TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. **n.ro 202-2023**

Giudice dell'Esecuzione

Dott. AUSIELLO UMBERTO

Promossa da

****

Contro

****

.....

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

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

Sommario

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE 4
LOTTO N.1 (IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI MARANO SUL PANARO) 5
SEZ II: QUESITI (rif. LOTTO n.1) 12
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento 12
QUESITO n.2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2, ….) e stima 14
QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio 16
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA' RISCONTRATE FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO 18
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI 19
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANAT*RIA 19
VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI 20
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE 20
STIMA DEI BENI (RIF. LOTTO N.1) 22
QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1) 25
QUESITO 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi gestione e spese condominiali 25
LOTTO N.2 (IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI GUIGLIA) 27
SEZ II: QUESITI (rif. LOTTO n.2) 31
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento 31
QUESITO n.2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2, ….) e stima 32
QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio 34
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA' RISCONTRATE FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO 35
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI 35
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANAT*RIA 35

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI 35
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE 36
STIMA DEI BENI (RIF. LOTTO N.2) 38
QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1) 42
QUESITO 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi gestione e spese condominiali 42

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

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

La sottoscritta ing. Elisa Martinelli, professionista iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Modena al n.ro 2964, nominata "esperto" nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Ausiello Umberto,

PREMESSO

di aver ricevuto incarico, prestando giuramento con formula di rito il giorno **09/07/2024**, iscritta al n.ro **202-2023 R.G.E.** incaricando la sottoscritta di provvedere ai seguenti adempimenti:

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

Dal controllo di completezza dei documenti si è verificato

- l'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;

- risulta corretta e completa l'identificazione catastale dei beni pignorati e risulta perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;

- gli immobili pignorati insistono sulla circoscrizione del Tribunale di Modena;

- è stato depositato la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. ventennale sullo stato ipotecario e catastale dei beni immobili redatta da Dottoressa ********** notaio in Palermo;

- sono state acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità, le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni (vedere allegati alla presente relazione)

- passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

LOTTO N.1 (IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI MARANO SUL PANARO)

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate situate nel Comune di Marano sul Panaro (Mo), di seguito elencate, costituiscono il LOTTO N.1:

NCT

- terreno fg. 4, mapp. 107
- terreno fg. 4, mapp. 135
- terreno fg. 4, mapp. 136
- terreno fg. 4, mapp. 137
- terreno fg. 4, mapp. 138
- terreno fg. 4, mapp. 384
- ente urbano fg. 4, mapp. 102

NCEU

- Fg. 4, mapp. 100, sub.5
- Fg. 4, mapp. 100, sub.4
- Fg. 4, mapp. 386
- Fg. 4, mapp. 387
- Fg. 4, mapp. 101

Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, risultanti dalla visura storica catastale per immobili.

Catasto fabbricati siti nel Comune di Marano sul Panaro (Mo), Via Villabianca n.3630:

- **FOGLIO 4, MAPP. 100, SUB. 5**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** sede in ***** dal 22/10/2007 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. VARIAZIONE del 22/10/2007 Pratica n. MO0276663 in atti dal 22/10/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10708.1/2007)
1. *****	2. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

(CF ***) sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)**	MAURO Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

- **FOGLIO 4, MAPP. 100, SUB. 4**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ******** sede in ***** dal 22/10/2007 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)**	1. VARIAZIONE del 22/10/2007 Pratica n. MO0276663 in atti dal 22/10/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10708.1/2007)
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

- **FOGLIO 4, MAPP. 101**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ******** sede in ***** dal 22/10/2007 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)**	1. VARIAZIONE del 22/10/2007 Pratica n. MO0276663 in atti dal 22/10/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10708.1/2007)
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

I precedenti immobili sono stati originati dai seguenti immobili soppressi:

Comune: **MARANO SUL PANARO (E905) (MO)**

Foglio **4** *Particella* **99**- *Foglio* **4** *Particella* **100** *Subalterno* **1**

Foglio **4** *Particella* **100** *Subalterno* **3**

Foglio **4** *Particella* **101**

- **FOGLIO 4, MAPP. 99**

Storia degli intestati dell'immobile

1. **********	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

nat* a *****il ***** dall'impianto al 03/07/1985 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)	
1. ******** sede in ***** dal 03/07/1985 al 22/10/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)**	2. Atto del 03/07/1985 Pubblico ufficiale CARIANI Sede ***** Repertorio n. 15454 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4544 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 16/1985 in atti dal 28/05/1990

- **FOGLIO 4, MAPP. 100, SUB. 1**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** nat* a *****il ***** dall'impianto al 03/07/1985 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1. ********** sede in ***** dal 03/07/1985 al 22/10/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 03/07/1985 Pubblico ufficiale CARIANI Sede ***** Repertorio n. 15454 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4544 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 16/1985 in atti dal 28/05/1990

- **FOGLIO 4, MAPP. 100, SUB. 3**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** nat* a *****il ***** dall'impianto al 03/07/1985 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1. ********** sede in ***** dal 03/07/1985 al 22/10/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 03/07/1985 Pubblico ufficiale CARIANI Sede ***** Repertorio n. 15454 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4544 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 16/1985 in atti dal 28/05/1990

- **FOGLIO 4, MAPP. 100, SUB. 1**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** nat* a *****il ***** dall'impianto al 03/07/1985 antecedente l'impianto meccanografico (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1. ********** sede in ***** dal 03/07/1985 al 22/10/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 03/07/1985 Pubblico ufficiale CARIANI Sede ***** Repertorio n. 15454 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4544 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 16/1985 in atti dal 28/05/1990

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

- **FOGLIO 4, MAPP. 101**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** sede in ***** dal 22/10/2007 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. VARIAZIONE del 22/10/2007 Pratica n. MO0276663 in atti dal 22/10/2007 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 10708.1/2007)
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

- **FOGLIO 4, MAPP. 386**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ***** ***** **(CF *****)** sede in ***** dal 22/10/2007 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE del 22/10/2007 Pratica n. MO0276644 in atti dal 22/10/2007 COSTITUZIONE (n. 4080.1/2007)
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

- **FOGLIO 4, MAPP. 387**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ***** ***** **(CF *****)** sede in ***** dal 22/10/2007 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. COSTITUZIONE del 22/10/2007 Pratica n. MO0276644 in atti dal 22/10/2007 COSTITUZIONE (n. 4080.1/2007)
1. ***** **(CF *****)** sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale SMERALDI MAURO Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

Catasto terreni siti nel Comune di Marano sul Panaro (Mo), Via Villabianca n.3630:

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

- **FOGLIO 4, MAPP. 107**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** nat* a *****il ***** dall'impianto al 03/07/1985 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 17/01/1973
1. ***** ***** **(CF *****) sede in ***** dal 03/07/1985 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)**	2. Atto del 03/07/1985 Pubblico ufficiale CARIANI Sede ***** Repertorio n. 15454 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4544 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 259885 in atti dal 17/07/1987
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale SMERALDI MAURO Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

- **FOGLIO 4, MAPP. 135**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** nat* a *****il ***** dall'impianto al 03/07/1985 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 17/01/1973
1. ***** ***** **(CF *****) sede in ***** dal 03/07/1985 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)**	2. Atto del 03/07/1985 Pubblico ufficiale CARIANI Sede ***** Repertorio n. 15454 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4544 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 259885 in atti dal 17/07/1987
1. ***** **(CF *****) sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)**	3. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

- **FOGLIO 4, MAPP. 136**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** nat* a *****il ***** dall'impianto al 03/07/1985 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 17/01/1973
1. ***** ***** (CF *****) sede in ***** dal 03/07/1985 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 03/07/1985 Pubblico ufficiale CARIANI Sede ***** Repertorio n. 15454 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4544 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 259885 in atti dal 17/07/1987
1. ***** **(CF *****)** sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto	3. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****Sede

