mercato del terreno | 226,95 | 340,00 | 77.163,00 € |
| Valore strutture fuori terra | 151,15 | 487,50 | 73.685,63 € |
| Totale | | | 150.848,63 € |

9.5. Prezzo base d'asta del lotto 2

Valore immobile: € 150.848,36

Si arrotonda a: € **151.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.



Carpi, 22 Ottobre 2024



Il Tecnico
Arch. Filippo Landini



ASTE GIUDIZIARIE®
10 ALLEGATI Lotto 2

ASTE GIUDIZIARIE®

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Castelfranco Emilia, Visura Catastale
 - Comune di Castelfranco Emilia, Elenco Subalterni
 - Comune di Castelfranco Emilia, Elaborato Planimetrico;
3. Documentazione edilizia e urbanistica;

ASTE GIUDIZIARIE®

• PDC 5C/2014 del 31/01/2014 rilasciato con prot. 9452 in data 18/03/2014 per " Nuova costruzione di villetta unifamiliare ricompresa all'interno di Piano Particolareggiato "Muzza Corona""

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

5. Visura camerale

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
11. ALLEGATO A LOTTO 2

ASTE GIUDIZIARIE®

Ubicazione

Via Diego Paderni, Castelfranco Emilia (MO)

Identificazione catastale

N.C.E.U. del Comune Castelfranco Emilia: Via Diego Paderni.

Foglio: 67 - Particella: 617 - Sub: 1, cat. F3

Foglio: 67 - Particella: 617 - Sub: 2, cat. F3

ASTE GIUDIZIARIE®
NOTE

Le planimetrie catastali non sono state depositate essendo l'edificio in corso di costruzione

ASTE GIUDIZIARIE®

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili posti in Via Diego Paderni, nel Comune di Castelfranco Emilia, costituita da porzione di villette a schiera ricompresa nel Piano Particolareggiato "Muzza Corona" in corso di costruzione formato da appartamento posto al piano terra e primo e da autorimessa posta al piano terreno.

Ad oggi risultano realizzate le strutture portanti in cemento armato, la copertura, i muri di tamponamento e la quasi totalità delle tramezze interne dell'unità immobiliare posta in testa a una serie di villette a schiera. Manca completamente, l'impiantistica, i massetti, le caldane, gli intonaci e tutte le finiture. Il distributivo interno prevede al piano terra, oltre all'autorimessa, un soggiorno, un antibagno, un bagno e una cucina. Al piano primo, accessibile tramite un vano scala posto al centro dell'immobile, il progetto prevede un bagno, due camere da letto e un ripostiglio. L'immobile ha una area cortiliva di proprietà esclusiva che si sviluppa su quattro lati.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

12. ALLEGATO G Lotto 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo a base d'asta

LOTTO 2

Valore immobile: € **151.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla proprietà per la quota di 1/1.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene di cui al presente Lotto non risulta ulteriormente divisibile.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Carpi, 22 Ottobre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 3 – Castelfranco Emilia, Via Diego Paderni

ASTE
GIUDIZIARIE®

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) in Via Diego Paderni, 9 e 11, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:

N.C.E.U. del Comune Castelfranco Emilia:

Via Diego Paderni,

Foglio: 67 - Particella: 616 Sem. Irr. Arb Classe 2 Sup. 428 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

NOTE

Trattasi area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c, SubAmbito 20.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto edificabile compreso nel Piano Particolareggiato "Muzza Corona" posto in prossimità di Via Diego Paderni, nel Comune di Castelfranco Emilia. Il mappale è stato ottenuto dal frazionamento del mappale 544 avvenuto in data del 29/09/2014.

Caratteristiche zona:

L'area si trova nel comparto "Muzza Corona" posto nella zona residenziale Sud del tessuto urbano della Città di Castelfranco Emilia e dista circa un chilometro dal centro cittadino. La zona è caratterizzata da edifici residenziali di massimo 4 piani fuori terra, realizzati approssimativamente dal 2000 ad oggi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 01.10.2024, si è verificato che il bene è un lotto recintato con muretto in c.a. e rete di cantiere in condizioni di abbandono.

Non sussiste nessun contratto di affitto relativo al bene.

3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1

, in persona del

ASTE
GIUDIZIARIE®

forza dell'atto di compravendita rogito notaio

ASTE
GIUDIZIARIE®

, in maggior consistenza, in
con il quale acquistava dal signor

il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

Si riportano le iscrizioni indicate nella Relazione Notarile a firma del Notaio Frediani Viviana:

1) Iscrizione nn. 6689/33735 del 19 luglio 2001 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 13 luglio 2001, numero 34283 di repertorio

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14

NCT fg. 67 part. 371 nat. T are 7.01

A margine della stessa risultano trascritte le seguenti formalità:

l annotamento nn. 4625/44189 del 12 settembre 2003 (erogazione parziale)

□ annotamento nn. 16059/69783 del 11 dicembre 2008 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 8080/25990 del 15 maggio 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 14805/55248 del 21 ottobre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 16962/64581 del 10 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 17160/65583 del 16 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 8784/48333 del 27 ottobre 2010 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 442/2792 del 20 gennaio 2011 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 6184/38819 del 21 settembre 2011 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 1288/8562 del 1° marzo 2012 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 2205/14367 del 11 aprile 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 2782/18922 del 16 maggio 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 3329/22896 del 13 giugno 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 4793/34467 del 30 agosto 2012 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 568/4327 del 4 febbraio 2015 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 7709/49692 del 18 ottobre 2018 (restrizione di beni) – altri beni

ASTE
GIUDIZIARIE

☐ iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca in RINNOVAZIONE

2) Iscrizione nn. 2867/18606 del 19 maggio 2015 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale di Modena in data 12 novembre 2014, numero 5631/2007 di repertorio.

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 Via Diego Paderni n. 11

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 Via Diego Paderni n. 9

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

nn. 6094/43686 del 30 ottobre 2015 – restrizione di beni (altri beni)

ATTENZIONE: nella nota di iscrizione il soggetto a favore è stato indicato come maschio anziché come femmina.

3) Iscrizione nn. 5515/31501 del giorno 8 luglio 2016 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale Civile di Modena in data 4 febbraio 2016, numero 680/16 di repertorio

Per complessivi euro

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca giudiziale

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 13 luglio 2001, numero 34283 di repertorio

Per complessivi euro

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

Tutti ex NCT fg. 67 part. 374

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) Iscrizione nn. 12556/67964 del 22 dicembre 2021 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 31 maggio 2021, numero

1487/2021 di repertorio

Per complessivi

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

... omissis... altri immobili estranei all' ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn. 27093/36550 del 25 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Modena in data 24 giugno 2023, numero

4236 di repertorio. A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione nn. 36682/52491 del 23/12/2015 – Preliminare di compravendita

Scrittura privata autenticata dal notaio Gino Bergonzini di Modena in data 25

novembre 2015, numero 47910/28169 di repertorio

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

Diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. X piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. X piano T Via Diego Paderni

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Dalla consultazione del titolo si rileva:

... contratto notarile definitivo da effettuarsi entro e non oltre il 30/04/2016.

... La parte promittente la vendita dichiara e la parte promittente l'acquisto prende atto che il terreno sul quale sorge la villetta in contratto è gravato da ipoteca iscritta a

ipoteca che la parte promittente la vendita si obbliga a cancellare a propria cura e spese dall'unità immobiliare in contratto ed a fornire al momento della stipulazione del contratto notarile definitivo, atto di assenso alla cancellazione parziale di ipoteca...

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Castelfranco Emilia è il PSC-RUE.

Il bene oggetto di stima ricade nella Area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c, SubAmbito 20.1, regolato dall'Art. 65 delle norme di PSC e dall'Art. 4.3.1 delle norme del RUE.

Sottoposto ai seguenti vincoli:

- Area potenzialmente suscettibile di effetti di liquefazione - art. 15.3 delle norme di PSC;
- Aree a vulnerabilità media - art. 17 delle norme di PSC.

Il lotto oggetto di stima ricade nel perimetro del Piano Particolareggiato convenzionato con atto del 25.06.2001 e le cui opere di urbanizzazione sono state completate ad opera del Comune in seguito ad inadempienza del soggetto attuatore. Il piano particolareggiato e la convenzione attuativa risultano essere scaduti dal 25.06.2011, Ad oggi per l'edificazione si deve fare riferimento a quanto stabilito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) che individua i lotti in ambito AC.c n. 20.1, normato dalla corrispondente scheda d'ambito di PSC, secondo cui la trasformazione attuativa è disciplinata da RUE vigente.

