



TRIBUNALE CIVILE DI MODENA



Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E. **n.ro 44-2023**

Giudice dell'Esecuzione

Dott. AUSIELLO UMBERTO



Promossa da

Contro



Sommario

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE	3
SEZ II: QUESITI	14
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.....	15
QUESITO n.2: descrizione materiale (sommatoria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2,) e stima.....	17
QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio.....	18
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA' RISCONTRATE FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO.....	20
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI.....	21
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA	21
VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	22
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE.....	22
STIMA DEI BENI	25
RIPARTIZIONE DEL VALORE DI STIMA SUGGERITO RISPETTO ALLE QUOTE DI PROPRIETA'	31
QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1).....	31
QUESITO 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi gestione e spese condominiali	31

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 **02/07/2024**, iscritta al n.ro **44-2023 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;
- 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 Dott. *****notaio in Perugia;
- 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.

IMMOBILI PIGNORATI FG. 27 PART. 195	PASSAGGI DI PROPRIETA'	
<u>P. INTERRATO</u>		
SUB. 12		
SUB. 29	Derivano da:	Deriva da:
SUB. 30	SUB. 15	SUB.6
SUB. 31	(soppresso)	(soppresso)
SUB. 32		
<u>P. TERRA</u>		
	Deriva da:	Deriva da:
SUB. 33	SUB. 15	SUB.6
	(soppresso)	(soppresso)
<u>P. PRIMO</u>		

SUB. 21 SUB. 22	Derivano da: SUB. 10 (soppresso)	Deriva da: SUB.1 (soppresso)
<u>P. SECONDO</u>		
SUB. 34 SUB. 35	Derivano da: SUB. 15 (soppresso)	Deriva da: SUB.6 (soppresso)
<u>P. TERZO</u>		
SUB. 23	Deriva da: SUB. 10 (soppresso)	Deriva da: SUB.1 (soppresso)
SUB. 36	Deriva da: SUB. 15 (soppresso)	Deriva da: SUB.6 (soppresso)
<u>P. QUARTO</u>		
SUB. 24	Deriva da: SUB. 10 (soppresso)	Deriva da: SUB.1 (soppresso)
SUB. 37	Deriva da: SUB. 15 (soppresso)	Deriva da: SUB.6 (soppresso)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.12 - Catasto fabbricati Comune di **SASSUOLO (MO)**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 04/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 28/01/2004 Pubblico ufficiale ***** Sede SASSUOLO (MO) Repertorio n. 102922 - COMPRAVENDITA : *****NAT* A *** IL ***** CODICE FISCALE ***** E *****, ANZICHE' **, CODICE FISCALE***** Nota presentata con Modello Unico n. 2923.1/2004 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/02/2004 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile</u> <u>originario dell'attuale</u> <u>SASSUOLO (I462) (MO) Foglio 27 Particella 195 Subalterno 6</u>
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 04/04/2008 al 02/10/2008 Diritto di: Proprieta' per 30/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto	2. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/04/2008 Pratica n. MO0076486 in atti dal 04/04/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3743.1/2008)

2) 2. ***** (CF *****) NAT* a ***** il ***** dal 04/04/2008 al 02/10/2008 Diritto di: Proprieta' per 15/200 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 2) 3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** ***** dal 04/04/2008 al 02/10/2008 Diritto di: Proprieta' per 15/200 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 2)	
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 02/10/2008 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.29 – Catasto fabbricati Comune di SASSUOLO (MO)

Storia degli intestati dell'immobile

1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO)</u> <u>Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** ***** dal 28/01/2004 al 04/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 30/200 in regime di	4. Atto del 28/01/2004 Pubblico ufficiale ***** Sede SASSUOLO (MO) Repertorio n. 102922 - COMPRAVENDITA : ***** NAT* A *** IL 3 SETTEMBRE 1923 CODICE FISCALE BGL LIO 23P43 H294C E *****, ANZICHE' CLAUDIO, CODICE FISCALE*****

separazione dei beni (deriva dall'atto 4)	Nota presentata con Modello Unico n. 2923.1/2004 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/02/2004
2. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 28/01/2004 al 04/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4) 3. ***** (CF *****) NAT* a *****il ***** dal 28/01/2004 al 04/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 15/200 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 4) 4. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/01/2004 al 04/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 15/200 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 28/01/2004 Pubblico ufficiale *****Sede SASSUOLO (MO) Repertorio n. 102922 - COMPRAVENDITA : *****NAT* A *** IL ***** CODICE FISCALE *** E ***** , ANZICHE' CLAUDIO, CODICE FISCALE***** Nota presentata con Modello Unico n. 2923.1/2004 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/02/2004

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.30– Catasto fabbricati Comune di SASSUOLO (MO)

1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO)</u> <u>Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.31– Catasto fabbricati Comune di

SASSUOLO (MO)

1. *****(CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO) Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.32– Catasto fabbricati Comune di
SASSUOLO (MO)

1. *****(CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO) Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.33– Catasto fabbricati Comune di
SASSUOLO (MO)

1. *****(CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi</u>
---	--

	<u>catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO)</u> <u>Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a ***** ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.21– Catasto fabbricati Comune di **SASSUOLO (MO)**