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	***** Repertorio n. 94669 COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

- **FOGLIO 4, MAPP. 137**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** nat* a *****il ***** dall'impianto al 03/07/1985 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 17/01/1973
1. ***** ***** (CF *****) sede in ***** dal 03/07/1985 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 03/07/1985 Pubblico ufficiale CARIANI Sede ***** Repertorio n. 15454 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4544 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 259885 in atti dal 17/07/1987
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

- **FOGLIO 4, MAPP. 138**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ********** nat* a *****il ***** dall'impianto al 03/07/1985 Diritto di: Da verificare (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 17/01/1973
1. ***** ***** **(CF *****) sede in ***** dal 03/07/1985 al 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 2)**	2. Atto del 03/07/1985 Pubblico ufficiale CARIANI Sede ***** Repertorio n. 15454 - UR Sede MODENA (MO) Registrazione n. 4544 registrato in data 11/07/1985 - Voltura n. 259885 in atti dal 17/07/1987
1. ***** **(CF *****) sede in ***** dal 17/12/2007 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)**	3. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007

- **FOGLIO 4, MAPP. 384**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ***** **(CF *****)** sede in ***** Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 17/12/2007 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 94669 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

	31/12/2007
	Variazione del 01/10/2007 Pratica n. MO0257630 in atti dal 01/10/2007 (n. 257630.1/2007)

- **FOGLIO 4, MAPP. 102**

Storia degli intestati dell'immobile

Impianto meccanografico del 17/01/1973.

Annotazioni: corte comune a n 103 104 n 105 ed a eu del fog n 4.

- sulla base della certificazione notarile agli atti redatta da Dottoressa ********** notaio in Palermo, si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 14861/3998 del 06/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA Di MUTUO FONDIARIO del 28/04/2006 Numero di repertorio 89852/31119 Notaio ****Sede ****
A favore di *****Sede ***** Codice fiscale **** contro ***** sede ***** Codice fiscale ***** capitale € 350.000,00 «rotaie € 455.000,00 Durata 15 anni
Grava su Guiglia Foglio 8 Particella 324 Sub. 3 Particella 324 Sub. 4 Particella 324 Sub. 7 Particella 324 Sub. 8 Particella 324 Sub. 1 Particella 324 Sub. 5 Particella 324 Sub, 6
N.B. A margine risultano:
* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2958 DEL 24/05/2013 derivante da annotazione ad iscrizione accordo per la sospensione temporanea del
* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 235 DEL 27/01/2016 derivante da annotazione ad iscrizione sospensione temporanea pagamento rate di mutuo

ISCRIZIONE NN. 23311/3345 del 20/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/10/2013 Numero di repertorio 83637/35410 Notaio **** Sede ****
A favore di *****Sede ***** Codice fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto ***** *****), contro ***** Sede ***** Codice fiscale ***** capitale € 1.100.000:00 Totale € 2.200.000,00 Durata 13 anni
Grava su Guiglia Foglio 5 Particella 155 Sub. 2 Particella 155 Sub. 3 Particella 155 Sub* 4 Particella 155 Sub. 5 Particella 155 Sub. 6 Particella 155 Sub. 7 Particella 155 Sub. I, Guiglia Foglio 8 Particella 324 Sub. 3 Particella 324 Sub. 4 Particella 324 Sub. 7 Particella 324 Sub. g, Guiglia Foglio 12 Particella 7 IO Particella 716 N.B. A margine risultano:
* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 233 DEL 27/01/2016 derivante da annotazione ad iscrizione sospensione temporanea pagamento rate di mutuo
* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 26203/3054 DEL 13/09/2023 derivante da restrizione di beni del

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

20/07/2023 emesso da TRIBUNALE DI MODENA Numero di repertorio 884/2023

ISCRIZIONE NN. 23312/3346 del 20/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 29/10/2013 Numero di repertorio 83638/35411 Notaio **** Sede ****

A favore di ********** Sede ***** Codice fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto ***** *****), contro ***** Sede ***** Codice fiscale ***** capitale € 240.000,00 Totale € 480.000,00 Durata 13 anni

Grava su Guiglia Foglio 5 Particella 155 Sub. 2 Particella 155 Sub. 3 Particella 155 Sub. 4 Particella 155 Sub. 5 Particella

155 Sub. 6 Particella 155 Sub. 7 Particella 155 Sub. Guiglia Foglio 8 Particella 324 Sub. 3 Particella 324 Sub. 4 Particella 324 Sub. 7 Particella 324 Sub. 8, Guiglia Foglio 12 Particella 710 Particella 716 N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 234 DEL 27/01/2016 derivante da annotazione ad iscrizione sospensione temporanea pagamento rate di mutuo

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 26204/3055 DEL 13/09/2023 derivante da restrizione di beni del 20/07/2023 emesso da TRIBUNALE DI MODENA Numero di repertorio 884/2023

TRASCRIZIONE NN. 25808/18802 del 07/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE del 15/07/2023 Numero di repertorio 4136/2023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MODENA

A favore di ***** Sede ***** Codice fiscale [***** (Richiedente: AVV. ****CODICE FISCALE ********), contro *****sede ***** Codice fiscale *****

Grava su Guiglia Foglio 8 Particella 324 Sub. 3 Particella 324 Sub. 4 Particella 324 Sub. 7 Particella 324 Sub. 8 Particella 324 Sub. Particella 324 Sub. 5 Particella 324 Sub. 6, Marano Sul Panaro Foglio 4 Particella 100 Sub- 5 Particella 100

Sub. 4 Particella 1 0 2 Particella 386 Particella 387, Marano Sul Panaro Foglio 4 Particella 102 Particella 107 Particella 135 Particella 136 Particella 137 Particella 138 Particella 384

SEZ II: QUESITI (RIF. LOTTO N.1)

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

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'Avv. ****con studio professionale in Modena, ****.

La proprietà pignorata, così come descritte nell'atto di pignoramento, consiste nei seguenti beni.

Catasto Terreni siti nel Comune di Marano sul Panaro (Mo), Via Villabianca

- TERRENO foglio 4 mapp. 107, nat. T, are 18, Centiare 71;
- TERRENO foglio 4 mapp. 135, nat. T, are 47, Centiare 32;
- TERRENO foglio 4 mapp. 136, nat. T, are 20, Centiare 76;

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

- TERRENO foglio 4 mapp. 137, nat. T, ettari 1, are 40 Centiare 1;

- TERRENO foglio 4 mapp. 138, nat. T, ettari 1, are 8 Centiare 43;

- TERRENO foglio 4 mapp. 384, nat. T, are 46 Centiare 84;

- TERRENO foglio 4 mapp. 102, nat. ente urbano, are 18 Centiare 13;

Catasto fabbricati siti nel Comune di Marano sul Panaro (Mo), Via Villabianca n.3630

- Foglio 4, mapp. 100, sub.5, categoria D/1, classe 1, consistenza 6 vani, Via Viallabianca n. 3630 piano T, (CASEIFICIO E MAGAZZINI)
- Foglio 4, mapp. 100, sub.4, categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, Via Viallabianca n. 3630 piano 1-2, superficie totale 169 mq, superficie totale esclusa aree scoperte 167 mq (ABITAZIONE)
- foglio 4 mapp. 386, nat. C/2, classe 1, consistenza 108 mq, superficie totale mq 119, Via Viallabianca n. 3630 piano T (MAGAZZINI E PORTICO)
- foglio 4 mapp. 387, nat. C/2, classe 1, consistenza 10 mq, superficie totale mq 14, Via Viallabianca n. 3630 piano T (MAGAZZINO)
- foglio 4 mapp. 101, nat. D/1, Via Viallabianca n. 3630 piano T (PORCILAIE)

I diritti reali dei beni pignorati corrispondono al diritto di proprietà per 1/1 in favore di ***** (CG *****).

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate catastalmente sopra identificate nel Comune di Marano sul Panaro (Mo) sono considerate come UNICO LOTTO immobiliare.