Si riporta l'art 4.3.1 delle Norme del RUE

Art. 4.3.1 TERRITORIO URBANO Ambiti urbani consolidati (AC)

1 Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse e attuabili attraverso interventi edilizi diretti, negli Ambiti Urbani Consolidati, così come individuati dal PSC nelle relative norme tecniche al Capo I, art.65, e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

2 Per tutti gli Ambiti urbani consolidati valgono le seguenti disposizioni di carattere generale, relative agli interventi edilizi ed usi ammessi.

3 Per ciascuna tipologia di Sub-Ambito vengono poi indicate le disposizioni derivanti da politiche specifiche definite dal PSC. DISPOSIZIONI GENERALI USI AMMESSI:

4 Sono ammessi tutti gli usi urbani di cui al Titolo 3 del presente RUE, ad esclusione di U.9, U.10.1, U.10.2, U.15, U.17, U.19, U.20, U.32.

5 Relativamente all'uso U.16 è ammesso esclusivamente in relazione alla funzione di servizio alla persona ed alla casa (U.16.1 e U.16.2).

6 Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1) e delle le agenzie d'affari, di viaggi e immobiliari, occorre fare riferimento alle specifiche previsioni di POC. INTERVENTI AMMESSI:

7 Salvo diverse specifiche indicazioni sono sempre ammessi: MO, MS, AS.

8 In tutti gli ambiti di cui al presente articolo è inoltre consentito il recupero e risanamento delle aree libere (RSA), osservando le eventuali specifiche indicazioni contenute nelle relative Schede d'Ambito.

9 Ad esclusione degli edifici tutelati è sempre consentita la demolizione (D).

10 Sono consentiti gli interventi non edilizi di arredo urbano (AU) e di arredo di servizio (AS) nei limiti dimensionali e con le caratteristiche indicate negli Allegati I ed L al RUE.

11 E' sempre ammessa la ristrutturazione edilizia (RE); l'eventuale aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio, fatta salva la possibilità dell'ampliamento di SC "una-tantum" di cui al comma 17 seguente.

12 E' consentito il mantenimento del numero degli alloggi esistenti e delle altre unità immobiliari (fatta salva la possibilità di determinare il numero massimo di alloggi insediabili), a patto che quest'ultime abbiano destinazione d'uso conforme o siano convertite agli usi consentiti e fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizio-urbanistici.

13 Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in attuazione della L.R. 11/1998 possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima ammessa, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m 1) e della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

14 E' sempre ammesso il cambio d'uso (CD), fatte salve le previsioni particolareggiate della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, come definite dal POC.

15 Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari ad usi U.2, U.3 e U.11, esistenti alla data del 20/10/2008, sarà sempre possibile nell'ambito della gamma di usi consentiti, anche in deroga al numero massimo di alloggi insediabili, in concomitanza di un intervento, se compatibile, di riqualificazione energetica e di adeguamento/miglioramento sismico degli edifici.

16 Sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM); l'aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio, fatta salva la possibilità dell'ampliamento di SC "una-tantum" di cui al comma

17 seguente. 17 Nel caso di lotti edilizi che alla data del 20/10/2008 presentino una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata dall'Ambito di appartenenza, è possibile, realizzare un intervento "una-tantum" che preveda un incremento di SC nella misura massima del 10% della SC esistente, fermo restando il rispetto dei parametri edilizio-urbanistici e del numero massimo degli alloggi consentiti nel lotto.

PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI:

18 Il rapporto di copertura ($Q = Sq/SF$), non deve essere superiore al 50%; il rispetto del parametro è richiesto per tutti gli interventi classificati NC e tutti i restanti interventi edilizi che prevedano modifiche del rapporto esistente.

19 L'indice di permeabilità ($I_p = SP/SF$) per gli interventi di nuova costruzione non deve essere inferiore a 0,125 mq/mq.

20 Nei lotti edificati, con indice di permeabilità esistente inferiore a 0,125 mq/mq sono consentiti gli interventi edilizi non peggiorativi del rapporto esistente.

21 Nel caso di lotti già edificati alla data del 20/10/2008, qualora siano già stati superati i limiti previsti, sarà ammesso un incremento "una-tantum" della superficie impermeabilizzata in misura non superiore al 10% di quella legittimamente realizzata.

22 In caso di incremento della superficie permeabile SP del lotto è consentito un aumento delle possibilità edificatorie, misurate in SC ammessa, nella misura del 2,5% per ogni 100 mq in più di SP.

23 La sistemazione delle aree verdi pertinenziali richiede il rispetto delle seguenti densità arboree/arbustive, da computarsi comprendendo eventuali esemplari esistenti: | A = 1 albero/195 mq di SC; | Ar = 2/3 arbusti/104 mq di SC.

24 Quando richiesto, l'impegno alla realizzazione delle opere di sistemazione delle aree verdi pertinenziali è regolato da specifico Atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore, che vincoli l'effettiva realizzazione entro un anno dalla ultimazione dei lavori edilizi.

INTERVENTO EDILIZIO ASSOGGETTATO A PUA:

25 Al di fuori di Ambiti o sub-Ambiti per i quali è prescritto il ricorso a PUA, nel caso di intervento di NC, anche conseguente a demolizione di edifici preesistenti, oppure RE con demolizione e ricostruzione, che riguardi contemporaneamente una superficie fondiaria equivalente a quella di almeno 3 lotti edilizi, esistenti o in progetto, della superficie minima teorica pari a quella assunta per la determinazione del numero degli alloggi insediabili, l'avente titolo o l'Amministrazione comunale possono proporre di assoggettare l'intervento edificatorio all'approvazione preventiva di PUA. Nel caso di proposta di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale valuterà, in considerazione dei contenuti del progetto urbanistico (qualità delle opere di urbanizzazione, viabilità, qualità edilizia, dotazioni territoriali, ecc.), se ricorrono i presupposti e le opportunità di ricorso al PUA. Nell'ipotesi di accoglimento della proposta urbanistica, potrà essere concessa la possibilità di un eventuale aumento del numero di alloggi (con un incremento massimo comunque non superiore al 50% del

numero derivante dall'applicazione dei parametri edilizio-urbanistici dell'Ambito di appartenenza), la possibilità di prevedere maggiori altezze degli edifici e la possibilità di destinare le superfici ubicate ai Piani Terra ad usi diversi da U.1, ma con esso compatibili.

26 Nel caso di Ambiti o sub-Ambiti per i quali il PSC e le relative Schede d'Ambito prevedano il ricorso alla previa approvazione di PUA, l'Amministrazione comunale, nell'ambito del progetto urbanistico, valuterà la capacità insediativa (espressa in numero di alloggi insediabili) ed i parametri edilizio-urbanistici proposti, in coerenza con criteri di sostenibilità ambientale ed infrastrutturale stabiliti dal PSC e dalla norme vigenti in materia.

INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI BIOEDILIZIA:

27 Nel caso di interventi che abbiano per oggetto la realizzazione di costruzioni bioclimatiche ed ecologiche, il presente RUE prevede forme di incentivazione (vedasi l'Allegato B al RUE "Regolamento Energia").

28 DISPOSIZIONI PARTICOLAREGGIATE

31 **Ambiti AC.c:** Sono così definiti gli "ambiti totalmente o parzialmente edificati, con standards insufficienti, per i quali si attuano politiche di riqualificazione diffusa e nei quali sono previsti interventi specifici per il raggiungimento dei livelli di standard adeguati" Per questo tipo d'ambito valgono i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

densità fondiaria (DF) max = 0,52 mq/mq;

altezza max (H) = n° 2 Piani + sottotetto (fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Schede d'ambito di PSC e specifiche previsioni attuative attraverso PUA);

numero massimo alloggi = n° 4 alloggi/700 mq Sf (nel caso di lotti edilizi aventi Sf inferiore o maggiore si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto); nel computo degli alloggi ammissibili dovranno essere detratti quelli eventualmente esistenti.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Per il calcolo della reale potenzialità edificatoria, si sottolinea quanto richiamato all'art. 2.1.2 comma 4 del RUE stesso: *"Lo stato di fatto da assumere a riferimento ai fini dell'applicazione del presente Regolamento è quello esistente alla data del 20/10/2008, indipendentemente da eventuali sopravvenuti frazionamenti catastali."* Il presente mappale è stato ottenuto a seguito di frazionamento depositato in data 12/06/2015 e quindi successivamente alla data indicata dal RUE.