1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 16/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18689.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO)</u> <u>Foglio 27 Particella 195 Subalterno 10</u>

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.22– Catasto fabbricati Comune di **SASSUOLO (MO)**

1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 16/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18689.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO)</u> <u>Foglio 27 Particella 195 Subalterno 10</u>

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.34– Catasto fabbricati Comune di **SASSUOLO (MO)**

1. *****(CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO) Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.35– Catasto fabbricati Comune di SASSUOLO (MO)

1. *****(CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO) Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.23– Catasto fabbricati Comune di SASSUOLO (MO)

1. *****(CF *****) sede in ***** dal 16/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18689.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO) Foglio 27 Particella 195 Subalterno 10</u>
--	---

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.36– Catasto fabbricati Comune di
SASSUOLO (MO)

1. *****(CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO) Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.38– Catasto fabbricati Comune di
SASSUOLO (MO)

1. *****(CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO) Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONEFRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.24– Catasto fabbricati Comune di
SASSUOLO (MO)

1. *****(CF *****) sede in *****	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 -
--	---

dal 16/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)	COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18689.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO)</u> <u>Foglio 27 Particella 195 Subalterno 10</u>

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.37– Catasto fabbricati Comune di SASSUOLO (MO)

1. *****(CF *****) sede in ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 1)	1. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO)</u> <u>Foglio 27 Particella 195 Subalterno 15</u>
1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2)	2. VARIAZIONE del 21/07/2014 Pratica n. MO0065244 in atti dal 21/07/2014 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 12395.1/2014)

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.15– Catasto fabbricati Comune di SASSUOLO (MO) - SOPPRESSO

1. ***** (CF *****) nat* a *****il ***** dal 04/04/2008 al 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)	GIUSEPPE Sede SASSUOLO (MO) Repertorio n. 102922 - COMPRAVENDITA : *****NAT* A *** IL ***** CODICE FISCALE ***** E *****, ANZICHE' CLAUDIO, CODICE FISCALE***** Nota presentata con Modello Unico n. 2923.1/2004 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/02/2004 <u>Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale SASSUOLO (I462) (MO)</u> <u>Foglio 27 Particella 195 Subalterno 6</u>
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il	2. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 04/04/2008 Pratica n. MO0076486 in atti dal 04/04/2008 FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 3743.1/2008)

***** dal 04/04/2008 al 02/10/2008 Diritto di: Proprieta' per 30/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 2) 2. ***** (CF *****) NAT* a ***** il ***** dal 04/04/2008 al 02/10/2008 Diritto di: Proprieta' per 15/200 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 2) 3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** ***** dal 04/04/2008 al 02/10/2008 Diritto di: Proprieta' per 15/200 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 2)	
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 02/10/2008 al 21/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 60/200 (deriva dall'atto 3)	3. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18688.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.6 – Catasto fabbricati Comune di SASSUOLO (MO)

Storia degli intestati dell'immobile

1. *****; Vedov ***** nat* a ***** il ***** dall'impianto al 23/12/1980 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Usufrutto per 1/3 (deriva dall'atto 1) 2. ***** *****; Fu ***** dall'impianto al 23/12/1980 antecedente l'impianto meccanografico Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1. ***** ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 23/12/1980 al 18/04/2002 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/12/1980 - RIUNIONE DI USUFRUTTO Voltura n. 218144.1/2002 - Pratica n. 10147 in atti dal 20/01/2003
1. ***** (CF *****b) NAT* a *** (RN) il 02/09/1923 dal 18/04/2002 al 28/01/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3) 2. ***** (CF *****) NAT* a ***** il 25/05/1959 dal 18/04/2002 al 28/01/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)	3. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/04/2002 - UR Sede SASSUOLO (MO) Registrazione Volume 262 n. 404 registrato in data 18/09/2002 - Voltura n. 226650.1/2002 - Pratica n. 12831 in atti dal 22/01/2003

3. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 18/04/2002 al 28/01/2004 Diritto di: Proprieta' per 1/3 (deriva dall'atto 3)	
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/01/2004 al 04/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 30/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 28/01/2004 Pubblico ufficiale ***** Sede SASSUOLO (MO) Repertorio n. 102922 - COMPRAVENDITA : *****NAT* A *** IL ***** CODICE FISCALE ***** E ***** , ANZICHE' ***** , CODICE FISCALE***** Nota presentata con Modello Unico n. 2923.1/2004 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/02/2004
2. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/01/2004 al 04/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 140/200 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 4) 3. ***** (CF *****) NAT* a ***** il ***** dal 28/01/2004 al 04/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 15/200 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 4) 4. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 28/01/2004 al 04/04/2008 Diritto di: Proprieta' per 15/200 in regime di comunione dei beni con ***** (deriva dall'atto 4)	4. Atto del 28/01/2004 Pubblico ufficiale ***** Sede SASSUOLO (MO) Repertorio n. 102922 - COMPRAVENDITA : *****NAT* A *** IL ***** CODICE FISCALE ***** E ***** , ANZICHE' CLAUDIO, CODICE FISCALE***** Nota presentata con Modello Unico n. 2923.1/2004 Reparto PI di MODENA in atti dal 16/02/2004

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.10- Catasto fabbricati Comune di SASSUOLO (MO) - SOPPRESSO

1. ***** (CF *****) NAT* a ***** il ***** dal 14/03/2008 al 02/10/2008 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)	1. DIVISIONE del 14/03/2008 Pratica n. MO0059866 in atti dal 14/03/2008 DIVISIONE (n. 2931.1/2008)
1. ***** (CF *****) sede in ***** dal 02/10/2008 al 16/07/2014 Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 02/10/2008 Pubblico ufficiale ***** Sede MODENA (MO) Repertorio n. 18897 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 18689.1/2008 Reparto PI di MODENA in atti dal 14/10/2008

PORZIONE DI FABBRICATO FG 35 MAPP. 327 SUB.1- Catasto fabbricati Comune di SASSUOLO (MO) - SOPPRESSO

1. *****, Fu ***** dall'impianto al 18/09/1989 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
1. ***** (CF *****) NAT* a ***** il ***** dal 18/09/1989 al 14/03/2008 Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 2)	2. DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 18/09/1989 - UR Sede SASSUOLO (MO) Registrazione Volume 250 n. 50 registrato in data 06/03/1990 - SUCCESSIONE Voltura n. 2979.1/1990 in atti dal 07/11/1996

- sulla base della certificazione notarile (19/06/2023) agli atti redatta da Dott. ***** notaio in Perugia, si riporta di seguito l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli.

Nel ventennio in esame l'immobile sopra descritto ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli. Gli immobili oggetto di attestazione risultano essere di proprietà di ***** sede di ***** per i diritti di 3/10 di piena proprietà (rif . 1) e per i diritti di 1/1 di piena proprietà (rif . 2) , ***** nat* a ***** ***** per i diritti di 7/10 di piena proprietà (rif . 1) e che a tutto il 10/05/2023 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca volontaria n. 7461 del 13/10/2008 favore: ***** con sede in ***** , (domicilio ipotecario eletto: ***** , Via Università N. 1) e contro: ***** con sede in ***** (debitore ipotecario), ***** nat* a ***** il ***** (terzo datore di ipoteca) ; per Euro 2.550.000,00 di cui Euro 1.700.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 12 anni, come da atto notarile pubblico a rogito ***** , Notaio in Modena, in data 02/10/2008 rep. 18898/9927.

Pignoramento Immobiliare n. 4541 del 07/03/2023 favore: ***** con sede in Milano, (richiedente: AVV. ***** CODICE FISCALE *****) e contro: ***** con sede in Sassuolo (MO) , ***** nat* a ***** il ***** , Pubblico Ufficiale: Unep Presso Il Tribunale Di Modena, in data 15/02/2023 rep.742.

SEZ II: QUESITI

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 *****

La proprietà pignorata, così come descritte nell'atto di pignoramento, consiste in:

Beni immobili di proprietà del terzo datore di ipoteca Sig. ***** e della società ***** (rif.1):

- Imm. 1)* **Foglio 27 part.195 sub. 12**, p.S1, cat. C/2, mq 11, classe 11 (DEPOSITO), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.4;
- Imm. 2)* **Foglio 27 part.195 sub. 29**, p.S1, cat. F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 3)* **Foglio 27 part.195 sub. 31**, p.S1, cat. F/3 3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 4)* **Foglio 27 part.195 sub. 33**, p.T, cat. F/3 3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 5)* **Foglio 27 part.195 sub. 35**, p.2, cat. F/3 3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 6)* **Foglio 27 part.195 sub. 37**, p.4-5, cat. F/3 3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 7)* **Foglio 27 part.195 sub. 28**, p.S1, cat. F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 8)* **Foglio 27 part.195 sub. 30**, p.S1, cat. F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 9)* **Foglio 27 part.195 sub. 32**, p.S1, cat. F/3 3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 10)* **Foglio 27 part.195 sub. 34**, p.2, cat. F/3 3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 11)* **Foglio 27 part.195 sub. 36**, p.3, cat. F/3 3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;
- Imm. 12)* **Foglio 27 part.195 sub. 38**, p.3, cat. F/3 3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE), sito a Sassuolo (Mo) in Via Felice Cavallotti n.3;

(derivano dalla soppressione dei subalterni 2-4-7-11-13-14-15)

- Beni immobili di proprietà esclusiva della società debitrice, siti nel Comune di Sassuolo (Mo) Via Felice Cavallotti n.3 (rif.2):

Imm. 13) **Foglio 27 part.195 sub. 22**, p.1, cat. F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE);

Imm. 14) **Foglio 27 part.195 sub. 24**, p.4, cat. F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE);

Imm. 15) **Foglio 27 part.195 sub. 21**, p.1, cat. F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE);

Imm. 16) **Foglio 27 part.195 sub. 23**, p.3, cat. F/3 (UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE);

(derivano dalla soppressione dei subalterni 3-8-10)

Si segnala la necessità di estendere il pignoramento ai BCNC catastalmente identificati al fg. 27, part. 195

Sub. 25 - vano scala e ascensore comune a tutti i subalterni

Sub. 27- corridoio comune ai subalterni 21-22-23-24

Sub. 19 – ballatoio comune ai subalterni 24-38

Sub. 20 - ballatoio comune ai subalterni 24-38

Sub. 26 – vano tecnico comune ai subalterni 21-22-30-31-32

che poiché dotati di autonomo subalterno non possono ritenersi inclusi nel pignoramento.

I diritti reali dei beni pignorati corrispondono ai seguenti diritti:

- Immobili sopra elencati da n.1 a n.12, intestati a:
 - *****(CF *****), sede in *****, diritto di proprietà per 60/200,
 - ***** (CF *****), nat* a *****il *****, diritto di proprietà per 140/200 in regime di separazione dei beni
- Immobili sopra elencati da n.13 a n.16, intestati a:
 - *****(CF *****), sede in *****, diritto di proprietà per 1/1

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

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

- a ovest con strada comunale Via Cavallotti;

- a nord affaccia su Piazza Partigiani e al piano terra e interrato confina con **foglio 27 mapp. 195 sub.9**, proprietà ***** nat* a ***** il *****, c.f. *****, Nuda proprietà per quota 1/2, proprietà ***** nat* a ***** il *****
*****, Nuda proprietà per quota 1/2, proprietà ***** nat* a ***** il *****
*****, c.f. *****, usufrutto per 1/1;
- ad est con immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Sassuolo (Mo), **foglio 27 mapp. 196**, altre proprietà;
- a sud con immobile identificato al catasto fabbricati del Comune di Sassuolo (Mo), **foglio 27 mapp. 205** altre proprietà.

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

Gli immobili pignorati fanno parte di un edificio storico esistente (epoca di costruzione ante 1967), posto in Sassuolo (Mo) all'angolo tra Via Felice Cavallotti n.3 e Piazza Martiri Partigiani.

Gli immobili sono distribuiti su più livelli, ovvero piano terra, primo, secondo, terzo e quarto sottotetto oltre a dei locali al piano interrato. I livelli dal piano terra al piano quarto sottotetto sono collegati da una scala interna, mentre risulta mancante la scala di collegamento tra il piano terra ed i locali posti nel seminterrato (al momento del sopralluogo non è stato possibile visionare il livello seminterrato). Il locale al piano terra ha accesso diretto da Via felice Cavallotti).

Tutti gli immobili risultano in corso di costruzione e sono oggetto di pratiche edilizie per opere di restauro e risanamento conservativo (permesso di costruire n. 453/2010 prot. 39149) e manutenzione straordinaria in porzione di edificio esistente (piano terra) destinata a negozio (DIA n.95/2009 prot. 8310). Con riferimento alle già menzionate pratiche edilizie, il termine per il completamento dei lavori risulta scaduto.

Al momento del sopralluogo i lavori all'interno del fabbricato risultavano sospesi, pertanto, gli immobili non risultano finiti e necessitano di opere edili, strutturali ed impiantistiche (elettriche, idrauliche, meccaniche, etc.) di completamento al fine di ottenere la necessaria agibilità. Altresì gli immobili risultano privi di allaccio alle utenze.

Il progetto presentato con le pratiche edilizie sopra indicate prevedeva il risanamento conservativo di

fabbricato ad uso civile abitazione con aumento di carico urbanistico (n.5 cantine ed una centrale termina al piano interrato, n.2 appartamenti al piano primo, n.2 appartamenti al piano secondo, n.2 appartamenti al piano terzo, n.2 appartamenti al piano quarto) oltre ad un negozio al piano terra.

In via indicativa ma non esaustiva le lavorazioni mancanti non eseguite all'interno degli immobili pignorati, necessarie al completamento degli immobili al fine di ottenere l'agibilità consistono in: completamento su tutti i piani del fabbricato oltre che nel vano scala delle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti di parete, tinteggi, installazione sanitari per bagni, etc.) installazione di porte e infissi interni, completamento partizioni interne, impianti elettrici, gas, idraulici, meccanici. Altresì risulta mancante l'ascensore, la scala interna di collegamento fra piano terra e interrato.

Inoltre, si precisa che non è stato possibile accertare il grado di completamento e di conservazione dei locali (cantine e centrale termica) al piano interrato, il sistema anticaduta di copertura, il grado di completamento e lo stato di conservazione del manto di copertura e del sistema di raccolta e smaltimento delle acque piovane (canali di gronda, pluviali, etc) e del sistema degli scarichi ed il loro collegamento alla fognatura esistente.

QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio

L'accesso agli atti presso il Settore ambiente e Territorio -Servizio Edilizia Privata è stato effettuato in data 07/08/2024 e successivamente in data 25/10/2024.

Si premette che la documentazione agli atti sottoposta e visionata dalla scrivente nel corso dei due appuntamenti con l'ufficio preposto, si compone di vari faldoni e molti elaborati che sono stati forniti in modo frammentario e confuso. Infatti, nel secondo appuntamento è stata resa disponibile della documentazione aggiuntiva che non era stata fornita alla sottoscritta nel primo appuntamento, mentre non è stata consegnata la documentazione complementare visionata nel primo appuntamento. Pertanto, la scrivente non può essere sicura di aver visionato interamente tutta la documentazione disponibile agli atti, né può essere certa della relativa completezza.

Quindi l'aggiudicatario dovrà a proprie spese procedere a dare incarico ad un professionista tecnico allo scopo di effettuare ulteriori e più approfondite verifiche riguardo la documentazione agli atti

presso lo Sportello edilizia Privata ed al fine di accertare esattamente lo stato legittimo degli immobili pignorati.

In base alla documentazione fornita dall'ufficio comunale a seguito dell'accesso agli atti e visionata e a seguito del confronto con i tecnici dell'ufficio comunale, gli immobili pignorati risultano essere stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- **2009/95 rif. SUB.2 PT (PROT. 8310 DEL 18/03/2009)-DIA – DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER MANUTENZIONE STRAORDINARIA IN PORZIONE DI EDIFICIO ESISTENTE DESTINATA A NEGOZIO**

Fra la documentazione visionata non sono stati individuati documenti contenenti il parere rilasciato dal Comune, né comunicazioni di inizio lavori e fine lavori.

Da controllo a video effettuato dall'addetto del Comune nell'accesso agli atti del 25/10/2024, risulta che la pratica si trova in *stato di attesa fine lavori*.

- **2009/232 rif. SUB. 4-11-14 P2° (10/06/09) – DIA OPERE DI MANUTENZIONE STRORDINARIA IN EDIFICIO ESISTENTE (OPERE DI RIASSETTO DELLA SISTEMAZIONE INTERNA IN N° 2 UNITA' IMMOBILIARI ESISTENTI, CONSOLIDAMENTO DELLE STRUTTURE; MODIFICA DELLE APERTURE, SOSTITUZIONE RINGHIERE E INTONACI SUI FRONTI INTERNI; CREAZIONE DI NUOVO SERVIZIO IGIENICO; SOSTITUZIONE DI INFISSI PROSPICIENTI IL FRONTE STRADA DA ESEGUIRE NELL'IMMOBILE IN SASSUOLO) – DIFFIDA ALL'INIZIO LAVORI DEL 03/07/2009 PROT. USCITA 20454, PROT. RIF. 17634.**

Da controllo a video effettuato dall'addetto del Comune nell'accesso agli atti del 25/10/2024, risulta che la pratica è *respinta all'esame istruttorio*.

- **2009/292 (22/07/09) – ESITO NEGATIVO**

Da controllo a video effettuato dall'addetto del Comune nell'accesso agli atti del 25/10/2024, risulta che la pratica è *archiviata*.

- **2010/255 (PROT. 21885 DEL 21/6/2010) – PDC per la realizzazione di OPERE CONFIGURABILI**

NELL'AMBITO DEL RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, DI UN FABBRICATO RESIDENZIALE UBICATO ALL'INTERNO DELL'AMBITO A SASSUOLO IN VIA CAVALLOTTI – RICHIESTA DI DOCUMENTAZIONE INTEGRATIVA DEL 16/07/2010 PROT. USCITA 25373 PROT. RIF. 21895.

Fra la documentazione visionata non sono stati individuati documenti contenenti il parere finale rilasciato dal Comune, né comunicazioni di inizio lavori e fine lavori.

Da controllo a video effettuato dall'addetto del Comune nell'accesso agli atti del 25/10/2024, risulta che la pratica è ferma alla richiesta di integrazioni e non risultano prodotti documenti in risposta.

- **2010/453 rif. Fg.27 part. 195, sub. 3-4-7-8-10-11-13-14-15-16-17-18-19-20 (12/11/2010) -- PERMESSO DI COSTRUIRE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO IN EDIFICIO ESISTENTE.**

Da controllo a video effettuato dall'addetto del Comune nell'accesso agli atti del 25/10/2024, risulta mancante la comunicazione di fine lavori e l'agibilità.

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

Non è stato possibile effettuare la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica, poiché gli immobili pignorati risultano in corso di costruzione. Pertanto, alcune opere propedeutiche all'ottenimento dell'agibilità, fra cui le partizioni interne non sono state eseguite.

Si fa presente che in occasione del colloquio del 24/12/2024 con l'Ufficio Tecnico del Comune, i tecnici hanno espresso dei dubbi, riguardo l'altezza all'estradosso della copertura rispetto alla copertura adiacente e sui colori della facciata che non risultano uniformi ai colori delle facciate adiacenti (in ogni caso il colore dell'attuale facciata non risulta corrispondente agli elaborati grafici).

Nei sopralluoghi condotti non è stato possibile verificare l'altezza dell'estradosso della copertura. Analogamente non sono state riscontrate comunicazioni scritte, fra la documentazione visionata con l'accesso agli atti, riguardo ai dubbi sopra decritti. L'aggiudicatario, a seguito di affidamento di

incarico a professionista tecnico specializzato, dovrà pertanto procedere a proprie spese ad effettuare un accesso agli atti ed alla verifica di tutta la documentazione disponibile relativa alle pratiche edilizie, verificare lo stato di fatto in cantiere attraverso un accurato rilievo ed a confrontarsi con i tecnici dell'Ufficio Edilizia privata, allo scopo di appurare eventuali difformità ed eventualmente procedere alla loro regolarizzazione.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

Non è stato possibile effettuare la verifica della corrispondenza fra planimetrie catastali e immobili pignorati, poiché questi risultano in corso di costruzione. Fra la documentazione catastale non sono disponibili le planimetrie catastali.

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI

SANATORIA

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

Al fine di regolarizzare lo stato attuale dell'immobile, l'aggiudicatario a proprie spese, mediante affidamento di incarico a professionista tecnico specializzato, dovrà procedere ad un approfondito rilievo dello stato dei luoghi per definire esattamente lo stato di fatto rispetto allo stato di progetto dell'ultima pratica presentata (verifica approfondita difformità che non rientrano nelle tolleranze e verifica opere non completate), richiedere un confronto con i tecnici dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Sassuolo, allo scopo di concordare le modalità ed il procedimento da presentare necessarie alla regolarizzazione della situazione (eventualmente procedendo alla presentazione di una pratica di sanatoria).

Successivamente si dovrà presentare una nuova pratica edilizia al fine di completare le opere necessarie ed ottenere l'agibilità e si dovrà procedere all'aggiornamento della documentazione catastale.

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 urbanistiche, edilizie e strutturali funzionali all'ottenimento dell'agibilità.

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Ai fini della redazione della presente perizia, le unità immobiliari pignorate (sono considerate come UNICO LOTTO immobiliare.

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

Stante la condizione di unità in corso di costruzione, verificata per tutti i beni immobili pignorati (ad esclusioni delle zone non accessibili), la verifica dei locali è stata condotta attraverso rilievo in campo e verifica rispetto agli elaborati grafici presenti nelle pratiche edilizie ricavate dall'accesso agli atti.

La definizione della superficie è stata ottenuta dalla superficie utile prevista secondo il progetto presentato con le pratiche edilizie, maggiorato del 20% per tenere conto dell'incidenza dei muri interni e perimetrali.

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 di sopralluogo, oltre all'ausilio degli elaborati grafici costituiti dalla planimetria catastale la superficie commerciale rilevata è:

			SUP. UTILE IPOTESI DA PROGETTO	SUP. LORDA (+20% MURI)	note	SUP. COMMERCIALE
riga	UNITA' ABITATIVA		mq	mq		mq

1	fg. 27 mapp. 195 sub.12	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	10,7	12,84	(3)	3,21
2	fg. 27 mapp. 195 sub.28	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	5,07	6,084	(3)	1,521
3	fg. 27 mapp. 195 sub.29	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	4,06	4,872	(3)	1,218
4	fg. 27 mapp. 195 sub.30	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	4,03	4,836	(3)	1,209
5	fg. 27 mapp. 195 sub.31	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	3,98	4,776	(3)	1,194
6	fg. 27 mapp. 195 sub.32	PIANO INTERRATO -	6,42	7,704	(3)	1,926
7	fg. 27 mapp. 195 sub.33	PIANO TERRA- NEGOZIO	88,23	105,876	(1)	105,88
8	fg. 27 mapp. 195 sub.33	PIANO TERRA- NEGOZIO/MAGAZZINO	9,94	11,928	(4)	5,96
9	fg. 27 mapp. 195 sub.21	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO- APPARTAMENTO 1	60,27	72,324	(1)	72,32
10	fg. 27 mapp. 195 sub.21	BALCONE		4	(2)	1,20
11	fg. 27 mapp. 195 sub.22	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO- APPARTAMENTO 2	55	66	(1)	66,00
12	fg. 27 mapp. 195 sub.22	BALCONE		4	(2)	1,20
13	fg. 27 mapp. 195 sub.34	UNITA' ABITATIVA PIANO SECONDO- APPARTAMENTO 3	77,64	93,168	(1)	93,17

14	fg. 27 mapp. 195 sub.34	BALCONE		4	(2)	1,20
15	fg. 27 mapp. 195 sub.35	UNITA' ABITATIVA PIANO SECONDO- APPARTAMENTO 4	55,22	66,264	(1)	66,26
16	fg. 27 mapp. 195 sub.35	BALCONE		4	(2)	1,20
17	fg. 27 mapp. 195 sub.23	UNITA' ABITATIVA PIANO TERZO- APPARTAMENTO 5	79,79	95,748	(1)	95,75
18	fg. 27 mapp. 195 sub.23	BALCONE		4	(2)	1,20
19	fg. 27 mapp. 195 sub.36	UNITA' ABITATIVA PIANO TERZO- APPARTAMENTO 6	55,88	67,056	(1)	67,06
20	fg. 27 mapp. 195 sub.36	BALCONE		4	(2)	1,20
21	fg. 27 mapp. 195 sub.19	BALLATOIO - BCNC COMUNE AI SUB.23- 36		5	(2)	1,50
22	fg. 27 mapp. 195 sub.19	BALLATOIO - BCNC COMUNE AI SUB.23- 36				
23	fg. 27 mapp. 195 sub.24	UNITA' ABITATIVA PIANO QUARTO	115,73	69,438	(1)	69,44
24	fg. 27 mapp. 195 sub. 37	UNITA' ABITATIVA PIANO QUARTO		69,438	(1)	69,44
25	fg. 27 mapp. 195 sub.20	BALLATOIO - BCNC COMUNE AI SUB. 24- 38				
26	fg. 27 mapp. 195 sub. 27	BCNC - CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 28- 29-30-31-32				

27	fg. 27 mapp. 195 sub. 26	BCNC-VANO TECNICO COMUNE AI SUB. 21- 22-23-24				
28	fg. 27 mapp. 195 sub. 25	VANO SCALA CON VANO ASCENSORE- BCNC				
29		Totale sup. commerciale (mq)				730

Note:

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

(2) – balconi: comunicati con vani principali, nella misura del 30% fino a 25 mq

(3) - cantina/deposito: pertinenza esclusiva accessoria non comunicante dell'unità abitativa, considerata nella misura del 25%

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".

STIMA DEI BENI

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.

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 come se fossero allo stato finito, a cui è stata detratta la stima dei costi da sostenere per completare le opere non ancora eseguiti.

UNITA' ABITATIVA

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA - PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari

I semestre 2024 – Sassuolo- Fascia Urbana/Centro Urbano

Abitazioni di tipo economico – stato normale, Oscillazione del valore di mercato: da 1.300,00 euro/mq a 1.800,00 euro/mq.

ATTIVITA' COMMERCIALE - NEGOZI

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA - PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari

I semestre 2024 – Sassuolo- Fascia Urbana/Centro Urbano

Negozi– stato normale, Oscillazione del valore di mercato: da 750,00 euro/mq a 1.350,00 euro/mq.

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

Alla data di redazione della presente perizia, il mercato nella zona interessata, si caratterizza per la presenza di immobili finiti (appartamenti) con caratteristiche (numero vani, superficie, classe energetica, etc. etc.) confrontabili a quelle dell'immobile oggetto della presenta stima, il cui valore medio di mercato è prossimo al valore minimo dei beni comparabili individuati.

Per i locali con destinazione d'uso residenziale oggetto di stima si ritiene consono l'impiego del valore medio di mercato pari a €/mq 1.300,00.

Per i locali con destinazione d'uso commerciale oggetto di stima si ritiene consono l'impiego del valore medio di mercato pari a €/mq 750,00.

DEPREZZAMENTO PER COSTI NOTI A CARICO DI CHI ACQUISTA

Stante la condizione degli immobili pignorati, ovvero unità in corso di costruzione, verificata per tutti i beni (non è stato possibile verificare lo stato delle zone non accessibili), l'aggiudicatario dovrà

procedere all'esecuzione delle opere edili, impiantistiche e strutturali necessarie al fine di completare i lavori ed ottenere l'agibilità delle unità facenti parte dei beni pignorati, previo affidamento di incarico alle necessarie figure professionali (progettista edile, strutturale, impianti, sicurezza, collaudatore, direttore dei lavori, aggiornamento catasto) al fine di predisporre apposita pratica edilizia propedeutica alle attività da svolgere.

In via indicativa ma non esaustiva si ritiene che le opere da eseguire, a carico dell'aggiudicatario, al fine di completare i lavori possano essere descritte come segue:

Pulizia dei locali, smaltimento rottami e rifiuti presenti, riparazioni per presenza infiltrazioni, posa pavimenti e applicazione dei rivestimenti di parete, tinteggi pareti, completamento partizioni interne (tramezze), esecuzione dei bagni, installazioni di porte interne, verifica cablaggio presente, completamento impiantistica (installazione corpi luce, frutti dell'impianto elettrico, riscaldamento, raffrescamento-climatizzazione), installazione di scale interne, completamento finiture vano scala comune, installazione ascensore interno comune.

Per quanto sopra descritto si stima che i costi da sostenere a carico dell'aggiudicatario siano pari a € 525.000,00 indicativi.

In via generale i costi sopra elencati devono intendersi come indicativi poiché l'esatta definizione degli interventi da eseguire è diretta conseguenza dalle condizioni rilevate in campo, dalle soluzioni individuate e del parere espresso dai diversi enti pubblici.

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 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 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 IPOTESI DA PROGETTO	SUP. LORDA (+20% MURI)	note	SUP. COMMERCIALE		
riga	UNITA' ABITATIVA		mq	mq		mq	€/mq	€
1	fg. 27 mapp. 195 sub.12	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	10,7	12,84	(3)	3,21	1.300,00 €	4.173,00 €
2	fg. 27 mapp. 195 sub.28	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	5,07	6,084	(3)	1,521	1.300,00 €	1.977,30 €
3	fg. 27 mapp. 195 sub.29	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	4,06	4,872	(3)	1,218	1.300,00 €	1.583,40 €
4	fg. 27 mapp. 195 sub.30	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	4,03	4,836	(3)	1,209	1.300,00 €	1.571,70 €
5	fg. 27 mapp. 195 sub.31	PIANO INTERRATO - DEPOSITO	3,98	4,776	(3)	1,194	1.300,00 €	1.552,20 €
6	fg. 27 mapp. 195 sub.32	PIANO INTERRATO -	6,42	7,704	(3)	1,926	750,00 €	1.444,50 €
7	fg. 27 mapp. 195 sub.33	PIANO TERRA- NEGOZIO	88,23	105,876	(1)	105,88	750,00 €	79.407,00 €
8	fg. 27 mapp. 195 sub.33	PIANO TERRA- NEGOZIO/MAGAZZINO	9,94	11,928	(4)	5,96	750,00 €	4.473,00 €

9	fg. 27 mapp. 195 sub.21	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO- APPARTAMENTO 1	60,27	72,324	(1)	72,32	1.300,00 €	94.021,20 €
10	fg. 27 mapp. 195 sub.21	BALCONE		4	(2)	1,20	1.300,00 €	1.560,00 €
11	fg. 27 mapp. 195 sub.22	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO- APPARTAMENTO 2	55	66	(1)	66,00	1.300,00 €	85.800,00 €
12	fg. 27 mapp. 195 sub.22	BALCONE		4	(2)	1,20	1.300,00 €	1.560,00 €
13	fg. 27 mapp. 195 sub.34	UNITA' ABITATIVA PIANO SECONDO- APPARTAMENTO 3	77,64	93,168	(1)	93,17	1.300,00 €	121.118,40 €
14	fg. 27 mapp. 195 sub.34	BALCONE		4	(2)	1,20	1.300,00 €	1.560,00 €
15	fg. 27 mapp. 195 sub.35	UNITA' ABITATIVA PIANO SECONDO- APPARTAMENTO 4	55,22	66,264	(1)	66,26	1.300,00 €	86.143,20 €
16	fg. 27 mapp. 195 sub.35	BALCONE		4	(2)	1,20	1.300,00 €	1.560,00 €
17	fg. 27 mapp. 195 sub.23	UNITA' ABITATIVA PIANO TERZO- APPARTAMENTO 5	79,79	95,748	(1)	95,75	1.300,00 €	124.472,40 €
18	fg. 27 mapp. 195 sub.23	BALCONE		4	(2)	1,20	1.300,00 €	1.560,00 €
19	fg. 27 mapp. 195 sub.36	UNITA' ABITATIVA PIANO TERZO- APPARTAMENTO 6	55,88	67,056	(1)	67,06	1.300,00 €	87.172,80 €
20	fg. 27 mapp. 195 sub.36	BALCONE		4	(2)	1,20	1.300,00 €	1.560,00 €
21	fg. 27 mapp. 195 sub.19	BALLATOIO - BCNC COMUNE AI SUB.23- 36		5	(2)	1,50	1.300,00 €	1.950,00 €

22	fg. 27 mapp. 195 sub.19	BALLATOIO - BCNC COMUNE AI SUB.23-36						
23	fg. 27 mapp. 195 sub.24	UNITA' ABITATIVA PIANO QUARTO	115,73	69,438	(1)	69,44	1.300,00 €	90.269,40 €
24	fg. 27 mapp. 195 sub. 37	UNITA' ABITATIVA PIANO QUARTO		69,438	(1)	69,44	1.300,00 €	90.269,40 €
25	fg. 27 mapp. 195 sub.20	BALLATOIO - BCNC COMUNE AI SUB. 24-38						
26	fg. 27 mapp. 195 sub. 27	BCNC - CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 28-29-30-31-32						
27	fg. 27 mapp. 195 sub. 26	BCNC-VANO TECNICO COMUNE AI SUB. 21-22-23-24						
28	fg. 27 mapp. 195 sub. 25	VANO SCALA CON VANO ASCENSORE- BCNC						
29		Totale sup. commerciale (mq)				730		
30								
31							Totale €	886.758,90 €
32								
33						stima indicativa costi attività note da eseguire a carico aggiudicatario		525.000,00 €
34								
35								361.758,90 €
36						deprezzamento per condizioni non note e non indagabili		15%
37								307.495,07 €

Stima valore suggerito:

307.495,07 € $\cong$ **€ 307.000,00 (trecentosetteemila/00)**

pari a €/mq 421,08 (riferito alla superficie commerciale complessiva del lotto)

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".

RIPARTIZIONE DEL VALORE DI STIMA SUGGERITO RISPETTO ALLE QUOTE DI PROPRIETÀ'

Sulla scorta delle quote di proprietà come descritte nel paragrafo "QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento" la stima del valore di stima del lotto pignorato, tenuto conto dei necessari arrotondamenti, può essere ripartito come segue.

Sig. *****, per gli immobili catastalmente identificati nel Comune di Sassuolo (Mo) fg. 27 mapp. 195 Sub. 12-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37, **proprietà per 140/200 pari a € 113.000,00.**

Società *****, per gli immobili catastalmente identificati nel Comune di Sassuolo (Mo) fg. 27 mapp. 195 Sub. 12-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37, **proprietà per 60/200 pari a € 48.000,00** e Sub. 21-22-23-24 **proprietà per 1/1 pari a 146.000,00, per un totale riferito alla società ***** pari a € 194.000,00.**

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 (il fabbricato è in corso di costruzione);
- 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.

* * *

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

Soliera, 13 gennaio 2025

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