L'intero lotto unità immobiliari pignorato confina con altre proprietà come di seguito descritto.

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

- a sud-ovest e sud-est con terreni siti nel Comune di Marano sul Panaro (Mo):

- **foglio 4 mapp. 133 cat. T**, proprietà *****nat* a ***** il 31/05/1947 c.f. ***** proprietà 1/1;
- **foglio 4 mapp. 134 cat. T**, proprietà *****nat* a ***** il 31/05/1947 c.f. ***** proprietà 1/1;
- **foglio 4 mapp. 456 cat. T**, proprietà *****nat* a ***** il 31/05/1947 c.f. ***** proprietà 1/1;
- **foglio 4 mapp. 139 cat. T**, proprietà *****nat* a **** il ****c.f. **** proprietà 1/1;
- **foglio 4 mapp. 141 cat. T**, proprietà *****nat* a **** il ****c.f. **** proprietà 1/1;
- **foglio 4 mapp. 144 cat. T**, proprietà **** nat* a **** il **** c.f. **** proprietà 23/84, proprietà **** nat*

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

a **** il **** c.f. ****** proprietà 23/84, proprietà ******* nat* a ******** il ******, c.f. ********, proprietà 38/84 ;

QUESITO n.2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2, ….) e stima

LOTTO N.1 (IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI MARANO SUL PANARO)

Gli immobili pignorati si configurano come funzionali allo svolgimento dell'attività di un caseificio (attualmente non attiva) e sono situati in Via Viallabianca n.3630 a ****, in zona rurale a nord ovest del Comune di Marano sul Panaro.

Il complesso è costituito da fabbricati non più utilizzati, di presumibile edificazione ante 1967 (è stata effettuata una indagine della documentazione storica disponibile al catasto da cui è emerso che le porcilaie sono state accatastate nel 1939, mentre i restanti fabbricati risultavano presumibilmente accatastati come rurali), con corte comune e appezzamenti di terreno come di seguito descritti.

PORCILAIE (FG. 4, MAPP.101)

Fabbricato rurale su due livelli, piano terra e piano primo, realizzato con struttura portante in mattoni, travi in legno. L'accesso al piano primo è consentito da una scala interna in laterizio e da una rampa esterna in calcestruzzo.

I locali hanno una altezza utile interna di m 2,07 circa al piano terra e di m 2,70 al piano primo (h max ricavata dalla planimetria catastale). Non è stato possibile accertare l'eventuale presenza ed il funzionamento degli impianti elettrici, gas, etc.

L'immobile che si trova in condizione di abbandono e degrado, presenta uno stato conservativo pessimo con presenza di crolli della copertura in diverse aree del fabbricato. Non è stato possibile visionare e rilevare l'intero corpo, in quanto l'assenza delle condizioni di sicurezza non ha permesso l'accesso al piano primo.

MAGAZZINI CON PORTICO (FG. 4, MAPP.386)

Fabbricato rurale su un livello, piano terra, realizzato con struttura portante in mattoni, travi in legno e

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

prefabbricate.

I locali magazzino (presumibilmente utilizzato in origine per la stagionatura del formaggio), ha una altezza utile interna di m 5,05 circa. Non è stato possibile accertare la presenza uniforme ed il funzionamento degli impianti elettrici, gas, etc.

Causa la presenza di fitta vegetazione circostante una parte del fabbricato, non è stato possibile visionare i tre locali minori ad uso magazzino.

In via generale, l'immobile risulta in condizione di abbandono e degrado e presenta uno stato conservativo pessimo con presenza di lesioni passanti su alcune murature portati.

MAGAZZINO/DEPOSITO (FG. 4 MAPP. 387)

Fabbricato rurale, originariamente realizzato in mattoni.

Al momento del sopralluogo il fabbricato risultava crollato con presenza di porzioni di muratura pericolanti.

UNITA' ABITATIVA (FG. 4, MAPP.100 SUB. 4)

Fabbricato abitativo su due livelli, piano primo e sottotetto, realizzato con struttura portante in mattoni, travi e travetti in legno. Non è stato possibile accertare la presenza ed il funzionamento degli impianti elettrici, gas, etc.

L'immobile che risulta in condizione di abbandono e degrado, presenta uno stato conservativo pessimo con possibile crollo parziale della copertura nella zona corrispondente all'abitazione. Non è stato possibile visionare e rilevare l'intero fabbricato, in quanto l'assenza delle condizioni di sicurezza non hanno permesso l'accesso al piano primo e sottotetto. Sono state riscontrate lesioni su alcuni elementi portati (muratura perimetrale e vano scala abitazione).

CASEIFICIO (FG. 4, MAPP.100, SUB.5)

Fabbricato agricolo su un livello, piano terra, realizzato con struttura portante in mattoni, travi in legno.

I locali hanno una altezza utile interna di m 4 circa sotto colmo.

All'interno del locale caldaia tecnica è presente un vecchio generatore di vapore.

In via generale non è stato possibile accertare la presenza uniforme ed il funzionamento degli impianti

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

elettrici, gas, tecnologici, etc.

L'immobile che risulta in condizione di abbandono e degrado, presenta uno stato conservativo pessimo. Sono state riscontrate lesioni su alcuni elementi portati (muro portante locale caldaia).

CORTE COMUNE AI FABBRICATI (FG. 4, MAPP.102)

Trattasi di area cortiliva comune ai diversi fabbricati sopra descritti, di superficie lorda catastale pari a 1.813 mq compresa l'area di sedime dei vari immobili.

Al momento del sopralluogo l'area risulta non ispezionabile a causa della presenza di folta vegetazione spontanea che non ha consentito di indagare l'eventuale presenza di infrastrutture a servizio del vecchio caseificio (ad esempio la posizione di un pozzo nero, cisterne interrate, pozzi per emungimento acqua, etc.). E' presente n.1 di accesso al sito.

TERRENI AGRICOLI (FG. 4 MAPP.107,135,136,137,138,384)

Trattasi di terreni collinari, in parte coltivata e in parte incolta, di superficie catastale complessiva pari a 40607 mq (come da documentazione catastale), situata in adiacenza ai restanti beni nel Comune di Marano sul Panaro, ed accessibile da Via Villabianca. Il terreno è coltivato a seminativo.

All'interno dell'area è presente un bacino per la raccolta di acqua che non è stato possibile ispezionare interamente per la presenza di fitta vegetazione.

QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio

Mediante accesso agli atti presso Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Marano sul Panaro, si è proceduto alla verifica dello stato dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Gli immobili pignorati sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

n.16-92 – CASEIFICIO CA' GALLO – riferita a Fg.4 Mapp. 102

- CONCESSIONE DI EDIFICABILITA' POS. N. 16/92 PRAT. N. 2031 DEL … relativo ad ampliamento magazzino formaggi spostamento della caldaia in ambiente staccato dalla camera del latte

n.45-99 – TONI SILVANO – COOP. CA' DI GALLO

- CONCESSIONE DI EDIFICABILITA' POS. 45-99 PROT. 11287 DEL 30/10/1999 relativo a opere esterne

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

ed interne di ristrutturazione ed adeguamento igienico

Fra la documentazione resa disponibile nell'accesso agli atti e visionata dalla scrivente non sono stati trovati i documenti attestai l'inizio e la fine dei lavori delle pratiche edilizie sopra elencate. Altresì non è stata trovato il certificato di agibilità e abitabilità degli immobili.

Gli immobili pignorati, hanno le seguenti destinazioni urbanistiche, come meglio specificato nel certificato di destinazione urbanistica (CDU) rilasciato dal Comune di Marano sul Panaro (Mo) il 22/10/2024 e allegato alla presente relazione.