Per determinarne la potenzialità edificatoria, quindi, bisognerà calcolare la potenzialità edificatoria del lotto ante 20/10/2008 e sottrarre la Sc già costruita sul mappale 617.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

7.1. Attuali proprietari:

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1

7.2. Precedenti proprietari:

L'area di insidenza sulla quale vennero edificati gli immobili di cui trattasi pervenne alla società

, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio

, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di
CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

8. PRATICHE EDILIZIE

Nel mappale 616 non sono state presentate pratiche edilizie atte ad ottenere permessi edificatori. Prima del creazione del presente lotto, il terreno apparteneva ad un mappale sul quale sono state reperite le seguenti pratiche edilizie fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Castelfranco Emilia allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica con documenti ricevuti per posta elettronica in data 02/07/2023:

PDC 5C/2014 del 31/01/2014 rilasciato con prot. 9452 in data 18/03/2014 per " Nuova costruzione di villetta unifamiliare ricompresa all'interno di Piano Particolareggiato "Muzza Corona" ""

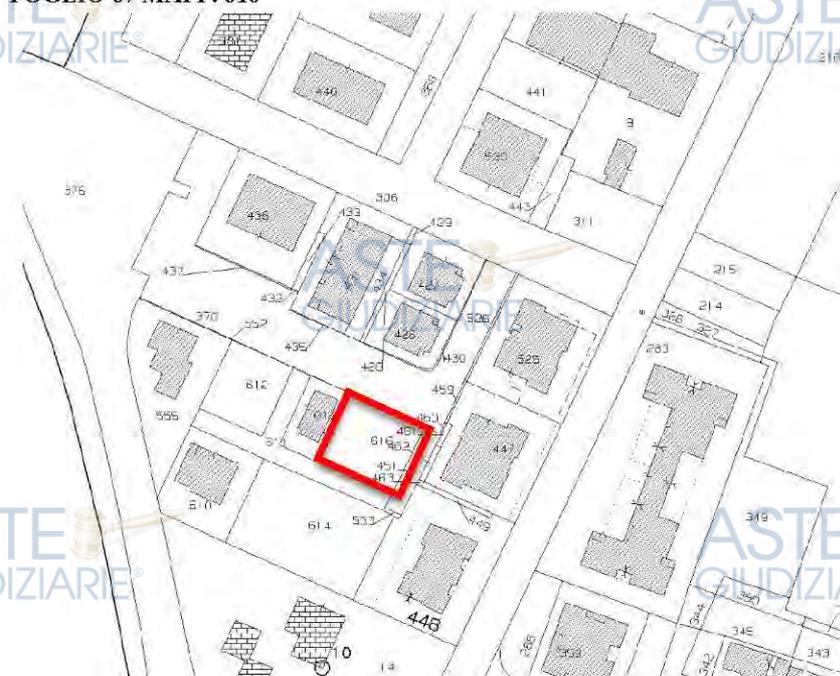
9. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto edificabile, censita al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Fg 67 mapp. 616, ubicato in Via Diego Paderni.

Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici del bene posto in Via Diego Paderni, a Castelfranco Emilia (MO)

ELABORATO CATASTALE
FOGLIO 67 MAPP. 616



Calcolo superficie commerciale:

Come superficie commerciale del presente lotto si è presa la superficie indicata nella visura catastale, non potendo verificarne in altro modo la sua consistenza.

| | | | | |
|---------------------|----|--------|------|---------------|
| mapp. 616 | mq | 428,00 | 100% | 428,00 |
| TOTALI COMM. | mq | | | 428,00 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. 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, della loro consistenza e dell'ubicazione. Sono state svolte 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.

10.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia, Agenzie immobiliari nel Comune di Castelfranco Emilia ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Castelfranco Emilia.

RESIDENZIALE – Terreni edificabili

| | Valore min. (€/mq) | Valore max. (€/mq) | Valore medio (€/mq) |
|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Agenzie Immobiliari | 320,00 | 360,00 | 340,00 |

Note:

Per determinare il valore di mercato del lotto edificabile si è preso come dato i valori di mercato per lotti edificabili nella zona considerando la Superficie Fondiaria dello stesso.

*Come valore parametrico si ritiene di utilizzare il valore minimo dato che il lotto ha un vincolo determinato dalla costruzione realizzata a confine sul mappale 617, valore pari a **320,00 €/mq***

10.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Data l'incertezza sulla reale potenzialità edificatoria del lotto, la possibilità di dover integrare dotazioni territoriali e data la costruzione a confine di un immobile ad oggi in stato di abbandono, si ritiene di diminuire i valori sopra riportati del 30% ottenendo così i seguenti valori di stima:

$$320,00 \text{ €/mq} - 30\% = \mathbf{224, \text{ €/mq}}$$

ASTE
GIUDIZIARIE®

10.4. Valutazione LOTTO 3

LOTTO 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

| | Sup. | Valore Unitario | Valore complessivo |
|-------------------------------|------|-----------------|--------------------|
| Lotto 3 | mq | €/mq | |
| Valore di mercato del terreno | 428 | 224,00 | 95.872,00 € |
| Totale | | | 95.872,00 € |

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

10.5. Prezzo base d'asta del lotto 3

Valore immobile: € 95.872,00

Si arrotonda a: € **96.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Carpi, 22 Ottobre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. ALLEGATI Lotto 3

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Castelfranco Emilia, Visura Catastale
 - Comune di Castelfranco Emilia, Estrattodi Mappa;
3. Documentazione edilizia e urbanistica;

•PDC 5C/2014 del 31/01//2014 rilasciato con prot. 9452 in data 18/03/2014 per "Nuova costruzione di villetta unifamiliare ricompresa all'interno di Piano Particolareggiato "Muzza Corona""

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. Visura camerale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
12. ALLEGATO A LOTTO 3

ASTE GIUDIZIARIE®

Ubicazione

Via Diego Paderni, Castelfranco Emilia (MO)

Identificazione catastale

N.C.E.U. del Comune Castelfranco Emilia : Via Diego Paderni,

Foglio: 67 - Particella: 616 Sem. Irr. Arb Classe 2 Sup. 428 mq

NOTE

Trattasi area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c ,
SubAmbito 20.1

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto edificabile compreso nel Piano Particolareggiato "Muzza Corona" posto in prossimità di Via Diego Paderni, nel Comune di Castelfranco Emilia. Il mappale è stato ottenuto dal frazionamento del mappale 544 avvenuto in data del 29/09/2014.

Per il calcolo della reale potenzialità edificatoria, si sottolinea quanto richiamato all'art. 2.1.2 comma 4 del RUE stesso: *"Lo stato di fatto da assumere a riferimento ai fini dell'applicazione del presente Regolamento è quello esistente alla data del 20/10/2008, indipendentemente da eventuali sopravvenuti frazionamenti catastali."* Il presente mappale è stato ottenuto a seguito di frazionamento depositato in data 12/06/2015 e quindi successivamente alla data indicata dal RUE.

Per determinarne la potenzialità edificatoria, quindi, bisognerà calcolare la potenzialità edificatoria del lotto ante 20/10/2008 e sottrarre la Sc già costruita sul mappale 617.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

13. ALLEGATO G Lotto 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

Prezzo a base d'asta

LOTTO 3

Valore immobile: € **96.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla proprietà per la quota di 1/1.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene di cui al presente Lotto non risulta ulteriormente divisibile.

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Carpi, 22 Ottobre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 4 – Castelfranco Emilia, Via Diego Paderni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore

servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena

, trascritto presso l'Agenzia del Territorio –

in persona del

colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) in Via Diego Paderni, 9 e 11, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:

N.C.E.U. del Comune Castelfranco Emilia:

Via Diego Paderni,

Foglio: 67 - Particella: 612 Sem. Irr. Arb Classe 2 Sup. 366 mq

NOTE

Trattasi di area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c, SubAmbito 20.1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto edificabile compreso nel Piano Particolareggiato "Muzza Corona" posto in prossimità di Via Diego Paderni, nel Comune di Castelfranco Emilia. Il mappale è stato ottenuto dal frazionamento del mappale 544 avvenuto in data del 29/09/2014.

Caratteristiche zona:

L'area si trova nel comparto "Muzza Corona" posto nella zona residenziale Sud del tessuto urbano della Città di Castelfranco Emilia e dista circa un chilometro dal centro cittadino. La zona è caratterizzata da edifici residenziali di massimo 4 piani fuori terra, realizzati approssimativamente dal 2000 ad oggi.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 01.10.2024, si è verificato che il bene è un lotto recintato con muretto in c.a. e rete di cantiere in condizioni di abbandono.

Non sussiste nessun contratto di affitto relativo al bene.

3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1

degli immobili di cui trattasi pervenute alla società

forza dell'atto di compravendita rogito notaio Gino Bergonzini di Modena di repertorio, trascritto a Bologna

L'area di insistenza

, in maggior consistenza, in

, con il quale acquistava dal signor

il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT² fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

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.

Si riportano le iscrizioni indicate nella Relazione Notarile a firma del Notaio Frediani Viviana:

1) Iscrizione nn. 6689/33735 del 19 luglio 2001 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 13 luglio 2001, numero 34283 di repertorio Per per capitale, durata 2 anni

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14

NCT fg. 67 part. 371 nat. T are 7.01

A margine della stessa risultano trascritte le seguenti formalità:

l annotamento nn. 4625/44189 del 12 settembre 2003 (erogazione parziale)

□ annotamento nn. 16059/69783 del 11 dicembre 2008 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 8080/25990 del 15 maggio 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 14805/55248 del 21 ottobre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 16962/64581 del 10 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 17160/65583 del 16 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 8784/48333 del 27 ottobre 2010 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 442/2792 del 20 gennaio 2011 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 6184/38819 del 21 settembre 2011 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 1288/8562 del 1° marzo 2012 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 2205/14367 del 11 aprile 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 2782/18922 del 16 maggio 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 3329/22896 del 13 giugno 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 4793/34467 del 30 agosto 2012 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 568/4327 del 4 febbraio 2015 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 7709/49692 del 18 ottobre 2018 (restrizione di beni) – altri beni

ASTE
GIUDIZIARIE

☐ iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca in RINNOVAZIONE

2) Iscrizione nn. 2867/18606 del 19 maggio 2015 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale di Modena in data 12 novembre 2014, numero 5631/2007 di repertorio. Per complessivi

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 Via Diego Paderni n. 11

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 Via Diego Paderni n. 9

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

nn. 6094/43686 del 30 ottobre 2015 – restrizione di beni (altri beni)

ATTENZIONE: nella nota di iscrizione il soggetto a favore è stato indicato come maschio anziché come femmina.

3) Iscrizione nn. 5515/31501 del giorno 8 luglio 2016 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale Civile di Modena in data 4 febbraio 2016, numero 680/16 di repertorio

Per complessivi euro

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca giudiziale

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena

Per complessivi euro

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

Tutti ex NCT fg. 67 part. 374

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) Iscrizione nn. 12556/67964 del 22 dicembre 2021 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 31 maggio 2021, numero

Per complessivi euro

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

... omissis... altri immobili estranei all' ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn. 27093/36550 del 25 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Modena in data 24 giugno 2023, numero

, A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione nn. 36682/52491 del 23/12/2015 – Preliminare di compravendita

Scrittura privata autenticata dal notaio Gino Bergonzini di Modena in data 25

novembre 2015, numero

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. X piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. X piano T Via Diego Paderni

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Dalla consultazione del titolo si rileva:

... contratto notarile definitivo da effettuarsi entro e non oltre il 30/04/2016.

... La parte promittente la vendita dichiara e la parte promittente l'acquisto prende atto che il terreno sul quale sorge la villetta in contratto è gravato da ipoteca iscritta a

ipoteca che la parte promittente la vendita si obbliga a cancellare a propria cura e spese dall'unità immobiliare in contratto ed a fornire al momento della stipulazione del contratto notarile definitivo, atto di assenso alla cancellazione parziale di ipoteca...

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Castelfranco Emilia è il PSC-RUE.

Il bene oggetto di stima ricade nella Area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c, SubAmbito 20.1, regolato dall'Art. 65 delle norme di PSC e dall'Art. 4.3.1 delle norme del RUE.

Sottoposto ai seguenti vincoli:

- Area potenzialmente suscettibile di effetti di liquefazione - art. 15.3 delle norme di PSC;
- Aree a vulnerabilità media - art. 17 delle norme di PSC;

Il lotto oggetto di stima ricade nel perimetro del Piano Particolareggiato convenzionato con atto del 25.06.2001 e le cui opere di urbanizzazione sono state completate ad opera del Comune in seguito ad inadempimento del soggetto attuatore. Il piano particolareggiato e la convenzione attuativa risultano essere scaduti dal 25.06.2011. Ad oggi per l'edificazione si deve fare riferimento a quanto stabilito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) che individua i lotti in ambito AC.c n. 20.1, normato dalla corrispondente scheda d'ambito di PSC, secondo cui la trasformazione attuativa è disciplinata da RUE vigente.

Si riporta l'art 4.3.1 delle Norme del RUE

Art. 4.3.1 TERRITORIO URBANO Ambiti urbani consolidati (AC)

1 Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse e attuabili attraverso interventi edilizi diretti, negli Ambiti Urbani Consolidati, così come individuati dal PSC nelle relative norme tecniche al Capo I, art.65, e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

2 Per tutti gli Ambiti urbani consolidati valgono le seguenti disposizioni di carattere generale, relative agli interventi edilizi ed usi ammessi.

3 Per ciascuna tipologia di Sub-Ambito vengono poi indicate le disposizioni derivanti da politiche specifiche definite dal PSC. DISPOSIZIONI GENERALI USI AMMESSI:

4 Sono ammessi tutti gli usi urbani di cui al Titolo 3 del presente RUE, ad esclusione di U.9, U.10.1, U.10.2, U.15, U.17, U.19, U.20, U.32.

5 Relativamente all'uso U.16 è ammesso esclusivamente in relazione alla funzione di servizio alla persona ed alla casa (U.16.1 e U.16.2).

6 Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1) e delle le agenzie d'affari, di viaggi e immobiliari, occorre fare riferimento alle specifiche previsioni di POC. INTERVENTI AMMESSI:

7 Salvo diverse specifiche indicazioni sono sempre ammessi: MO, MS, AS.

8 In tutti gli ambiti di cui al presente articolo è inoltre consentito il recupero e risanamento delle aree libere (RSA), osservando le eventuali specifiche indicazioni contenute nelle relative Schede d'Ambito.

9 Ad esclusione degli edifici tutelati è sempre consentita la demolizione (D).

10 Sono consentiti gli interventi non edilizi di arredo urbano (AU) e di arredo di servizio (AS) nei limiti dimensionali e con le caratteristiche indicate negli Allegati I ed L al RUE.

11 E' sempre ammessa la ristrutturazione edilizia (RE); l'eventuale aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio, fatta salva la possibilità dell'ampliamento di SC "una-tantum" di cui al comma 17 seguente.

12 E' consentito il mantenimento del numero degli alloggi esistenti e delle altre unità immobiliari (fatta salva la possibilità di determinare il numero massimo di alloggi insediabili), a patto che quest'ultime abbiano destinazione d'uso conforme o siano convertite agli usi consentiti e fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizio-urbanistici.

13 Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in attuazione della L.R. 11/1998 possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima ammessa, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m 1) e della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

14 E' sempre ammesso il cambio d'uso (CD), fatte salve le previsioni particolareggiate della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, come definite dal POC.

15 Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari ad usi U.2, U.3 e U.11, esistenti alla data del 20/10/2008, sarà sempre possibile nell'ambito della gamma di usi consentiti, anche in deroga al numero massimo di alloggi insediabili, in concomitanza di un intervento, se compatibile, di riqualificazione energetica e di adeguamento/miglioramento sismico degli edifici.

16 Sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM); l'aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio, fatta salva la possibilità dell'ampliamento di SC "una-tantum" di cui al comma

17 seguente. 17 Nel caso di lotti edilizi che alla data del 20/10/2008 presentino una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata dall'Ambito di appartenenza, è possibile, realizzare un intervento "una-tantum" che preveda un incremento di SC nella misura massima del 10% della SC esistente, fermo restando il rispetto dei parametri edilizio-urbanistici e del numero massimo degli alloggi consentiti nel lotto.

PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI:

18 Il rapporto di copertura ($Q=Sq/SF$), non deve essere superiore al 50%; il rispetto del parametro è richiesto per tutti gli interventi classificati NC e tutti i restanti interventi edilizi che prevedano modifiche del rapporto esistente.

19 L'indice di permeabilità ($I_p=SP/SF$) per gli interventi di nuova costruzione non deve essere inferiore a 0,125 mq/mq.

20 Nei lotti edificati, con indice di permeabilità esistente inferiore a 0,125 mq/mq sono consentiti gli interventi edilizi non peggiorativi del rapporto esistente.

21 Nel caso di lotti già edificati alla data del 20/10/2008, qualora siano già stati superati i limiti previsti, sarà ammesso un incremento "una-tantum" della superficie impermeabilizzata in misura non superiore al 10% di quella legittimamente realizzata.

22 In caso di incremento della superficie permeabile SP del lotto è consentito un aumento delle possibilità edificatorie, misurate in SC ammessa, nella misura del 2,5% per ogni 100 mq in più di SP.

23 La sistemazione delle aree verdi pertinenziali richiede il rispetto delle seguenti densità arboree/arbustive, da computarsi comprendendo eventuali esemplari esistenti: | A = 1 albero/195 mq di SC; | Ar = 2/3 arbusti/104 mq di SC.

24 Quando richiesto, l'impegno alla realizzazione delle opere di sistemazione delle aree verdi pertinenziali è regolato da specifico Atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore, che vincoli l'effettiva realizzazione entro un anno dalla ultimazione dei lavori edilizi.