- Foglio n° 4, Particelle n° 102-384 parte, sono localizzati nel Piano Strutturale Comunale in ambito "NR – Nuclei rurali (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.7, P.S.C. art. 13.6)" tra gli Interventi Unitari Convenzionati individuato come "IUC.r1-Villabianca sud – (R.U.E. CAPO 4.2.-art. 4.2.4. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)" e nel Piano Urbanistico Generale in zona "Paesaggio delle colline delle valli dei Guerro e del Faellano (DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI D.1 – Norme – TITOLO 6 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE – Art. 6.1)";
- Foglio n° 4, Particelle n° 107-384 parte, sono classificati nel Piano Strutturale Comunale in zona "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)" e nel Piano Urbanistico Generale in zona "Paesaggio delle colline delle valli dei Guerro e del Faellano (DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI D.1 – Norme – TITOLO 6 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE – Art. 6.1)";

- Foglio n° 4, Particelle n° 138-137-136-135, sono classificati nel Piano Strutturale Comunale parte in zona "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)" e parte in zona "AVN – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.2 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-17 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.2)" e nel Piano Urbanistico Generale in zona "Paesaggio delle colline

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

delle valli dei Guerro e del Faellano (DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI D.1 – Norme – TITOLO 6 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE – Art. 6.1)".

I sopralluoghi effettuati in data 18/11/2024 e 29/11/2024 all'esterno e, dove possibile, all'interno degli immobili pignorati hanno consentito di verificare la presenza di crolli localizzati di alcune coperture dei fabbricati (PORCILAIE foglio 4 mapp. 101, ABITAZIONE Foglio 4, mapp. 100, sub.4) e la presenza di lesioni nelle strutture portanti dei fabbricati (PORCILAIE foglio 4 mapp. 101, ABITAZIONE Foglio 4, mapp. 100, sub.4, CASEIFICIO E MAGAZZINI Foglio 4, mapp. 100, sub.5) oltre che il crollo pressoché completo del fabbricato classificato come magazzino (foglio 4 mapp. 387).

In via genarle, a causa dell'assenza delle necessarie condizioni di sicurezza per l'accesso agli immobili oltre che la presenza diffusa di folta vegetazione nelle zone circostanti i fabbricati, la scrivente non ha potuto effettuare un completo controllo e rilievo dei fabbricati; pertanto, non è stato possibile verificare completamente la presenza di eventuali difformità fra lo stato di fatto e lo stato legittimo, in particolare all'interno delle unità immobiliari.

Rimane a carico dell'aggiudicatario ogni onere aggiuntivo necessario a procedere ad una verifica precisa dello stato dei luoghi, mediante affidamento di incarico ad un professionista tecnico di propria fiducia, operando secondo modi e tempi appropriati alla situazione in campo.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA' RISCONTRATE FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO

n.16-92 – CASEIFICIO CA' GALLO – riferita a Fg.4 Mapp. 102 (opere relative a fabbricato fg. 4 mapp. 386 e fg. 4 mapp. 100 sub.5)

- CONCESSIONE DI EDIFICABILITA' POS. N. 16/92 PRAT. N. 2031 DEL 05/03/1992 relativo ad ampliamento magazzino formaggi spostamento della caldaia in ambiente staccato dalla camera del latte-

In base a quanto è stato possibile visionare nel sopralluogo condotto, compatibilmente con le difficoltà derivanti dalla presenza di folta vegetazione che ha impedito una ispezione completa del fabbricato, gli interventi chiesti con la suddetta pratica non risulta siano stati eseguiti, pertanto la pratica risulta decaduta.

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

n.45-99 – TONI SILVANO – COOP. CA' DI GALLO (opere relative a fabbricato fg. 4 mapp. 100 sub.5 e sub.4)

CONCESSIONE DI EDIFICABILITA' POS. 45-99 PROT. 11287 DEL 30/10/1999 relativo a opere esterne ed interne di ristrutturazione ed adeguamento igienico.

Nel rilascio della concessione edilizia sono riportate le seguenti prescrizioni " *La scala di accesso al piano primo dovrà essere realizzata internamente all'edificio – Non potrà essere realizzata la tettoia esterna all'edificio…"*

In base a quanto è stato possibile visionare nel sopralluogo condotto, compatibilmente con le difficoltà derivanti dalla presenza di folta vegetazione e lesioni nelle strutture portanti dell'edificio che hanno impedito una ispezione completa e in sicurezza del fabbricato, gli interventi esterni chiesti con la suddetta pratica sono stati realizzati, pertanto si ritiene siano presenti delle difformità ovvero presenza di tettoia antistante il locale caseificio e presenza di scala esterna al fabbricato.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

In base a quanto è stato possibile visionare nel sopralluogo condotto, compatibilmente con le difficoltà derivanti dalla presenza di folta vegetazione e lesioni nelle strutture portanti dell'edificio che hanno impedito una ispezione completa e in sicurezza del fabbricato, si ritiene che vi sia corrispondenza fra lo stato di fatto e le planimetrie catastali disponibili.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANAT*RIA

Al fine di legittimare e regolarizzare le difformità riscontrate sopra descritte è possibile fornire le seguenti indicazioni riguardo alle procedure e quantificare i seguenti costi indicativi.

Al fine di sanare le difformità riscontrate nel fabbricato fg.4 mapp. 100, sub.4 e sub.5, occorrerà presentare pratica di sanatoria e aggiornamento catastale mediante affidamento di incarico a professionista tecnico specializzato.

Le informazioni sopra fornite devono intendersi come indicative poiché l'esatta definizione degli interventi da eseguire è diretta conseguenza del parere espresso dall'ufficio tecnico comunale e dall'eventuale progetto conseguente alle verifiche strutturali funzionali alla pratica strutturale in

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

sanatoria ove necessarie.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate (unità abitativa e locale deposito/magazzino uso cantina) sono considerate come UNICO LOTTO immobiliare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Poiché non è stato possibile effettuare un completo e puntuale rilievo ed una analisi dei luoghi stante le precarie condizioni dei fabbricati e l'inaccessibilità alle relative aree perimetrali causa presenza di folta vegetazione, la determinazione della superficie degli immobili è stata ottenuta, degli elaborati grafici disponili delle pratiche edilizie ottenute con l'accesso agli atti e mediante confronto con la superficie catastale.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo quanto indicato dagli "usi e costumi" della Provincia di Modena oltre alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate:

- muri perimetrali esterni, per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;
- vani accessori…
- Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazioni occorse in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici costituiti dalla planimetria catastale la superficie commerciale rilevata è:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

			SUP. UTILE	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
riga	**UNITA' ABITATIVA**		*mq*	*mq*	*note*	*mq*
1	FG.4 MAPP. 100 SUB.4	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO+MURI (compreso vano scala)		115,14	(1)	115,14

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

2	FG.4 MAPP. 100 SUB.4	UNITA' ABITATIVA PIANO SOTTOTETTO+MURI (escluso vano scala)		106,58	(2)	53,29
3					**Totale sup. commerciale (mq)**	**168**
4						
5			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
6	**MAGAZZINO +CASEIFICIO**		*mq*	*mq*	*coeff.*	*mq*
7	FG. 4 MAPP. 100 SUB.5	MAGAZZINO e CASEIFICIO		236,95	(1)	236,95
8						
9					**Totale sup. commerciale (mq)**	**237**
10						
11			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
12	**MAGAZZINO**		mq	mq	coeff.	mq
13	FG. 4 MAPP. 387	MAGAZZINO		13,55	(1)	13,55
14						
15					**Totale sup. commerciale (mq)**	**14**
16						
17			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
18	**PORCILAIE**		*mq*	*mq*	*coeff.*	*mq*
19	FG.4 MAPP. 101	PORCILAIE P.T.		435,06	(1)	435,06
20	FG.4 MAPP. 101	PORCILAIE P.1°		253,22	(1)	253,22
21						
22					**Totale sup. commerciale (mq)**	**688**
23						
24			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
25	**MAGAZZINI**		*mq*	*mq*	*coeff.*	*mq*
26	FG.4 MAPP. 386	MAGAZZINI		119	(1)	119,00
27						
28					**Totale sup. commerciale (mq)**	**119**
29			*SUP. UTILE*	*SUP.AL NETTO DEI FABBRICATI*		*SUP. COMMERCIALE*
30	**CORTE COMUNE AI FABBRICATI**		*mq*	*mq*	*coeff.*	*mq*
31						
32	FG. 4 MAPP.102	**AREA CORTILIVA COMUNE**		**1127**	(3)	**113**
33	(superficie al netto					