INTERVENTO EDILIZIO ASSOGGETTATO A PUA:

25 Al di fuori di Ambiti o sub-Ambiti per i quali è prescritto il ricorso a PUA, nel caso di intervento di NC, anche conseguente a demolizione di edifici preesistenti, oppure RE con demolizione e ricostruzione, che riguardi contemporaneamente una superficie fondiaria equivalente a quella di almeno 3 lotti edilizi, esistenti o in progetto, della superficie minima teorica pari a quella assunta per la determinazione del numero degli alloggi insediabili, l'avente titolo o l'Amministrazione comunale possono proporre di assoggettare l'intervento edificatorio all'approvazione preventiva di PUA. Nel caso di proposta di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale valuterà, in considerazione dei contenuti del progetto urbanistico (qualità delle opere di urbanizzazione, viabilità, qualità edilizia, dotazioni territoriali, ecc.), se ricorrono i presupposti e le opportunità di ricorso al PUA. Nell'ipotesi di accoglimento della proposta urbanistica, potrà essere concessa la possibilità di un eventuale aumento del numero di alloggi (con un incremento massimo comunque non superiore al 50% del

numero derivante dall'applicazione dei parametri edilizio-urbanistici dell'Ambito di appartenenza), la possibilità di prevedere maggiori altezze degli edifici e la possibilità di destinare le superfici ubicate ai Piani Terra ad usi diversi da U.1, ma con esso compatibili.

26 Nel caso di Ambiti o sub-Ambiti per i quali il PSC e le relative Schede d'Ambito prevedano il ricorso alla previa approvazione di PUA, l'Amministrazione comunale, nell'ambito del progetto urbanistico, valuterà la capacità insediativa (espressa in numero di alloggi insediabili) ed i parametri edilizio-urbanistici proposti, in coerenza con criteri di sostenibilità ambientale ed infrastrutturale stabiliti dal PSC e dalla norme vigenti in materia.

INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI BIOEDILIZIA:

27 Nel caso di interventi che abbiano per oggetto la realizzazione di costruzioni bioclimatiche ed ecologiche, il presente RUE prevede forme di incentivazione (vedasi l'Allegato B al RUE "Regolamento Energia").

28 DISPOSIZIONI PARTICOLAREGGIATE

31 **Ambiti AC.c:** Sono così definiti gli "ambiti totalmente o parzialmente edificati, con standards insufficienti, per i quali si attuano politiche di riqualificazione diffusa e nei quali sono previsti interventi specifici per il raggiungimento dei livelli di standard adeguati" Per questo tipo d'ambito valgono i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

densità fondiaria (DF) max = 0,52 mq/mq;

altezza max (H) = n° 2 Piani + sottotetto (fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Schede d'ambito di PSC e specifiche previsioni attuative attraverso PUA);

numero massimo alloggi = n° 4 alloggi/700 mq Sf (nel caso di lotti edilizi aventi Sf inferiore o maggiore si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto); nel computo degli alloggi ammissibili dovranno essere detratti quelli eventualmente esistenti.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dato che il Piano Particolareggiato e la convenzione attuativa risultano essere scaduti dal 25.06.2011 e che quindi per l'edificazione si deve fare riferimento a quanto stabilito dal PSC, bisogna verificare se le dotazioni cedute a suo tempo, rispondano pienamente a quanto richiesto dalla normativa vigente o si debbano cedere o monetizzare ulteriori dotazioni.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

7.1. Attuali proprietari:

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1

in persona del

7.2. Precedenti proprietari:

L'area di insidenza sulla quale vennero edificati gli immobili di cui trattasi pervenne alla società

, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 12 aprile 2001 trascritto a Bologna il 4 maggio 2001 ai numeri 13357/19171, con il quale acquistava dal signor

, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

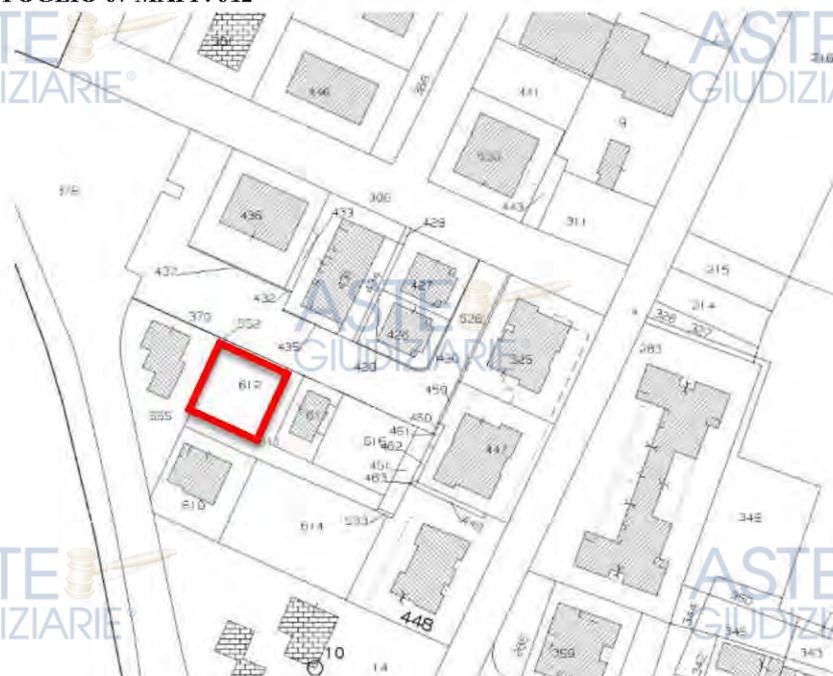
9. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto edificabile, censita al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Fg 67 mapp. 612, ubicato in Via Diego Paderni.

Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici del bene posto in Via Diego Paderni, a Castelfranco Emilia (MO)

ELABORATO CATASTALE
FOGLIO 67 MAPP. 612



Calcolo superficie commerciale:

Come superficie commerciale del presente lotto si è presa la superficie indicata nella visura catastale, non potendo verificarne in altro modo la sua consistenza.

| | | | | |
|---------------------|----|--------|------|---------------|
| mapp. 612 | | | | |
| | mq | 366,00 | 100% | 366,00 |
| TOTALI COMM. | mq | | | 366,00 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. 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, della loro consistenza e dell'ubicazione. Sono state svolte 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.

10.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia, Agenzie immobiliari nel Comune di Castelfranco Emilia ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Castelfranco Emilia.

RESIDENZIALE – Terreni edificabili

| | Valore min. (€/mq) | Valore max. (€/mq) | Valore medio (€/mq) |
|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Agenzie Immobiliari | 320,00 | 360,00 | 340,00 |

Note:

Per determinare il valore di mercato del lotto edificabile si è preso come dato i valori di mercato per lotti edificabili nella zona considerando la Superficie Fondiaria dello stesso. Come valore parametrico si ritiene di utilizzare il valore minimo dato la qualità delle urbanizzazioni attigue al lotto, valore pari a **320,00 €/mq**

10.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Data la possibilità di dover integrare dotazioni territoriali, si ritiene di diminuire i valori sopra riportati del 20% ottenendo così i seguenti valori di stima:

$$320,00 \text{ €/mq} - 20\% = \mathbf{256,00 \text{ €/mq}}$$

10.4. Valutazione LOTTI

LOTTO 4

| | Sup. mq | Valore Unitario €/mq | Valore complessivo |
|-------------------------------|------------|-------------------------|--------------------|
| Lotto 4 | | | |
| Valore di mercato del terreno | 366 | 256,00 | 93.696,00 € |
| Totale | | | 93.696,00 € |

47.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: € 93.696,00

Si arrotonda a: € **94.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

Carpi, 22 Ottobre 2024

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini

ASTE
GIUDIZIARIE®

11. ALLEGATI Lotto 4

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Castelfranco Emilia, Visura Catastale
 - Comune di Castelfranco Emilia, Estratto di Mappa;
5. Visura camerale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
12. ALLEGATO A LOTTO 4

ASTE GIUDIZIARIE

Ubicazione

Via Diego Paderni, Castelfranco Emilia (MO)

Identificazione catastale

Via Diego Paderni,

Foglio: 67 - Particella: 612 Sem. Irr. Arb Classe 2 Sup. 366 mq

NOTE

Trattasi di area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c , SubAmbito 20.1.

ASTE GIUDIZIARIE

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di

ASTE GIUDIZIARIE

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto edificabile compreso nel Piano Particolareggiato "Muzza Corona" posto in prossimità di Via Diego Paderni, nel Comune di Castelfranco Emilia. Dato che il Piano Particolareggiato e la convenzione attuativa risultano essere scaduti dal 25.06.2011 e che quindi per l'edificazione si deve fare riferimento a quanto stabilito dal PSC, bisognerà verificare se le dotazioni cedute a suo tempo, rispondano pienamente a quanto richiesto dalla normativa vigente o si debbano cedere o monetizzare ulteriori dotazioni.

ASTE GIUDIZIARIE



13. ALLEGATO G Lotto 4

Prezzo a base d'asta

LOTTO 4

Valore bene: € **94.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla proprietà per la quota di 1/1.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene di cui al presente Lotto non risulta ulteriormente divisibile.

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.



Carpi, 22 Ottobre 2024



Il Tecnico
Arch. Filippo Landini



LOTTO 5 – Castelfranco Emilia, Via Diego Paderni

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di _____, rappresentata da _____, trascritto presso l’Agenzia del Territorio – servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 25 luglio 2023 _____, contro _____, in persona _____,

colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Castelfranco Emilia (MO) in Via Diego Paderni, 9 e 11, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:

N.C.E.U. del Comune Castelfranco Emilia:

Via Diego Paderni,

Foglio: 67 - Particella: 614 Sem. Irr. Arb Classe 2 Sup. 889 mq

NOTE

Trattasi area compresa in Territorio Urbanizzato, nell’Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c, SubAmbito 20.1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto edificabile compreso nel Piano Particolareggiato “Muzza Corona” posto in prossimità di Via Diego Paderni, nel Comune di Castelfranco Emilia.

Caratteristiche zona:

L’area si trova nel comparto “Muzza Corona” posto nella zona residenziale Sud del tessuto urbano della Città di Castelfranco Emilia e dista circa un chilometro dal centro cittadino. La zona è caratterizzata da edifici residenziali di massimo 4 piani fuori terra, realizzati approssimativamente dal 2000 ad oggi.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 01.10.2024, si è verificato che il bene è un lotto senza recinzione di confine e senza strada di accesso.

Non sussiste nessun contratto di affitto relativo al bene.

3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1

_____, in persona _____

L’area di insistenza _____

degli immobili di cui trattasi pervenne alla società _____

_____, in maggior consistenza, in forza dell’atto di compravendita rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 12 aprile 2001 di repertorio, trascritto a Bologna il 4 maggio 2001 ai _____, con il quale acquistava dal signor _____

il diritto di intera piena proprietà sull’immobile in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT fig. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

ASTE GIUDIZIARIE® 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:

Si riportano le iscrizioni indicate nella Relazione Notarile a firma del Notaio Frediani Viviana:

1) Iscrizione nn. 6689/33735 del 19 luglio 2001 – Ipoteca volontaria

Concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 13 luglio 2001, numero 34283 di repertorio Per

A favore:



Contro:



Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14

NCT fg. 67 part. 371 nat. T are 7.01

A margine della stessa risultano trascritte le seguenti formalità:

l annotamento nn. 4625/44189 del 12 settembre 2003 (erogazione parziale)

□ annotamento nn. 16059/69783 del 11 dicembre 2008 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 8080/25990 del 15 maggio 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 14805/55248 del 21 ottobre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 16962/64581 del 10 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 17160/65583 del 16 dicembre 2009 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 8784/48333 del 27 ottobre 2010 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 442/2792 del 20 gennaio 2011 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 6184/38819 del 21 settembre 2011 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 1288/8562 del 1° marzo 2012 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 2205/14367 del 11 aprile 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 2782/18922 del 16 maggio 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 3329/22896 del 13 giugno 2012 (restrizione di beni) – altri beni

□ annotamento nn. 4793/34467 del 30 agosto 2012 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 568/4327 del 4 febbraio 2015 (restrizione di beni) – altri beni

l annotamento nn. 7709/49692 del 18 ottobre 2018 (restrizione di beni) – altri beni



ASTE
GIUDIZIARIE

☐ iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca in RINNOVAZIONE

2) Iscrizione nn. 2867/18606 del 19 maggio 2015 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale di Modena in data 12 novembre 2014, numero 5631/2007 di repertorio. Per complessivi

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 5 nat. A/2 vani 3.0 Via Diego Paderni n. 11

NCEU fg. 67 part. 448 sub. 26 nat. C/6 mq. 19 Via Diego Paderni n. 9

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa risulta trascritto il seguente annotamento:

nn. 6094/43686 del 30 ottobre 2015 – restrizione di beni (altri beni)

ATTENZIONE: nella nota di iscrizione il soggetto a favore è stato indicato come maschio anziché come femmina.

3) Iscrizione nn. 5515/31501 del giorno 8 luglio 2016 – Ipoteca giudiziale

Sentenza di condanna del Tribunale Civile di Modena in data 4 febbraio 2016, numero 680/16 di repertorio

Per complessivi euro

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

...omissis... altri immobili estranei all'ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4) Iscrizione nn. 6703/38051 del 13 luglio 2021 – Ipoteca giudiziale

Ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 13 luglio 2001,

Per complessivi

A favore:

Contro:

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

ASTE
GIUDIZIARIE®

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28
Tutti ex NCT fg. 67 part. 374

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) Iscrizione nn. 12556/67964 del 22 dicembre 2021 – Ipoteca giudiziale

Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 31 maggio 2021,

Per complessivi

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

... omissis... altri immobili estranei all' ispezione

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn. 27093/36550 del 25 luglio 2023 – Verbale di pignoramento immobili

Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Modena in data 24 giugno 2023,

di repertorio. A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCT fg. 67 part. 616 nat. T are 4.28

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.2.3. Altre trascrizioni:

Trascrizione nn. 36682/52491 del 23/12/2015 – Preliminare di compravendita

Scrittura privata autenticata dal notaio Gino Bergonzini di Modena in data 25

novembre 2015,

A favore:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili:

in comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 1 nat. X piano T-1 Via Diego Paderni

NCEU fg. 67 part. 617 sub. 2 nat. X piano T Via Diego Paderni

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

Dalla consultazione del titolo si rileva:

... contratto notarile definitivo da effettuarsi entro e non oltre il 30/04/2016.

... La parte promittente la vendita dichiara e la parte promittente l'acquisto prende atto che il terreno sul quale sorge la villetta in contratto è gravato da ipoteca iscritta a

ipoteca che la parte promittente la vendita si obbliga a cancellare a propria cura e spese dall'unità immobiliare in contratto ed a fornire al momento della stipulazione del contratto notarile definitivo, atto di assenso alla cancellazione parziale di ipoteca...

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.5. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Castelfranco Emilia è il PSC-RUE.

Il bene oggetto di stima ricade nella Area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c, SubAmbito 20.1, regolato dall'Art. 65 delle norme di PSC e dall'Art. 4.3.1 delle norme del RUE.

Sottoposto ai seguenti vincoli:

- Area potenzialmente suscettibile di effetti di liquefazione - art. 15.3 delle norme di PSC;
- Aree a vulnerabilità media - art. 17 delle norme di PSC.

Il lotto oggetto di stima ricade nel perimetro del Piano Particolareggiato convenzionato con atto del 25.06.2001 e le cui opere di urbanizzazione **non sono state completate dal soggetto attuatore**.

Il piano particolareggiato e la convenzione attuativa risultano essere scaduti dal 25.06.2011. Ad oggi per l'edificazione si deve fare riferimento a quanto stabilito dal Piano Strutturale Comunale (PSC) che individua i lotti in ambito AC.c n. 20.1, normato dalla corrispettiva scheda d'ambito di PSC, secondo cui la trasformazione attuativa è disciplinata da RUE vigente.

Si riporta l'art 4.3.1 delle Norme del RUE

Art. 4.3.1 TERRITORIO URBANO Ambiti urbani consolidati (AC)

1 Il presente articolo disciplina le trasformazioni edilizie e funzionali ammesse e attuabili attraverso interventi edilizi diretti, negli Ambiti Urbani Consolidati, così come individuati dal PSC nelle relative norme tecniche al Capo I, art.65, e nel rispetto delle norme generali in esso contenute.

2 Per tutti gli Ambiti urbani consolidati valgono le seguenti disposizioni di carattere generale, relative agli interventi edilizi ed usi ammessi.

3 Per ciascuna tipologia di Sub-Ambito vengono poi indicate le disposizioni derivanti da politiche specifiche definite dal PSC. DISPOSIZIONI GENERALI USI AMMESSI:

4 Sono ammessi tutti gli usi urbani di cui al Titolo 3 del presente RUE, ad esclusione di U.9, U.10.1, U.10.2, U.15, U.17, U.19, U.20, U.32.

5 Relativamente all'uso U.16 è ammesso esclusivamente in relazione alla funzione di servizio alla persona ed alla casa (U.16.1 e U.16.2).