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

	dell'ingombro dei fabbricati)					
34						
35					**Totale sup. commerciale (mq)**	**113**
36						
37				*SUP. CATASTALE*		*SUP. COMMERCIALE*
38	**TERRENO**			*mq*	*coeff.*	*mq*
39	FG. 4 MAPP. 107	SEMINATIVO ARBOR classe 2		1871	(1)	1871
40	FG. 4 MAPP. 135	SEMINATIVO classe 3 (1° porzione)		314	(1)	314
41	FG. 4 MAPP. 135	INCOLT PROD (2° porzione)		4418	(1)	4418
42	FG. 4 MAPP. 136	INCOLT PROD		2076	(1)	2076
43	FG. 4 MAPP. 137	SEMINATIVO (1° porzione)		1120	(1)	1120
44	FG. 4 MAPP. 137	INCOLT PROD (2° porzione)		15281	(1)	15281
45	FG. 4 MAPP. 138	SEMINATIVO classe 2		10843	(1)	10843
46	FG. 4 MAPP. 384	SEMINATIVO classe 2		4684	(1)	4684
47						
48						
49					**Totale sup. commerciale (mq)**	**6603**

Note:

(1) - unità immobiliare: superficie rilevata e considerata al 100%, altezza maggiore 1,50 m

(2) - soffitta: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 50% poiché comunicante con vani principali e/o accessori

(4) – area cortiliva: pertinenza esclusiva accessoria considerata al 10%

STIMA DEI BENI (RIF. LOTTO N.1)

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione*.

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

Per quanto sopra esposto, si è adottato il procedimento estimativo della "Stima per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e conservazione, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

Tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato condotte presso gli operatori settoriali, si ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni pignorati, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di procedura esecutiva.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni si è tenuto conto:

- dei VALORI AGRICOLI MEDI PER TIPO DI COLTURA DEI TERRENI 2024, ovvero sono stati assunti i recenti Valori Agricoli Medi (VAM) della provincia, Regione agricola n.3, Comune di Marano sul Panaro (Mo), pari a

SEMINATIVO ARBORATO €/ha 24.800

SEMINATIVO €/ha 16.500

INCOLTO PRODUTTIVO €/ha 2.100

- **dei valori pubblicati dall'OMI – Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia de Territorio 1° semestre 2024 a cui sono stati applicati dei coefficienti correttivi ritenuti applicabili al fine di tenere conto della vetustà e obsolescenza, dello stato di degrado e del pessimo stato conservativo dei fabbricati oltre che della presenza di crolli e lesioni su elementi strutturali portanti che hanno impedito la corretta e completa rilevazione e analisi degli immobili.**

Stima a corpo del valore di mercato più probabile degli immobili rif. LOTTO 1 pari a € 152.800,00.

DEPREZZAMENTO PER COSTI NOTI INDICATIVI A CARICO DI CHI ACQUISTA

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare nel corso dei sopralluoghi effettuati, tenuto conto degli impedimenti dovuti alla mancanza delle condizioni di sicurezza necessarie per ispezionare sia internamente che esternamente gli immobili, si elencano di seguito in via indicativa e non esaustiva le seguenti criticità:

- necessità di procedere a decespugliamento e taglio di arbusti, nell'area cortiliva perimetrale ai fabbricati, a mano o con l'ausilio di mezzi meccanici anche in luoghi di difficile accesso
- smontaggio, rimozione e smaltimento del vecchio generatore di vapore all'interno del caseificio
- raccolta e smaltimento rifiuti di vario genere presenti nell'area cortiliva, demolizione controllata aree di fabbricato con presenza di crolli e conferimento a discarica autorizzata
- spese per assegnazioni di incarico a professionista tecnico incaricato dall'aggiudicatario, al fine di effettuare indagini maggiormente approfondite volte alla determinazione dello stato di fatto e legittimo degli immobili, alla regolarizzazione delle difformità eventualmente riscontrate

Per quanto sopra menzionato i costi indicativi a carico dell'aggiudicatario sono quantificati in € 86.000 circa.

Si precisa che le criticità sopra elencate ed i costi forniti sono in ogni caso da ritenersi indicativi data la complessità di valutazione delle problematiche riscontrate che richiederebbero ulteriori indagini e verifiche sul campo a cura di aziende e tecnici specializzati con tempi non compatibili con i termini della presente procedura. Ogni eventuale ulteriore criticità e onere che dovessero emergere, anche non valutati nella presente relazione, rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

In virtù della precedente precisazione è onere dell'interessato all'acquisto provvedere ad una verifica dello stato di fatto del lotto pignorato allo scopo di definire un più preciso quadro informativo, economico e di fattibilità prima di effettuare l'eventuale offerta di acquisto, mediante l'aiuto di professionisti e imprese specializzate.

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

In considerazione di:

- **mancanza di appetibilità del mercanto per la tipologia degli immobili staggiti (immobili uno stato di abbandono e degrado, presenta uno stato conservativo pessimo e possibile crollo parziale della copertura nella zona corrispondente all'abitazione. Non è stato possibile visionare e rilevare l'intero fabbricato, in quanto l'assenza delle condizioni di sicurezza non**

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

hanno permesso l'accesso al piano primo e sottotetto. Sono state riscontrate lesioni su alcuni elementi portati (vano scala abitazione).

- **forte vocazione degli immobili staggiti alla specifica attività**
- **mancanza di garanzia su vizi e difetti occulti o non indagabili con precisione**
- **immobili soggetti ad esecuzione forzata e pertanto non oggetto di una libera trattativa di mercato,**

si deprezza il valore complessivo sopra detto in misura del 15%.

Si ottiene pertanto:

Euro 152.800,00 – 86.000 = Euro 66.800,00 -15% =

Stima a corpo e non a misura

valore suggerito:

€ 56.780 ≅ € 57.000,00 (cinquantasettemila/00)

Si precisa che la stima a corpo e non a misura è stata fatta considerando lo stato di fatto e di diritto in cui si trovavano gli immobili al momento del sopralluogo della sottoscritta, con criterio sintetico. Il calcolo della superficie commerciale sopra determinata ha un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive di tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".

QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1)

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

A seguito del sopralluogo si è appurato quanto segue.

- Stato di possesso dei beni pignorati: gli immobili pignorati non sono occupati;

- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

dell'acquirente.

- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

- A seguito del sopralluogo effettuato non risultano oneri per le spese fisse di gestione o di manutenzione.

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

LOTTO N.2 (IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI GUIGLIA)

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate situate nel Comune di Guiglia (Mo), Via Michelangelo n. 787, di seguito elencate, costituiscono il LOTTO N.2:

NCEU

- foglio 8, mapp. 324 sub.3, nat. A/3 vani 6 piano S1T1
- foglio 8, mapp. 324 sub.4, nat. A/3 vani 5,5 piano S1T1
- foglio 8, mapp. 324 sub.7, nat. C/6 mq 32, piano S1
- foglio 8, mapp. 324 sub.8, nat. C/6 mq 39, piano S1
- foglio 8, mapp. 324 sub.1, nat. ente comune, piano T
- foglio 8, mapp. 324 sub.5, nat. ente comune, piano S1
- foglio 8, mapp. 324 sub.6, nat. ente comune, piano S1

Passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati, risultanti dalla visura storica catastale per immobili.

Catasto Fabbricati siti nel Comune di Guiglia (Mo), Via Michelangelo n. 787:

FOGLIO 8, MAPP. 324 SUB.3

Storia degli intestati dell'immobile

1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dall'impianto al 13/12/1994 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 13/12/1994 al 25/10/1998 Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 13/12/1994 Pubblico ufficiale SMERALDI M Sede SERRAMAZZONI (MO) Repertorio n. 51398 – UR, Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione n. 901 registrato in data 21/12/1994 – DONAZIONE Voltura n. 1458.1/1995 - Pratica n. 272275 in atti dal 17/11/2001
2. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 13/12/1994 al 25/10/1998 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	
1. ****(CF ****)	3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

nat* a ****il **** dal 25/10/1998 al 28/04/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	MORTE) del 25/10/1998 - RIUNIONE DI USURUTTO Voltura n. 118224.1/2001 - Pratica n. 124160 in atti dal 31/05/2001
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 28/04/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 28/04/2006 Pubblico ufficiale SMERALDI MAURO Sede ***** Repertorio n. 89851 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9773.1/2006 Reparto PI di MODENA in atti dal 08/05/2006

FOGLIO 8, MAPP. 324 SUB.4

Storia degli intestati dell'immobile

1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dall'impianto al 13/12/1994 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 13/12/1994 al 25/10/1998 Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 13/12/1994 Pubblico ufficiale SMERALDI M Sede SERRAMAZZONI (MO) Repertorio n. 51398 – UR Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione n. 901 registrato in data 21/12/1994 – DONAZIONE Voltura n. 1458.1/1995 - Pratica n. 272275 in atti dal 17/11/2001
2. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 13/12/1994 al 25/10/1998 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	
1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 25/10/1998 al 28/04/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/1998 - RIUNIONE DI USURUTTO Voltura n. 118224.1/2001 - Pratica n. 124160 in atti dal 31/05/2001
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 28/04/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 28/04/2006 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 89851 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9773.1/2006 Reparto PI di MODENA in atti dal 08/05/2006

FOGLIO 8, MAPP. 324 SUB.7

Storia degli intestati dell'immobile

1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dall'impianto al 13/12/1994 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
1. ****(CF ****)	2. Atto del 13/12/1994 Pubblico ufficiale

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

nat* a ****il **** dal 13/12/1994 al 25/10/1998 Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 2)	SMERALDI M Sede SERRAMAZZONI (MO) Repertorio n. 51398 – UR Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione n. 901 registrato in data 21/12/1994 – DONAZIONE Voltura n. 1458.1/1995 - Pratica n. 272275 in atti dal 17/11/2001
2. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 13/12/1994 al 25/10/1998 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	
1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 25/10/1998 al 28/04/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/1998 - RIUNIONE DI USURUTTO Voltura n. 118224.1/2001 - Pratica n. 124160 in atti dal 31/05/2001
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 28/04/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 28/04/2006 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 89851 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9773.1/2006 Reparto PI di MODENA in atti dal 08/05/2006

FOGLIO 8, MAPP. 324 SUB.8

Storia degli intestati dell'immobile

1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dall'impianto al 13/12/1994 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 13/12/1994 al 25/10/1998 Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 13/12/1994 Pubblico ufficiale SMERALDI M Sede SERRAMAZZONI (MO) Repertorio n. 51398 – UR Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione n. 901 registrato in data 21/12/1994 – DONAZIONE Voltura n. 1458.1/1995 - Pratica n. 272275 in atti dal 17/11/2001
2. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 13/12/1994 al 25/10/1998 Diritto di: Nuda proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	
1. ****(CF ****) nat* a ****il **** dal 25/10/1998 al 28/04/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 3)	3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/10/1998 - RIUNIONE DI USURUTTO Voltura n. 118224.1/2001 - Pratica n. 124160 in atti dal 31/05/2001
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 28/04/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 28/04/2006 Pubblico ufficiale ****Sede ***** Repertorio n. 89851 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 9773.1/2006 Reparto PI di MODENA in atti dal 08/05/2006

- sulla base della certificazione notarile agli atti redatta da Dottoressa ********** notaio in Palermo, si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 14861/3998 del 06/05/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA Di MUTUO FONDIARIO del 28/04/2006 Numero di repertorio 89852/31119 Notaio ****Sede ****

A favore di *****Sede ***** Codice fiscale **** contro ***** sede ***** Codice fiscale ***** capitale € 350.000,00 «rotaie € 455.000,00 Durata 15 anni

Grava su Guiglia Foglio 8 Particella 324 Sub. 3 Particella 324 Sub. 4 Particella 324 Sub. 7 Particella 324 Sub. 8 Particella 324 Sub. 1 Particella 324 Sub. 5 Particella 324 Sub, 6

N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 2958 DEL 24/05/2013 derivante da annotazione ad iscrizione accordo per la sospensione temporanea del

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 235 DEL 27/01/2016 derivante da annotazione ad iscrizione sospensione temporanea pagamento rate di mutuo

ISCRIZIONE NN. 23311/3345 del 20/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/10/2013 Numero di repertorio 83637/35410 Notaio **** Sede ****

A favore di *****Sede ***** Codice fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto ***** *****), contro ***** Sede ***** Codice fiscale ***** capitale € 1.100.000:00 Totale € 2.200.000,00 Durata 13 anni

Grava su Guiglia Foglio 5 Particella 155 Sub. 2 Particella 155 Sub. 3 Particella 155 Sub* 4 Particella 155 Sub. 5 Particella 155 Sub. 6 Particella 155 Sub. 7 Particella 155 Sub. I, Guiglia Foglio 8 Particella 324 Sub. 3 Particella 324 Sub. 4 Particella 324 Sub. 7 Particella 324 Sub. g, Guiglia Foglio 12 Particella 7 IO Particella 716 N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 233 DEL 27/01/2016 derivante da annotazione ad iscrizione sospensione temporanea pagamento rate di mutuo

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 26203/3054 DEL 13/09/2023 derivante da restrizione di beni del 20/07/2023 emesso da TRIBUNALE DI MODENA Numero di repertorio 884/2023

ISCRIZIONE NN. 23312/3346 del 20/11/2013 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO del 29/10/2013 Numero di repertorio 83638/35411 Notaio **** Sede ****

A favore di ********** Sede ***** Codice fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto ***** *****), contro ***** Sede ***** Codice fiscale ***** capitale € 240.000,00 Totale € 480.000,00 Durata 13 anni

Grava su Guiglia Foglio 5 Particella 155 Sub. 2 Particella 155 Sub. 3 Particella 155 Sub. 4 Particella 155 Sub. 5 Particella

155 Sub. 6 Particella 155 Sub. 7 Particella 155 Sub. Guiglia Foglio 8 Particella 324 Sub. 3 Particella 324 Sub. 4 Particella 324 Sub. 7 Particella 324 Sub. 8, Guiglia Foglio 12 Particella 710 Particella 716 N.B. A margine risultano:

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE N. 234 DEL 27/01/2016 derivante da annotazione ad iscrizione sospensione temporanea pagamento rate di mutuo

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

* ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 26204/3055 DEL 13/09/2023 derivante da restrizione di beni del 20/07/2023 emesso da TRIBUNALE DI MODENA Numero di repertorio 884/2023

TRASCRIZIONE NN. 25808/18802 del 07/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE del 15/07/2023 Numero di repertorio 4136/2023 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO Sede MODENA

A favore di ***** Sede ***** Codice fiscale [***** (Richiedente: AVV. ****CODICE FISCALE ********), contro *****sede ***** Codice fiscale *****

Grava su Guiglia Foglio 8 Particella 324 Sub. 3 Particella 324 Sub. 4 Particella 324 Sub. 7 Particella 324 Sub. 8 Particella 324 Sub. Particella 324 Sub. 5 Particella 324 Sub. 6, Marano Sul Panaro Foglio 4 Particella 100 Sub- 5 Particella 100

Sub. 4 Particella 1 0 2 Particella 386 Particella 387, Marano Sul Panaro Foglio 4 Particella 102 Particella 107 Particella 135 Particella 136 Particella 137 Particella 138 Particella 384

SEZ II: QUESITI (RIF. LOTTO N.2)

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

L'atto di pignoramento immobiliare è stato redatto dall'Avv. ****con studio professionale in Modena, ****.