6 Per l'uso di tipo U.4, ad esclusione degli esercizi di vicinato (U.4.1) e delle le agenzie d'affari, di viaggi e immobiliari, occorre fare riferimento alle specifiche previsioni di POC. INTERVENTI AMMESSI:

7 Salvo diverse specifiche indicazioni sono sempre ammessi: MO, MS, AS.

8 In tutti gli ambiti di cui al presente articolo è inoltre consentito il recupero e risanamento delle aree libere (RSA), osservando le eventuali specifiche indicazioni contenute nelle relative Schede d'Ambito.

9 Ad esclusione degli edifici tutelati è sempre consentita la demolizione (D).

10 Sono consentiti gli interventi non edilizi di arredo urbano (AU) e di arredo di servizio (AS) nei limiti dimensionali e con le caratteristiche indicate negli Allegati I ed L al RUE.

11 E' sempre ammessa la ristrutturazione edilizia (RE); l'eventuale aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio, fatta salva la possibilità dell'ampliamento di SC "una-tantum" di cui al comma 17 seguente.

12 E' consentito il mantenimento del numero degli alloggi esistenti e delle altre unità immobiliari (fatta salva la possibilità di determinare il numero massimo di alloggi insediabili), a patto che quest'ultime abbiano destinazione d'uso conforme o siano convertite agli usi consentiti e fermo restando il rispetto degli altri parametri edilizio-urbanistici.

13 Gli interventi edilizi per il recupero a fini abitativi dei sottotetti in attuazione della L.R. 11/1998 possono comportare, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima ammessa, modificazioni delle altezze del colmo (per un massimo di m 1) e della linea di gronda (per un massimo di m 0,50) e delle linee di pendenza delle falde, con aumento del volume dell'edificio esistente, anche in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati.

14 E' sempre ammesso il cambio d'uso (CD), fatte salve le previsioni particolareggiate della relativa disciplina per le attività commerciali al dettaglio in sede fissa, i pubblici esercizi e l'artigianato di servizio, come definite dal POC.

15 Il cambio di destinazione d'uso di unità immobiliari ad usi U.2, U.3 e U.11, esistenti alla data del 20/10/2008, sarà sempre possibile nell'ambito della gamma di usi consentiti, anche in deroga al numero massimo di alloggi insediabili, in concomitanza di un intervento, se compatibile, di riqualificazione energetica e di adeguamento/miglioramento sismico degli edifici.

16 Sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione (NC) e ampliamento (AM); l'aumento di SC dovrà essere contenuto nei limiti dell'indice di edificabilità del lotto edilizio, fatta salva la possibilità dell'ampliamento di SC "una-tantum" di cui al comma

17 seguente. 17 Nel caso di lotti edilizi che alla data del 20/10/2008 presentino una saturazione della potenzialità edificatoria assegnata dall'Ambito di appartenenza, è possibile, realizzare un intervento "una-tantum" che preveda un incremento di SC nella misura massima del 10% della SC esistente, fermo restando il rispetto dei parametri edilizio-urbanistici e del numero massimo degli alloggi consentiti nel lotto.

PARAMETRI URBANISTICO-ECOLOGICI:

18 Il rapporto di copertura ($Q=Sq/SF$), non deve essere superiore al 50%; il rispetto del parametro è richiesto per tutti gli interventi classificati NC e tutti i restanti interventi edilizi che prevedano modifiche del rapporto esistente.

19 L'indice di permeabilità ($I_p=SP/SF$) per gli interventi di nuova costruzione non deve essere inferiore a 0,125 mq/mq.

20 Nei lotti edificati, con indice di permeabilità esistente inferiore a 0,125 mq/mq sono consentiti gli interventi edilizi non peggiorativi del rapporto esistente.

21 Nel caso di lotti già edificati alla data del 20/10/2008, qualora siano già stati superati i limiti previsti, sarà ammesso un incremento "una-tantum" della superficie impermeabilizzata in misura non superiore al 10% di quella legittimamente realizzata.

22 In caso di incremento della superficie permeabile SP del lotto è consentito un aumento delle possibilità edificatorie, misurate in SC ammessa, nella misura del 2,5% per ogni 100 mq in più di SP.

23 La sistemazione delle aree verdi pertinenziali richiede il rispetto delle seguenti densità arboree/arbustive, da computarsi comprendendo eventuali esemplari esistenti: | A = 1 albero/195 mq di SC; | Ar = 2/3 arbusti/104 mq di SC.

24 Quando richiesto, l'impegno alla realizzazione delle opere di sistemazione delle aree verdi pertinenziali è regolato da specifico Atto d'obbligo sottoscritto dal soggetto attuatore, che vincoli l'effettiva realizzazione entro un anno dalla ultimazione dei lavori edilizi.

INTERVENTO EDILIZIO ASSOGGETTATO A PUA:

25 Al di fuori di Ambiti o sub-Ambiti per i quali è prescritto il ricorso a PUA, nel caso di intervento di NC, anche conseguente a demolizione di edifici preesistenti, oppure RE con demolizione e ricostruzione, che riguardi contemporaneamente una superficie fondiaria equivalente a quella di almeno 3 lotti edilizi, esistenti o in progetto, della superficie minima teorica pari a quella assunta per la determinazione del numero degli alloggi insediabili, l'avente titolo o l'Amministrazione comunale possono proporre di assoggettare l'intervento edificatorio all'approvazione preventiva di PUA. Nel caso di proposta di iniziativa privata, l'Amministrazione Comunale valuterà, in considerazione dei contenuti del progetto urbanistico (qualità delle opere di urbanizzazione, viabilità, qualità edilizia, dotazioni territoriali, ecc.), se ricorrono i presupposti e le opportunità di ricorso al PUA. Nell'ipotesi di accoglimento della proposta urbanistica, potrà essere concessa la possibilità di un eventuale aumento del numero di alloggi (con un incremento massimo comunque non superiore al 50% del

numero derivante dall'applicazione dei parametri edilizio-urbanistici dell'Ambito di appartenenza), la possibilità di prevedere maggiori altezze degli edifici e la possibilità di destinare le superfici ubicate ai Piani Terra ad usi diversi da U.1, ma con esso compatibili.

26 Nel caso di Ambiti o sub-Ambiti per i quali il PSC e le relative Schede d'Ambito prevedano il ricorso alla previa approvazione di PUA, l'Amministrazione comunale, nell'ambito del progetto urbanistico, valuterà la capacità insediativa (espressa in numero di alloggi insediabili) ed i parametri edilizi-urbanistici proposti, in coerenza con criteri di sostenibilità ambientale ed infrastrutturale stabiliti dal PSC e dalla norme vigenti in materia.

INCENTIVI PER LA REALIZZAZIONE DI INTERVENTI DI BIOEDILIZIA:

27 Nel caso di interventi che abbiano per oggetto la realizzazione di costruzioni bioclimatiche ed ecologiche, il presente RUE prevede forme di incentivazione (vedasi l'Allegato B al RUE "Regolamento Energia").

28 DISPOSIZIONI PARTICOLAREGGIATE

31 **Ambiti AC.c:** Sono così definiti gli "ambiti totalmente o parzialmente edificati, con standards insufficienti, per i quali si attuano politiche di riqualificazione diffusa e nei quali sono previsti interventi specifici per il raggiungimento dei livelli di standard adeguati" Per questo tipo d'ambito valgono i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

densità fondiaria (DF) max = 0,52 mq/mq;

altezza max (H) = n° 2 Piani + sottotetto (fatte salve diverse indicazioni contenute nelle Schede d'ambito di PSC e specifiche previsioni attuative attraverso PUA);

numero massimo alloggi = n° 4 alloggi/700 mq Sf (nel caso di lotti edilizi aventi Sf inferiore o maggiore si procederà al calcolo del numero degli alloggi per interpolazione lineare, con arrotondamento del numero per difetto); nel computo degli alloggi ammissibili dovranno essere detratti quelli eventualmente esistenti.

6. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Dato che il Piano Particolareggiato e la convenzione attuativa risultano essere scaduti dal 25.06.2011 e che per l'edificazione si deve fare riferimento a quanto stabilito dal PSC, bisognerà verificare se le dotazioni cedute a suo tempo, rispondano pienamente a quanto richiesto dalla normativa vigente o si debbano cedere o monetizzare ulteriori dotazioni.

Inoltre a tutt'oggi **non risulta realizzata la porzione di strada di accesso carraio al lotto e non è stato possibile avere riscontro delle sottostanti urbanizzazioni** che dovranno essere realizzate e/o concordate con l'Ufficio tecnico di Castelfranco Emilia, dal soggetto attuatore dell'intervento diretto.

7. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

7.1. Attuali proprietari:

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società

, in persona del suo

7.2. Precedenti proprietari:

L'area di insistenza sulla quale vennero edificati gli immobili di cui trattasi pervenne alla società

, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Gino Bergonzini di Modena in data 12 aprile 2001 numero , trascritto a Bologna il 4 maggio 2001 ai numeri 13357/19171, con il quale acquistava dal signor

, il diritto di intera piena proprietà sull'immobile in comune di
CASTELFRANCO EMILIA (MO) censito al NCT fg. 67 part. 374 nat. T are 55.14.