La proprietà pignorata, così come descritte nell'atto di pignoramento, consiste nei seguenti beni.

Comune di Guiglia (Mo), Via Michelangelo n. 787, di seguito elencate, costituiscono il LOTTO N.2:

NCEU

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

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

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

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

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

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

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

I diritti reali dei beni pignorati corrispondono al diritto di proprietà per 1/1 in favore di ***** (CG *****).

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate catastalmente sopra identificate nel Comune di Guiglia (Mo) <u>sono considerate come UNICO LOTTO immobiliare.</u>

L'intero lotto unità immobiliari pignorato confina con altre proprietà come di seguito descritto.

- a nord-est e nord-ovest: con strada statale;
- a sud-ovest e sud-est con strada comunale
- a ovest con **foglio 8 mapp. 324 sub. 27**, bene comune non censibile, area cortiliva comune ai sub. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-29 del mappale 324;
- a ovest con **foglio 8 mapp. 324 sub. 29**, proprietà ***** nat* a ****il 24/04/1940 c.f. *****, proprietà 500/1000 e *****nat* a ****il *****c.f. *****, proprietà 500/1000;

<u>QUESITO n.2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2, ….) e stima</u>

LOTTO N.2 (IMMOBILI SITUATI NEL COMUNE DI GUIGLIA)

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

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

UNITA' ABITATIVA (foglio 8, mapp. 324 sub.4)

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

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

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

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato, in stato di abbandono e privo di

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

manutenzione. Le utenze erano staccate pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

EX CASERMA (foglio 8, mapp. 324 sub.3)

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

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

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

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

AUTORIMESSE (foglio 8, mapp. 324 sub.7 e sub.8)

Unità immobiliari (n.1+1) poste al piano interrato e accessibili direttamente dall'area cortiliva. Le autorimesse sono raggiungibile anche dall'interno del fabbricato attraverso il vano scala che collega i piani del fabbricato.

Entrambe le autorimesse sono dotate di portone metallico a serranda. Al momento del sopralluogo l'immobile risultava non utilizzato, in stato di abbandono e privo di manutenzione. Le utenze erano staccate pertanto non è stato possibile verificare il funzionamento degli impianti.

CORRIDODIO COMUNE AI SUB. 3-4-7-8 E LOCALI TECNICI (foglio 8, mapp. 324 sub.5 e sub.6)

Unità immobiliari poste al piano interrato e accessibili direttamente dal vano scala interno dell'ex caserma. Le

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

AREA CORTILIVA (foglio 8, mapp. 324 sub.1)

Trattasi di area cortiliva comune alle varie unità immobiliari sopra descritte, di superficie lorda catastale pari a

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

860 mq circa compresa l'area di sedime del fabbricato. Il terreno dell'area cortiliva è in pendenza.

Al momento del sopralluogo l'area risulta non ispezionabile a causa della presenza di folta vegetazione spontanea che non ha consentito di indagare l'eventuale presenza di eventuali infrastrutture o impianti a servizio dell'intero immobili. L'area cortiliva è accessibile da n.2 cancelli manuali (al momento del sopralluogo i cancelli non risultavano apribili con facilità a causa della mancata pulizia e manutenzione) e da un cancello pedonale.

QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio

Mediante accesso agli atti presso Sportello Unico dell'edilizia del Comune di Marano sul Panaro, si è proceduto alla verifica dello stato dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

In base alla documentazione resa disponibile a seguito della richiesta agli atti, gli immobili pignorati sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

- 1962_PC_0001809: PERMESSO PER LA COSTRUZIONE DI UNA CASERMA PER I CARABINIERI

- approvazione del progetto della commissione Comunale del 27/04/1962, decisione n. 1809
- permesso di costruzione N. 1809 del 16/05/1962
- autorizzazione di abitabilità N.4239 del 19/10/1962

- 1986_CE_151: CONCESSIONE DI EDIFICABILITA' POS.151, PROT. 2863 - RIFACIMENTO COMPLETO INTONACATURA ESTERNA

-1986_NO_0001907: NULLA OSTA PER ESECUZIONE DEI LAVORI DI ORDINARIA MANUTENZIONE, PROT. N. 1907 DEL 17/05/1986

-1988_AU_0006747: AUTORIZZAZIONE PER LAVORI DI STRAORDINARIA MANUTENZIONE REKATIVI ALLA TRASFORMAZIONE ED ADEGUAMENTO IMPIANTO DI RISCALDAMENTO, DEL 23/12/1988

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

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

A livello urbanistico gli immobili pignorati del lotto n.2 sono identificati come zone destinata a servizi per la pubblica amministrazione, come indicato nell'elaborato B. ASSETTO E STRATEGIA B.3_2.1a Disciplina degli interventi diretti del PUG e art. 5.35, 5.36, 5.37 delle norme del PUG, B. ASSETTO E STRATEGIA, B.2 Disciplina degli interventi diretti.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA' RISCONTRATE FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO

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

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

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

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANAT*RIA

In considerazione della mancanza di elaborati grafici facenti parte delle pratiche edilizie che legittimano i beni immobili pignorati, non è possibile verificare l'eventuale presenza di difformità né dare indicazioni in merito alla relazione di queste ultime.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate (unità abitativa e locale deposito/magazzino uso cantina) sono considerate come UNICO LOTTO immobiliare.

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

La determinazione della superficie degli immobili è stata ottenuta, degli elaborati grafici catastali con l'accesso agli atti e mediante confronto con il rilievo effettuato.

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito secondo quanto indicato dagli "usi e costumi" della Provincia di Modena oltre alle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate :

- muri perimetrali esterni, per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni, calcolate per ½;
- murature interne, calcolate per intero;
- vani accessori…
- Nel rispetto dei parametri sopra citati e in relazione alle misurazioni occorse in sede si sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici costituiti dalla planimetria catastale la superficie commerciale rilevata è:

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

			SUP. UTILE	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
riga	**UNITA' ABITATIVA**		*mq*	*mq*	*note*	*mq*
1	fg. 8 mapp. 324 sub.4	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO		99,93	(1)	99,93
2	fg. 8 mapp. 324 sub.4	BALCONE SCOPERTO		3,9	(2)	1,17
3	fg. 8 mapp. 324 sub.4	BALCONE		8,54	(2)	2,56
4	fg. 8 mapp. 324 sub.4	CANTINA		33,09	(3)	6,37
5	fg. 8 mapp. 324 sub.4	SCALA ESTERNA		6,94	(2)	2,08
6		**Totale sup. commerciale (mq)**				**112**
7						
8			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
9	**CASERMA**		*mq*	*mq*	*coeff.*	*mq*
10	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	CASERMA P.T.		192,16	(1)	192,16
11	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	CASERMA P.1°		94,52	(1)	94,52
12	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	BALCONE SCOPERTO P.T.		3,9	(2)	1,17
13						
14		**Totale sup. commerciale (mq)**				**288**
15						
16			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
17	**GARAGE**		mq	mq	coeff.	mq
18	FG. 118 MAPP. 72 SUB.7	GARAGE		36,55	(3)	18,28
19						

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

20					**Totale sup. commerciale (mq)**	**18**
21						
22			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
23	**GARAGE**		*mq*	*mq*	*coeff.*	*mq*
24	FG. 118 MAPP. 72 SUB.8	GARAGE		43,28	(3)	21,64
25						
26		**Totale sup. commerciale (mq)**				**22**
27						
28			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
29	**CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 3-4-7-8**		*mq*	*mq*	*coeff.*	*mq*
30	FG. 118 MAPP. 72 SUB.5	CORRIDOIO COMUNE		27,47	(3)	13,74
31						
32		**Totale sup. commerciale (mq)**				**14**
33						
34			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
35	**B.C.N.C.-CENTRALE TERMICA**		*mq*	*mq*	*coeff.*	*mq*
36	FG. 118 MAPP. 72 SUB.6	B.C.N. CENTRALE TERMICA, DEPOSITO CARBURANTE, CENTRALE ELETTRICA E DIS. AI SUB. 3-4		54	(3)	27,00
37						
38		**Totale sup. commerciale (mq)**				**27**
39			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*
40	**AREA CORTILIVA**		*mq*	*mq*	*coeff.*	*mq*
41	FG. 118 MAPP. 72 SUB.1 al netto della sup. in pianta del fabbricato	AREA CORTILIVA		654	(4)	65,40

Note:

(1) - unità immobiliare: superficie rilevata e considerata al 100%, altezza maggiore 1,50 m

(2) – balconi, scala scoperti: pertinenza esclusiva di ornamento all'unità immobiliare, considerata nella misura del 30% poiché comunicante con vani principali e/o accessori

(3) – cantina/garage: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 25% poiché non comunicante con vani principali e/o accessori

(4) – area cortiliva/terreno: 10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

STIMA DEI BENI (RIF. LOTTO N.2)

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di mercato è il più probabile prezzo al quale un determinat* bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione*.

Per quanto sopra esposto, si è adottato il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

La metodologia di stima applicata prevede il confronto dei valori di mercato non ufficiali, con il *"prezzo noto"*, ovvero il valore ufficiale venale di mercato.

Le risultanze delle analisi di tali elenchi saranno quindi confrontate al fine di evitare una stima con riferimento mono-parametrico.

UNITA' ABITATIVE

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA - PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari

I semestre 2024 – Guiglia- Centro Urbano

Abitazioni di tipo economico – stato normale, Oscillazione del valore di mercato: da 700,00 euro/mq a 1000,00 euro/mq.

La ricerca di comparabili ha consentito di individuare la compravendita di beni equivalenti (abitazioni in villini A/7), con valore di compravendita compreso nel range di €/mq 750,00-900,00.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

Alla data di redazione della presente perizia, il mercato nella zona interessata, si caratterizza per la presenza di immobili equiparabili (abitazioni indipendenti) con caratteristiche (numero vani, superficie, classe energetica, etc. etc.) confrontabili a quelle dell'immobile oggetto della presenta stima, il cui valore medio di

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

mercato è prossimo al valore minimo dei beni comparabili individuati.

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

- Vetustà e obsolescenza dovute all'epoca di costruzione (1962), stato di manutenzione mediocre: 0,55
- Riduzione per obbligo legato alla particolare destinazione urbanistica come da PUG comunale: 0,80

L'applicazione dei coefficienti sopra detti porta ad assumere un valore pari a €/mq 308,00.

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

DEPREZZAMENTO PER LE CONDIZIONI DEL MERCATO E VENDITA FORZATA

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

- assenza di dati di compravendita per la tipologia di immobili trattati nella presente perizia,
- mancanza di garanzia su vizi e difetti occulti (ad esempio presenza nel sottosuolo di inquinanti) o non indagabili con precisione
- immobili soggetti ad esecuzione forzata e pertanto non oggetto di una libera trattativa di mercato,

si deprezza il valore complessivo sopra detto in misura del 15%.

			SUP. UTILE	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*		
riga	**UNITA' ABITATIVA**		*mq*	*mq*	*note*	*mq*	*€/mq*	*€*
1	fg. 8 mapp. 324 sub.4	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO		99,93	(1)	99,93		

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

2	fg. 8 mapp. 324 sub.4	BALCONE SCOPERTO		3,9	(2)	1,17		
3	fg. 8 mapp. 324 sub.4	BALCONE		8,54	(2)	2,56		
4	fg. 8 mapp. 324 sub.4	CANTINA		33,09	(3)	6,37		
5	fg. 8 mapp. 324 sub.4	SCALA ESTERNA		6,94	(2)	2,08		
6		**Totale sup. commerciale (mq)**				**112**	308,00 €	34.531,06 €
7								
8			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*		
9	**CASERMA**		*mq*	*mq*	*note*	*mq*	*€/mq*	*€*
10	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	CASERMA P.T.		192,16	(1)	192,16		
11	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	CASERMA P.1°		94,52	(1)	94,52		
12	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	BALCONE SCOPERTO P.T.		3,9	(2)	1,17		
13								
14		**Totale sup. commerciale (mq)**				**288**	308,00 €	88.657,80 €
15								

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

16			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*		
17	**GARAGE**		mq	mq	*note*	mq	*€/mq*	*€*
18	FG. 118 MAPP. 72 SUB.7	GARAGE		36,55	(3)	18,28		
19								
20		**Totale sup. commerciale (mq)**				**18**	308,00 €	5.628,70 €
21								
22			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*		
23	**GARAGE**		*mq*	*mq*	*note*	*mq*	*€/mq*	*€*
24	FG. 118 MAPP. 72 SUB.8	GARAGE		43,28	(3)	21,64		
25								
26		**Totale sup. commerciale (mq)**				**22**	308,00 €	6.665,12 €
27								
28			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*		
29	**CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 3-4-7-8**		*mq*	*mq*	*note*	*mq*	*€/mq*	*€*
30	FG. 118 MAPP. 72 SUB.5	CORRIDOIO COMUNE		27,47	(3)	13,74		
31								
32		**Totale sup. commerciale (mq)**				**14**	308,00 €	4.230,38 €
33								
34			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*		
35	**B.C.N.C.-CENTRALE TERMICA**		*mq*	*mq*	*note*	*mq*	*€/mq*	*€*
36	FG. 118 MAPP. 72 SUB.6	B.C.N. CENTRALE TERMICA, DEPOSITO CARBURANTE, CENTRALE ELETTRICA E DIS. AI SUB. 3-4		54	(3)	27,00		
37								

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

38		**Totale sup. commerciale (mq)**				**27**	308,00 €	8.316,00 €
39			*SUP. UTILE*	*SUP. LORDA*		*SUP. COMMERCIALE*		
40	**AREA CORTILIVA**		*mq*	*mq*	*note*	*mq*	*€/mq*	*€*
41	FG. 118 MAPP. 72 SUB.1	AREA CORTILIVA		654	(4)	65,40	308	20.143,20 €
42	al netto della sup. in pianta del fabbricato							
43							**Totale €**	168.172,26 €
44								
45					stima costi attività note da eseguire a carico aggiudicatario			8.000,00 €
46								
47								160.172,26 €
48					deprezzamento per condizioni non note e non indagabili			15%
49								136.146,42 €

Stima valore suggerito:

€ 136.146,42 ≅ € 136.000,00 (centotrentaseimila/00)

pari a €/mq 249,08 (riferito alla superficie commerciale complessiva del lotto)

QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1)

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

A seguito del sopralluogo si è appurato quanto segue.

- Stato di possesso dei beni pignorati: l'immobile pignorato non risulta occupato;

- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.

- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.

- A seguito del sopralluogo effettuato non risultano oneri per le spese fisse di gestione o di manutenzione.

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

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

* * *

Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Soliera, 30 Dicembre 2024

IL C.T.U./Perito estimatore

Ing. Elisa Martinelli

e-mail: martinelli.elisa@gmail.com – mail P.E.C. elisa.martinelli@ingpec.eu-

Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al .n.ro 2964

Iscritta nell'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Modena al n.ro 565

ALLEGATI:

- documentazione fotografica;
- elaborati catastali
- visure catastali;
- pratiche edilizie

Firmato Da: ELISA MARTINELLI Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: 1a93a52

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