8. PRATICHE EDILIZIE

Nessuna.

9. DESCRIZIONE BENE

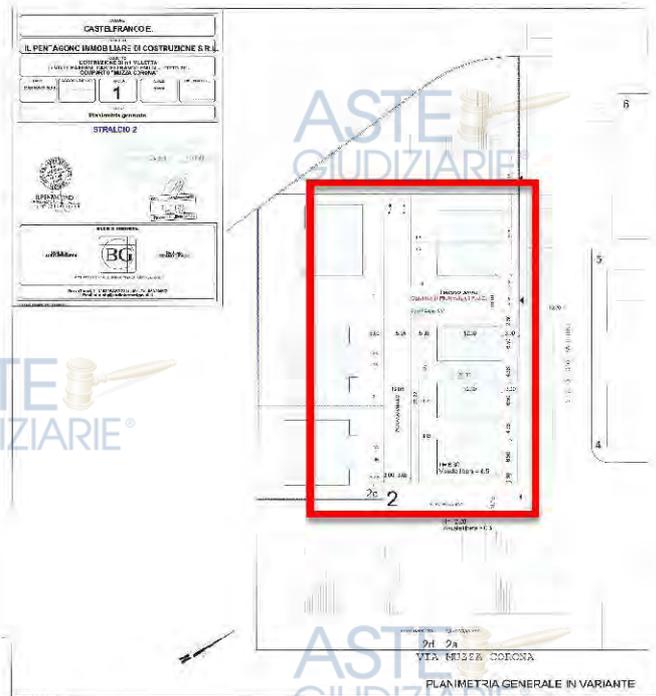
Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto edificabile, censita al catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia al Fg 67 mapp. 614.

Elaborato planimetrico del bene:

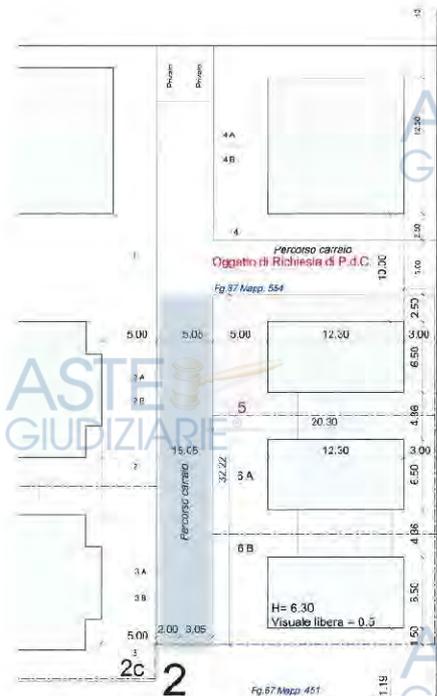
ELABORATO CATASTALE
FOGLIO 67 MAPP. 614



PLANIMETRIA COMPARTO



DETTAGLIO AREA DI INTERESSE



PORZIONE DI STADA MANCANTE

Calcolo superficie commerciale:

Come superficie commerciale del presente lotto si è presa la superficie indicata nella visura catastale.

| | | | | |
|---------------------|----|--------|------|---------------|
| mapp. 116 | | | | |
| | mq | 889,00 | 100% | 889,00 |
| TOTALI COMM. | mq | | | 889,00 |

10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

10.1. 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, della loro consistenza e dell'ubicazione. Sono state svolte 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.

10.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia, Agenzie immobiliari nel Comune di Castelfranco Emilia ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Castelfranco Emilia.

RESIDENZIALE – Terreni edificabili

| | Valore min. (€/mq) | Valore max. (€/mq) | Valore medio (€/mq) |
|---------------------|--------------------|--------------------|---------------------|
| Agenzie Immobiliari | 320,00 | 360,00 | 340,00 |

Note:

Per determinare il valore di mercato del lotto edificabile si è preso come dato il valore di mercato per lotti edificabili nella zona considerando la Superficie Fondiaria dello stesso.

Come valore parametrico si ritiene di utilizzare il valore medio al quale applicare una riduzione percentuale per l'incertezza sulle dotazioni, valore pari a **340,00 €/mq**

10.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Data la possibilità di dover integrare dotazioni territoriali, si ritiene di diminuire i valori sopra riportati del 20% ottenendo così i seguenti valori di stima:

$$340,00 \text{ €/mq} - 20\% = \mathbf{272,00 \text{ €/mq}}$$

10.4. Valutazione LOTTO 5

LOTTO 5

| | Sup. mq | Valore Unitario €/mq | Valore complessivo |
|-------------------------------|------------|-------------------------|---------------------|
| Lotto 5 | | | |
| Valore di mercato del terreno | 889 | 272,00 | 241.808,00 € |
| Totale | | | 241.808,00 € |

Nel sopralluogo si è riscontrato che non è stata realizzata la strada di accesso al lotto che nel Piano Particolareggiato costeggia il fronte Nord del lotto e non è stato possibile riscontrare la presenza degli allacci fognari e delle utenze acqua, luce e gas.

Ipotizzando un costo a corpo stimato per il completamento della rete fognaria, delle linee per le utenze di acqua, luce e gas pari a € 50.000,00, e un costo per la realizzazione della strada in autobloccanti in continuità con l'esistente così determinato:

Area d'intervento $32,50 \text{ ml} \times 5,05 \text{ ml} = 164,12 \text{ mq}$ sui quali eseguire le seguenti lavorazioni:

Scavo di circa 50/60 cm;

fornitura e posa di riciclato circa 30/40 cm;

fornitura e posa di tessuto non tessuto;

fornitura e posa di autobloccanti compreso strati di posa realizzato con ghiaietto a pezzature differenti.

Costo lavorazioni $90,00 \text{ €/mq}$ per $164,14 \text{ mq} = 14.771,25$. Arrotondato a $15.000,00 \text{ €}$

Fornitura e posa di filetta $70 \text{ ml} \times 40 \text{ €/ml} = 2.800,00 \text{ €}$

Trasporto e oneri di discarica di terreno vegetale previa caratterizzazione (circa 125 Ton): $6.000,00 \text{ €}$

L'importo stimato detratto degli importi necessari alle lavorazioni sopra riportate risulta essere:

$$241.808,00 \text{ €} - 50.000,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} - 2.800,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} = \mathbf{168.808 \text{ €}}$$

Riduzione valore di mercato data l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%
168.808,00 € - 5% del valore = 160.367,60 €

10.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: € 160.367,60

Si arrotonda a: € **161.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

Carpi, 22 Ottobre 2024

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
11. ALLEGATI Lotto 5

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
10. Comune di Castelfranco Emilia, Visura Catastale
11. Comune di Castelfranco Emilia, Estratto di Mappa;
5. Visura camerale

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®
12. ALLEGATO A Lotto 5

ASTE GIUDIZIARIE®

Ubicazione

Via Diego Paderni, Castelfranco Emilia (MO)

Identificazione catastale

Comune di Castelfranco Emilia Foglio 67 Particella 614 Sem. Irr. Arb Classe 2 Sup. 889 mq

NOTE

Trattasi area compresa in Territorio Urbanizzato, nell'Ambito Urbano residenziale Consolidato n. 20 AC.c , SubAmbito 20.1.

ASTE GIUDIZIARIE®

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di

ASTE GIUDIZIARIE®

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di lotto edificabile compreso nel Piano Particolareggiato "Muzza Corona" posto in prossimità di Via Diego Paderni, nel Comune di Castelfranco Emilia.

Dato che il Piano Particolareggiato e la convenzione attuativa risultano essere scaduti dal 25.06.2011 e che quindi per l'edificazione si deve fare riferimento a quanto stabilito dal PSC, bisognerà verificare se le dotazioni cedute a suo tempo, rispondano pienamente a quanto richiesto dalla normativa vigente o si debbano cedere o monetizzare ulteriori dotazioni.

Non risulta realizzata la porzione di strada di accesso carraio al lotto e non è stato possibile avere riscontro delle sottostanti urbanizzazioni che dovranno essere realizzate e/o concordate con l'Ufficio tecnico di Castelfranco Emilia, dal soggetto attuatore dell'intervento diretto.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
13. ALLEGATO G Lotto 5

ASTE GIUDIZIARIE

Prezzo a base d'asta

LOTTO 5

Valore bene: € **161.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla proprietà per la quota di 1/1.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene di cui al presente Lotto non risulta ulteriormente divisibile.

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.

ASTE GIUDIZIARIE

Carpi, 22 Ottobre 2024

ASTE GIUDIZIARIE

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE