



TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Procedura Esecutiva



contro



N. Gen. Rep. 66J2022



Giudice Dott. Umberto Ausie]lo



Tecnico Incaricato: Arch. Filippo Landini
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 497
CTU del Tribunale di Modena, n.1816
C.F. LNDPFP70E22B 8 19S - P.IVA 02708490368

con studio in Carpi — via G. Fassi n. 20
telefono: 349723G813
email: i fo  o
pec: filippo_landinJarchiivorlDpec.it



indice

INTRODUZIONE	3
LOTTO 1 Nonàrov c a e Est 129	
1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	4
2. DESCRIZIONE SOMMARIA	4
3. STATO DI POSSESSO	4
3.1. Regime Patrimoniale	4
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	5
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	5
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	6
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	6
6.1. Attuali proprietari:	6
6.2. Precedenti proprietari:	6
7. PRATICHE EDILIZIE	7
8. DESCRIZIONE BENE	7
8.1. Destinazione urbanistica	9
8.2. Caratteristiche descrittive	9
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
9.1. Criterio di stima	10
9.2. Fonti d'informazione	10
9.3. Valutazione Lotti	11
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	11
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	11
10. ALLEGATI LOTTO	12
11. ALLEGATO A	13
12. ALLEGATO G	13



indice

LOTTO 2 Nonantola MO V a P o c a e Est 129

13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA	14
14. DESCRIZIONE SOMMARIA	14
15. STATO DI POSSESSO	15
15.1. Regime Patrimoniale	15
16. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	15
16.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	15
16.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
16.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	16
17. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	17
18. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	17
18.1. Attuali proprietari:	17
18.2. Precedenti proprietari:	17
19. PRATICHE EDILIZIE	17
20. DESCRIZIONE BENE	17
20.1. Destinazione urbanistica	22
20.2. Caratteristiche descrittive	22
21. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	23
21.1. Criterio di stima	23
21.2. Fonti d'informazione	23
21.3 Valutazione Lotti	24
21.4. Adeguamenti e correzioni della stima	25
21.5. Prezzo base d'asta del lotto	25
22. ALLEGATI LOTTO	26
23. ALLEGATO A	27
24. ALLEGATO G	28



INTRODUZIONE

Il pignoramento a favore di....., con sede legale in in qualità di cessionaria dei crediti di BPER CREDIT MANAGEMENT Società Consortile per Azioni con sede in Modena, Via San Carlo, 16 C.I. 036678 10364 nella qualità di mandataria di BPER Banca SpA C.F. 011532303 60 con sede in Modena, Via San Carlo n 8/20 trascritto presso l'Agenzia del Territorio — servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 31/03/2022 ai nn. 9766/6751, contro....., colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Nonantola (MO) in Via Provinciale Est n. 129, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue: LOTTO 1 Casa Colonica e area di pertinenza N.C.E.U. del Comune di Nonantola:

Fg. 50, mapp. 60 sub. 1, cat. A/8, vani 12.5

LOTTO 2 Edificio secondario (non accessibili) e Ricovero attrezzi

N.C.E.U. del Comune di Nonantola:

Fg. 50, mapp. 60 sub. 2, b.c.n.c.

Fg. 50, mapp. 60 sub. 3, cat. F1, mq 3229

Fg. 50, mapp. 60 sub. 4, cat. F1, mq 536

Fg. 50, mapp. 60 sub. 5, b.c.n.c.

Fg. 50, mapp. 60 sub. 6, b.c.n.c.

I.g. 50, mapp. 60 sub. 7, b.c.n.c.

Fg. 50, mapp. 152, cat. C/2, mq 49

Eg. 50, mapp. 153 sub. 1, cat. C/2, mq 61

Fg. 50, mapp. 153 sub. 2, cat. A/3, vani 8

Fg. 50, mapp. 153 sub. 3, cat. C/2, mq 249

kg. 50, mapp. 153 sub. 4, cat. C/2, mq 185

Fg. 50, mapp. 153 sub. 5, cat. A/3, vani 12.5

Fg. 50, mapp. 153 sub. 6, b.c.n.c.

Si è scelto di separare i beni in due lotti per agevolare la commerciabilità del bene. Questo è stato possibile dato che i mappali 152 e 153 sono oggi raggiungibili tramite uno stradello sterrato che conduce alla vicina Via del Bosco.

Inoltre accorpando i terreni contraddistinti dai vari subalterni del mappale 60 al Lotto 2, si rende possibile l'accesso ai fabbricati anche da Via Provinciale Est, previa richiesta di autorizzazione all'apertura di passo



LOTTO 1 - Nonantola, Via Provinciale Est, 129

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore nella qualità di mandataria di BPER Banca SpA C.F. 01153230360 con sede in Modena, Via San Carlo n 8/20 trascritto presso l'Agenzia del Territorio — servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 31/03/2022 ai nn. 9766/6751, contro....., colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Nonantola (MO) in Via Provinciale Est n. 129, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:
N.C.E.U. del Comune di Nonantola;

Fg. 50, Particella 60 sub.1, Via Provinciale Est n.125, piano T- I -2, categoria A/8, classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 424 mq, totale escluse aree scoperte 424 mq, rendita C 1.743,04;

NOTE

Nella visura Catastale è indicato come civico degli immobili il numero 85 mentre ad oggi il civico coiTetto risulta essere il 129 come riportato nell'atto di pignoramento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili posti in Via Provinciale Est, 129 nel Comune di Nonantola, costituita da casa colonica, edificio unifamiliare classe A/8 di tre piani fuori terra compresa piano sottotetto. Al piano terra, oltre all'androne passante, trovano sede un soggiorno, un tinello una stanza giochi, un bagno e un locale destinato a cantina. Al piano primo sono presenti cinque camere da letto, un bagno e uno studio, mentre al piano sottotetto, raggiungibile con la scala che dal piano terra serve tutti i piani, sei locali con altezze differenziate.

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nella zona rurale ad Est del centro storico di Nonantola sulla Strada Statale 255 che collega Nonantola a Sant'Agata Bolognese. La zona è caratterizzata da insediamenti rurali composti da corti con più immobili o edifici singoli tutti di non più di tre piani fuori terra.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 31.05.2023, si è verificato che attualmente il bene non risulta occupato e che è il Sig. detiene le chiavi in qualità di custode a seguito di accordi verbali con la società esecutata. Ad oggi non sussiste nessun contratto di affitto come risulta dalla risposta ricevuta via Pec in data 07.09.2023 dall'Agenzia delle Entrate, alla richiesta prot. 86076 del 26/05/2023, che si allega.

3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società a lei pervenuti con atto di compravendita del 18/05/2009 ricevuto dal Notaio Barbati Aldo, in Modena (MO), numero 36956/10227 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 05/06/2009 ai numeri 21372/14912, da..... e

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna

4.1.3. Alti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

A tutto il giorno 31/03/2022 le consistenze immobiliari in oggetto, risultano libere da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

a) **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 05/06/2009 ai numeri 21375/3 706 per Euro 900.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 500.000,00 a favore di Banca Popolare Dell'Emilia Romagna, Società Cooperativa sede in Modena (MO), domicilio ipotecario eletto Modena Via San Carlo 8/20, codice fiscale 01153230360 e contro

b) **Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta** presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 10/12/2021 ai numeri **39558/6809** per Euro 354.340,34 di cui per capitale Euro 177.170,17 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Emilia Ovest, 698 - Modena, codice fiscale 13756881002 e contro (grava solo mappale 153 sub. 4 e 5);

4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Modena in data 31/03/2022 ai numeri 9766/6751 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 011532303 60 e contro sopra generalizzata.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.



4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari in oggetto sono state modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nonantola allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica con documenti ricevuti in data 17/05/2023:

- ° Concessione edile n. 121 del JW05/1979 per sopraelevazione e trasformazione al fabbricato uso porcilaia in deposito attrezzi agricoli.
- PDC 166/09 del 15/05/2009 (DINIEGATO) Per il ripristino tipologico di fabbricati ex colonici da destinarsi a residenze e costruzione di autorimesse interrato.

Tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Nonantola non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione originaria per la costruzione dell'immobile, ma la pratica reperite fornisce chiaramente la situazione dello stato legittimo attuale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 31.05.2023, lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali e in quelli dello stato legittimo.

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

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

4.3.2. Conformità catastale:

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

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Durante il sopralluogo si è riscontrato che il cornicione della copertura mostra diverse parti ammalorate e alcune parti crollate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

6.1. Attuali proprietari:

quota di 1/1 società

6.2. Precedenti proprietari:

.....e.....

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nonantola allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica con documenti ricevuti in data 17/05/2023:

- *Concessione edile n. 121 del 12/05/1979 per sopraelevazione e trasformazione al fabbricato uso porcilaia in deposito attrezzi agricoli.*
- *PDC 166/09 del 15/05/2009 (DINIEGATO) Per il r/rp/rfino tipologico di fabbricati ex colonici da destinarsi a residenze e costruzione di autorimesse interrato.*

8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di civile abitazione, indicata al catasto fabbricati al Fg 50 mapp. 60 sub. 1 del Comune di Nonantola, ubicata in Via Provinciale Est, 129.

Il bene è composto dalla casa padronale (categoria A/08) e dalla sua area di pertinenza che si sviluppa da Nord a Sud. L'accesso carraio al complesso edilizio oggi insiste sul lato Est dell'area cortiliva allineato al fronte sud dell'immobile

L'edificio, che si sviluppa per tre piani fuori terra compreso sottotetto, ha struttura portante in muratura a due teste mentre i solai e la copertura sono realizzati con travi e travetti in legno e piastrelle, ed ha facciate intonacate. L'oscuramento è garantito da scuri a togliere in legno.

I locali posti al piano terra sono pavimentati in cementine o mattonelle ceramiche presumibilmente posate in vari periodi dagli anni settanta al duemila. Allo stato attuale alcuni locali sono utilizzati come magazzini, nei locali accessibili si è potuto verificare che le finiture di tale piano sono in mediocre stato di conservazione. Gli impianti idrici del bagno e della cucina sono funzionanti e sono databili agli anni ottanta.

Al piano secondo le pavimentazioni sono per la maggior parte in cotto e i vari locali risultano in stato di abbandono da diversi anni. Il bagno risulta ristrutturato nei primi anni ottanta ma versa in condizione pessime di manutenzione. Tutti gli impianti del piano sono stati dismessi e non sono funzionanti.

Al piano sottotetto non sono presenti impianti e il pavimento è finito in alcuni locali in cotto ed in altri presenta solamente la caldana.

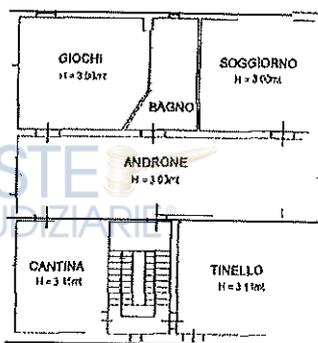
Gli infissi di tutto l'immobile sono in legno senza vetrocamera e versano in cattivo stato di manutenzione.

Elaborato planimetrico del bene:

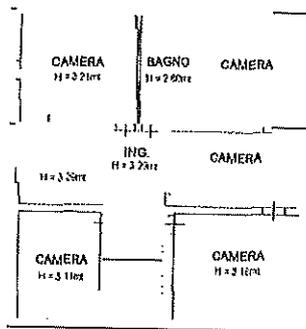
Elaborati planimetrici del bene posto in Via Provinciale Est, 129 a Nonantola (MO)

ELABORATO CATASTALE
FOGLIO 50 MAPP. 60 SUO. I

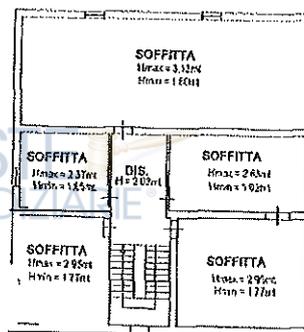
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SOTTOTETTO



Firma: De: LANDIN FILIPPO Emesso Da: NF0CAMERE q UALIFMED ECTRONIC s IGNATURE CA Serial#: 3e703



AMBIENTI	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
sub 1				
Area cortiliva B.c.n.c.	mq	3.756,£€i	29t	75,12
sub 1				
Piano terra	mq	176,80	1fX196	176,80
Piano primo	mq	176,80	100%	176,80
Piano sottotetto	mq	176,80	60°A	106,0B
TOTAM COMM.	mq			534,80

8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Nonantola è il PRG. Fil bene oggetto di stima ricade nella zona agricola assoggettata a vincolo di tutela dell'impianto storico delle centuriazione che prevede per interventi diretti sugli immobili il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte delle competenti Soprintendenza.

8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche e strutturali:

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
Struttura verticale	Muratura	Laterizio a due teste	Discrcc	assente
Copertura	Legno	Travi, travetti e tavelloni	Mediocri	assente
Solai	Legno	Travi e travcci	Discrete	

Componenti edilizie e costruttive:

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
Infissi esterni	Legno	Battente	mediocri	No
Infissi interni	Legno	* 8n'	mediocri	No
Muri interni	Laterizio	Laterizio	/	No
Pavimentazione interna	Marmocce, Cotto, Gres porcellabato,		Mediocri	No

Tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
"	da rete comunale	Mediocri	No
"	da rete comunale	Vetusto	No
"	da rete comunale	vetusto	No
"	termosifo	Vetusto	-

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

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

9.2. Fonti d'informazione

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

RESIDENZIALE - abitazioni di tipo civile

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2022	800,00	1.200,00	1.000,00
Borsino Immobiliare	394,32	565,16	479,74
Agenzie Immobiliari	400,00	500,00	450,00
VAL. MEDIA UNITARIA	531,44	755,05	643,25

Note:

Le quotazioni OMI dell'Agenzia dell'entrate si riferiscono ed un bene in normale stato di conservazione e non risultano quindi attendibili per/a valutazione del presente bene. Considerato il confesso ne/quale il bene è inserito, le condizioni di conservazione dell'immobile, l'attuale situazione del mercato immobiliare, per il calcolo del valore del bene si ritiene **corretto utilizzare il valore medio fornito dal Borsino Immobiliare pari a = 479,74 mq.**





9.3. Valutazione LOTTO 1

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Abitazione Residenziale	534,8	479,74 C	256.564,9S €
Totale			Z56.564,9SC

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuno

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: € 258.263,23

Si arrotonda a: C 26t.000,00

Con valorn delle parti pignorato corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comodo divisibilità: il bene non risulta divisibile

Carpi, Venerdì 29 Settembre 2023

il Tecnico
Arch. Filippo Landini



10. ALLEGATI

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Nonantola, Visura Catastale
 - Comune di Nonantola, Elenco Subalterni
 - Comune di Nonantola, Elaborato Planimetrico;
 - Comune di Nonantola, Planimetria Catastale Fg. 50, mapp. 60 sub. 1;

3. Documentazione edilizia e urbanistica;

• Concessione edile n. 121 del 12/05/1979 per sopraelevazione e trasformazione al fabbricato uso porcilaia in deposito attrezzi agricoli.

4. Dichiarazione contratti di locazione;

5. Visura camerale

3a703

ELECTRONIC SIGNATURE

F. L. PPO Ernesso Da. NFOCAMERE



11. ALLEGATO A LOTTO 1

Ubicazione

Via Statale Est, 129 Nonantola (MO)

Identificazione catastale

Comune di Nonantola Foglio 50 Particella 60 sub.1, Via Provinciale Est n.l 25, piano "I'-1-2,categoria A/8, classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 424 mq, totale escluse aree scoperte 424 mq, rendita C 1.743,04;

NOTE

Nella visura Catastale è indicato come civico degli immobili il numero 85 mentre ad oggi il civico corretto risulta essere il 129 come riportato nell'atto di pignoramento.

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Nonantola (MO) in Via Provinciale Est n. 129.

Descrizione sintetica

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobili posti in Via Provinciale Est, 129 nel Comune di Nonantola, costituita da casa colonica, edificio unifamigliare classe A/8 di tre piani fuori terra compresa piano sottotetto. Al piano terra, oltre all'androne passante, trovano sede un soggiorno, un tinello una stanza giochi, un bagno e un locale destinato a cantina. Al piano primo sono presenti cinque camere da letto, un bagno e uno studio, mentre al piano sottotetto, raggiungibile con la scala che dal piano terra serve tutti i piani, sei locali con altezze differenziate.

12. ALLEGATO G LOTTO 1

Prezzo a base d'asta

LOTTO 1

Valore immobile: € 260.000,00

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

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

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

Carpi, Venerdì 29 Settembre 2023

Il Tecnico

Arch. Filippo Landini



LOTTO 2 — Nonantola, Via Provinciale Est, 129

13. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di in qualità di cessionaria dei crediti di BPER CREDIT MANAGEMENT Società Consortile per Azioni con sede in Modena, V la San Carlo, 16 C.F. 03667810364 nella qualità di mandataria di BPER Banca SpA C.F. 01153230360 con sede in Modena, Via San Carlo n 8/20 trascritto presso l'Agenzia del Territorio — servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 31/03/2022 ai nn. 9766/6751 contro colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Nonantola (MO) in Via Provinciale Est n. 129, per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:
N.C.E.U. del Comune di Nonantola:

Fg. 50, mapp. 60 sub. 2, b.c.n.c.

Fg. 50, mapp. 60 sub. 3, cat. F 1, mq 3229

Fg. 50, mapp. 60 sub. 4, cat. F 1, mq 536

Fg. 50, mapp. 60 sub. 5, b.c.n.c.

Fg. 50, mapp. 60 sub. 6, b.c.n.c.

Fg. 50, mapp. 60 sub. 7, b.c.n.c.

Fg. 50, mapp. 152, cat. C/2, mq 49

Pg. 50, mapp. 153 sub. 1, cat. C/2, mq 61

Fg. 50, mapp. 153 sub. 2, cat. A/3, vani 8

Fg. 50, mapp. 153 sub. 3, cat. C/2, mq 249

1^a g. 50, mapp. 153 sub. 4, cat. C/2, mq 185

Fg. 50, mapp. 153 sub. 5, cat. A/3, vani 12.5

Fg. 50, mapp. 153 sub. 6, b.c.n.c.

NOTE

Nella visura Catastale è indicato come civico degli immobili il numero 85 mentre ad oggi il civico corretto risulta il 129 come riportato nell'atto di pignoramento.

14. DESCRIZIONE SOMMARIA

Gli immobili e le pertinenze del lotto risultano in piena proprietà per la quota di 1/1 e sono posti in Via Provinciale Est, 129 nel Comune di Nonantola, costituita da un ex edificio agricolo mapp. 153 composto da due appartamenti categoria A/3 e tre locali di deposito e cantine C/2 e un edificio a un solo piano, mapp. 152, con destinazione ricovero attrezzi agricoli C/2.

Per motivi di sicurezza è stato possibile rilevare il complesso maggiore, composto dagli appartamenti, dai depositi dalle cantine, solo esternamente dato che ad oggi risulta parzialmente crollato.

Al contrario il deposito attrezzi agricoli costituito da un unico vano a doppia altezza, risulta in discreto stato di conservazione.

Caratteristiche zona:

Gli immobili si trova nella zona rurale ad Est del centro storico di Nonantola sulla strada Statale 255 che collega Nonantola a Sant'Agata Bolognese. La zona è caratterizzata da insediamenti rurali composti da corti con più immobili o edifici singoli tutti di non più di tre piani fuori terra.



15. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 31.05.2023, si è verificato che attualmente il bene non risulta occupato in quanto parzialmente crollato e lasciato in stato di abbandono da diversi decenni. L'accesso all'area su cui insistono i fabbricati è stato consentito grazie al Sig. che detiene le chiavi in qualità di custode a seguito di accordi verbali con la società esecutata. Ad oggi non sussiste nessun contratto di affitto come risulta dalla risposta ricevuta via Pec in data 07.09.2023 dall'Agenzia delle Entrate, alla richiesta prot. 86076 del 26/05/2023, che si allega.

15.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società a lei pervenuti con atto di compravendita del 18/05/2009 ricevuto dal Notaio Barbatì Aldo, in Modena (MO), numero 36956/10227 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 05/06/2009 ai numeri 21372/14912, da e

16. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

16.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna

16.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

16.1.4. Altro:

Nessuno

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

16.2.1. Iscrizioni:

A tutto il giorno 31/03/2022 le consistenze immobiliari in oggetto, risultano libere da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

a) Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 05/06/2009 ai numeri 21375/3706 per Euro 900.000,00 derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 500.000,00 a favore di Banca Popolare Del'Emilia Romagna, Società Cooperativa sede in Modena (MO), domicilio ipotecario eletto Modena Via San Carlo 8/20, codice fiscale 01153230360 e contro.....

b) Ipoteca conc. amministrativa/riscossione iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 10/12/2021 ai numeri 39558/6809 per Euro 354.340,34 di cui per capitale Euro 177.170,17 a favore di Agenzia Delle Entrate-riscossione sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto Via Emilia Ovest, 698 - Modena, codice fiscale 1375G881002 e contro Eagle Srl sede in Modena (MO) codice fiscale 02851780367 (grava solo mappale 153 sub. 4 e 5);



16.2.2. Pignoramenti:

Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Modena in data 31/03/2022 ai numeri 9766/6751 a favore di BPER Banca S.p.a., sede Modena (MO), codice fiscale 01153250360 e contro sopra generalizzata.

16.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

16.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

16.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

16.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

16.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le utilità immobiliari in oggetto sono state modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Nonantola allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in via telematica con documenti ricevuti in data 17/05/2023:

- *Concessione edile n. 121 del 12/05/1979 per sopraelevazione e trasformazione al fabbricato uso porcilaia in deposito attrezzi agricoli.*
- *DIA 58/97 per manutenzione straordinaria alla copertura del 24/02/1997;*
- *DIA 387/98 per manutenzione straordinaria alla copertura del 16/10/1998;;*
- *PDC 166/09 del 15/05/2009 (DINIEGO TO) Per il ripristino tipologico di fabbricati ex colonici da destinarsi a residenze e costruzione di autorimesse interrate.*

Tra gli elaborati forniti dall'Ufficio "Tecnico del Comune di Nonantola non è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione originaria per la costruzione dell'immobile, ma la pratica reperita fornisce chiaramente la situazione dello stato legittimo attuale.

Per quanto riguarda il mappale 152, a seguito di sopralluogo effettuato in data 31.05.2023, lo stato di fatto dell'immobile risulta conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali e in quelli dello stato legittimo.

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

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

Per quanto riguarda il mappale 153, a seguito di sopralluogo effettuato in data 31.05.2023, non è stato possibile rilevare la conformità dello stato di fatto dell'immobile dato che risulta parzialmente penconante, ma le dimensioni (ad eccezione di lievi differenze) e la forma della sagoma dell'immobile risulta conforme rispetto a quanto rappresentato negli elaborati catastali e in quelli dello stato legittimo.

Dalle planimetrie catastali si evince che il Sub 1 del mappale 153 è formato da un locale di deposito e una cantina al piano terra sui quali insiste, al piano primo un altro locale di deposito accessibile solamente dall'esterno. Il sub 2 è costituito da un appartamento (A/3) posto al piano primo composto da 6 camere servite da un'unica scala che collega l'appartamento alle 2 cantine del piano terra e alla soffitta del piano secondo. Il Sub 3 insiste sulla porzione Nord del complesso immobiliare e ed è costituito al piano terra da un locale deposito (ex stalla) sovrastato dal locale fienile al primo piano. Il Sub 4 è costituito da 5 locali destinati a deposito e cantine posti al piano terra e si trova in continuità con il Sub 3 nella porzione Nord dell'immobile. Il Sub 5 è il subalterno più colpito dai crolli ed era costituito da un appartamento (A/3) posto al piano primo composto da tre sale e tre camere. L'appartamento era dotato di una legnaia al piano terra e collegato, tramite la scala interna a due soffitte poste al piano secondo.

Dalle planimetrie catastali, in tutto l'immobile, non risultano presenti servizi igienici, né al piano terra né in corrispondenza dei due appartamenti.

L'intero immobile ha murature in laterizio che risultano probabilmente danneggiate dagli eventi sismici del 2012 e parzialmente crollate. Per quanto è stato possibile rilevare, non vi sono infissi di tutto l'immobile e gli scuri in legno risultano fortemente ammalorati.

Al contrario, il mappale 152 costituito da un unico vano a doppia altezza destinato a ricovero attrezzi agricoli, risulta in discreto stato di conservazione. Ha struttura portante in muratura e copertura realizzata «on tavelloni e travetti in cemento armato, tipo varesse. Le murature sono intonacate sia internamente che esternamente ed è pavimentato in cemento.

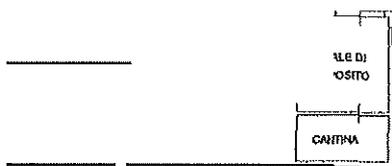
Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici del bene oggetto della presente procedura esecutiva, posti in Via Provinciale est, 129 a Nonantola (MO)

ELABORATO CATASTALE

Foglio 50 MAPP . 153 SUB. 1

PIANO TERRA



PIANO PRIMO

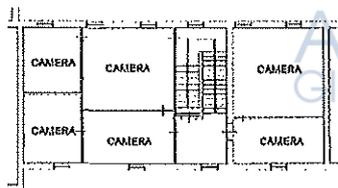


FOGLIO 50 MAPP. 153 SUB. 2

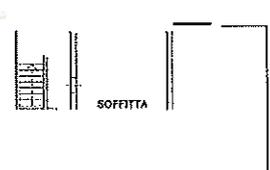
PIANO TERRA



MVOPRIMO

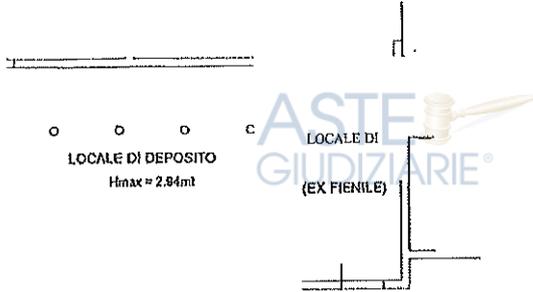


PIANO SECONDO

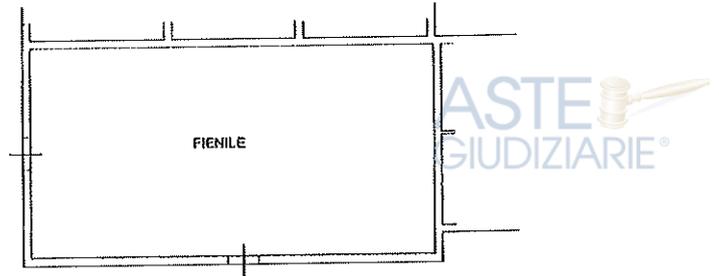


FOGLIO 50 MAPP. 153 SUL. 3

PIANO TERRA

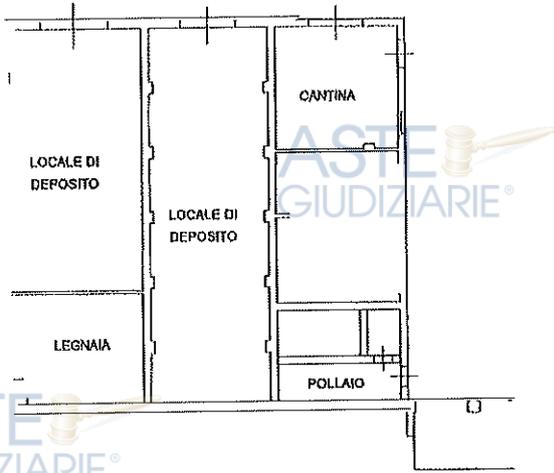


PIANO PRIMO



FOGLIO 50 MAPP. 153 SUB. 4

PIANO TERRA

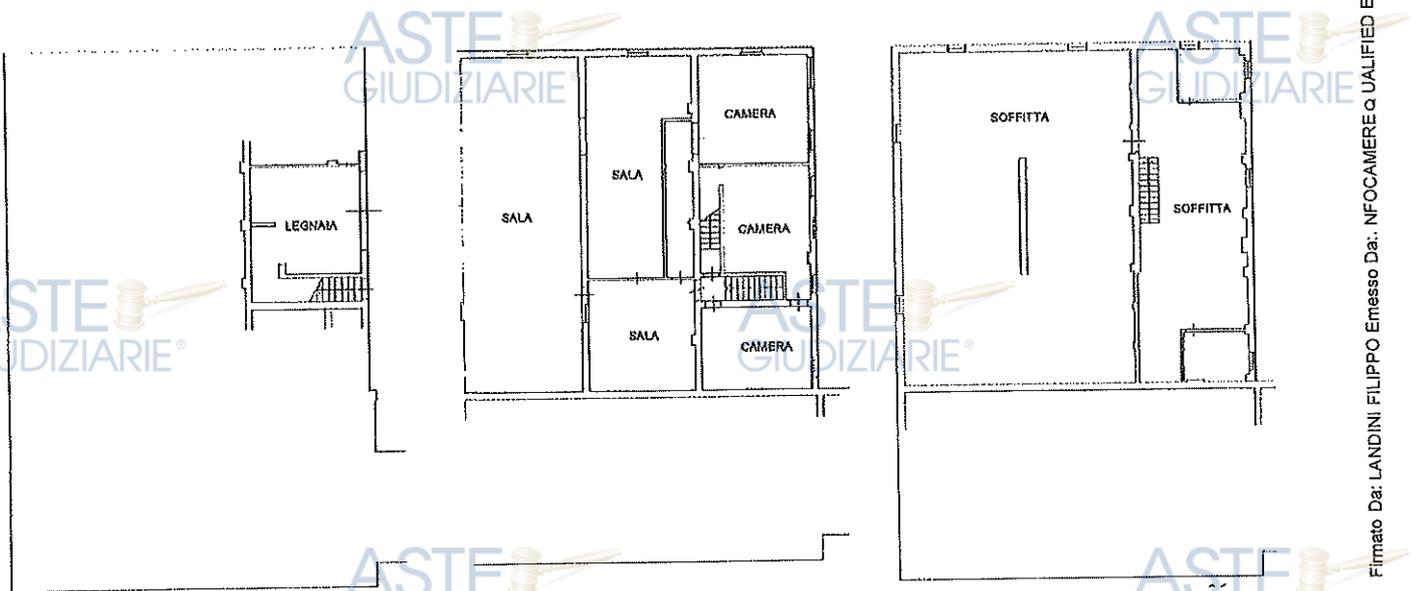


FOGLIO 50 mapp. 153 SUB. 5

PIANO TERRA

PIANO PRIMO

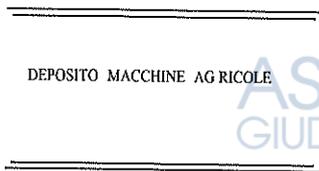
PIANO SECONDO





FOGLIO 50 MAPP. 152 SUB. 1

PIANO TERRA



DEPOSITO MACCHINE AGRICOLE



ELABORATO PLANIMETRICO



60/7



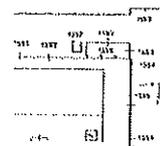
60/6

60/3

60/4

so/s

t152



ELABORATO STATO LEGGITTIMO VISTA D'INSIEME



LOTTO 2 Mapp. 152 (ricovero attrezzi)

LOTTO 2 Mapp. 153 (edificio secondario)

LOTTO 1 Mapp. 60 (casa colonica)

ELABORATO STATO LEGGITTIMO Edificio di Servizio

(mapp.153) PIANO TERRA



LANDSNI FILIPPO EMESSE DA: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC S. GNATURE CA S. ERFA # 3A703



Mappali/Edifici	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
Mapp. 1S2				
Piano Terra	mq	54,60	100%	
Mapp. 153 sub. 1e sub. 2				
Piano Terra	mq	153,7S	60N	92,25
Piano Primo	mq	153,7S	1E b6	153,75
Piano Secondo	mq	56,25	30%	16,88
Mapp. 153 sub. 3, sub. 4 e sub. 5				
Piano terra	mq	384,68	6096	230,81
Piano primo	mq	384,68	1E(K)96	384,68
Piano sottotetto	mq	26S,69	3096	79,71
Totale Immobili				1032,67
Mapp. 60 in comune con Mapp. 104				
Sub 2 B.c.n.c.	mq		10E196	127,£Kl
Sub 7 B.c.n.c.	"	997,10	100%	997,10
Tot. Mappali in comune con Mapp. 104				1.124,10
Mapp. 60 assegnati al presente lotto				
Sub 3 Area Urbana	mq	3.229,00	100%	3.229,1Xt
Sub 4 Area urbana	mq	536,£Kl	100'»	536,0£l
Sub 5 B.c.n.c.	mq	799,£Kl	1 »	799,00
Sub 6 B.c.n.c.	mq	1.584,97	100'«	
Totale Aree				

20.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Nonantola è il PRG. Il bene oggetto di stima ricade nella zona agricola assoggettata a vincolo di tutela dell'impianto storico della centuriazione ce prevede per interventi diretti sugli immobili il rilascio dell'autorizzazione paesaggistica da parte delle competenti Soprintendenza.

20.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	materiale	tipologia	condizioni	coibentazione
Strutture verticali	Muratura	Laterizio a due teste	Pessime	assente
Copertura	Legno	Travi, travetti e tavelloni	Pessime	assente
Solaio	Legno	Travi e travetti	Pessime	



Componenti edilizie e costruttive:

	materiale	tipologia	condizioni	protezione
Infissi esterni	/	/	/	/
Infissi interni	/	/		
Muri interni	/			
Pavimentazione interna	/		/	/

impianti

	tipologia	alimentazione	condizioni	conformità
Antenna	-	-	assente	
Gas			assente	
Elettrico			assente	
Idrico			assente	
Termico			assente	

21. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

21.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi planimetrica e volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. Le conclusioni sono state utilizzate tutti gli abituali e comuni criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di stima.

21.2. Fonti d'informazione

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

IGNATURE CA Serial#: 3a703

30

A OT

Emesso Da

Firmato Da: CANDIREPO *

RESIDENZIALE - abitazioni di tipo civile

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2022	900,00	1.300,00	1.100,00
Borsino Immobiliare	941,00	1.590,00	479,74
Agenzie Immobiliari	1.900,00	2.000,00	1.950,00
VAL. MEDIA UNITARIA	1.247,00	1.630,00	1.176,58

Note.

Dato lo stato di degrado del bene per poter individuare un valore di mercato attendibile degli edifici si è scelto di considerare il valore di immobili demoliti e ricostruiti ex novo in zone analoghe a quella nella quale si trova il bene oggetto di stima e da tale valore sottrarre i vari costi necessari alla sua realizzazione. In tal senso le quotazioni OMI dell' Agenzia delle Entrate e di Borsino immobiliare, riferendosi a immobili che sono già presenti da anni sul mercato non risultano attendibili per la valutazione del presente bene. Nella presente valutazione si è ritenuto corretto valutare anche il ricovero attrezzi come facente parte di un unico intervento di recupero, considerandolo non più come ricovero attrezzi ma come possibile locale di servizio o autorimessa annessa all'intervento di ricostruzione. Considerato il contesto nel quale il bene è inserito, l'attuale situazione del mercato immobiliare, per il calcolo del valore degli edifici si ritiene corretto utilizzare il valore medio fornito dalle Agenzie Immobiliari pari a -- 1.950,00 €/mq

Per quanto riguarda i terreni si evidenzia che i subalterni 60/2 e 60/7, sono beni comuni oltre che ai mappali 60,152 e 153 anche al mappale 104, mappale escluso dalla presente esecuzione immobiliare. Tale frazionamento indica chiaramente che si è voluto riservare la possibilità ai mappali 104, 152 e 153 di realizzare un accesso carraio su strada Provinciale Est a servizio di tali beni. Data questa predisposizione dei subalterni 2 e 7 del mappale 60 e la loro condivisione con il mappale 104, escluso dalla presente perizia, si è ritenuto opportuno considerare pari a zero i valori dei due subalterni suddetti.

Inoltre viste le dimensioni dei subalterni 4, 5 e 6, che risultano anomale rispetto alle dimensioni delle aree cortilive di edifici residenziali paragonabili a quelli oggetto del presente lotto, si è ritenuto indispensabile ridurre il coefficiente parametrico applicato di prassi alle aree cortilive di edifici residenziali al 2%.

21.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Per l'individuazione del valore attuale del bene, dal valore a nuovo sopra calcolato si valuta di sottrarre il costo di costruzione, pari a 1.500,00 €/mq, gli oneri comunali, valutati in 120,00 €/mq, le spese Tecniche di progettazione, valutate in 100,00 €/mq e le spese generali, valutate in 30,00 €/mq per un totale di 1.750,00

Valore di stima degli immobili 1.950,00 €/mq meno 1.750,00 €/mq valore pari a 200,00 €/mq

21.4. Valutazione LOTTO 2

LOTTO 2

Tipologia	Sup. (mq) Superficie	Valore Unitario €/mq	Coefficiente Coefficiente	Valore complessivo Valore
Fabbricati				
Mapp. 1S2 e 153	1.012,67		100%	202.534,€EIE
Aree di pertinenza comuni al Mapp 104		20€l,00 C	0%	0,00 €
Mapp. 60Sub 2-7	1.124,10			
Aree di pertinenza esclusive dei mappali oggetto di stima				
Mapp. 60 Sub 3-4-5-6	6.148,97	∞ 00	2%	24.595,88 €
Totale Lotto 2				227.329,88C

21.5. Prezzo base d'asta del btto

Valore immobile: E 227.129,88

Si arrotonda a: EMfi.0H,00

Con valore delle parti pignorato corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene individuato al presente lotto 2 non risulta ulteriormente divisibile.

Carpi, Venerdì 29 Agosto 2023

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini

Serial# 3avC8

22. ALLEGATI LOTTO 2

1. Documentazione fotografica;
2. Documentazione catastale;
 - Comune di Nonantola, Visura Catastale
 - Comune di Nonantola, Elenco Subalterni
 - Comune di Nonantola, elaborato planimetrico;
 - Comune di Nonantola, Planimetria Catastale Fg. 50, mapp. 152, cat. C/2, mq 49
 - Comune di Nonantola, Planimetria Catastale Fg. 50, mapp. 153 sub. 1, cat. C/2, mq 61
 - Comune di Nonantola, Planimetria Catastale Fg. 50, mapp. 153 sub. 2, cat. A/3, vani 8
 - Comune di Nonantola, Planimetria Catastale Fg. 50, mapp. 153 sub. 3, cat. C/2, mq 249
 - Comune di Nonantola, Planimetria Catastale Fg. 50, mapp. 153 sub. 4, cat. C/2, mq 185
 - Comune di Nonantola, 1°lanimetria Catastale gg. 50, mapp. 153 sub. 5, cat. A/3, vani 12.5
3. Documentazione edilizia e urbanistica;
 - ° *Concessione edile n. 121 del 12/05//1979 per sopraelevazione e trasformazione al fabbricato uso porcilaia in deposito attrezzi agricoli.*
 - *DIA 58/97 per manutenzione straordinaria alla copertura del 24/02/1997;*
4. Dichiarazione contratti di locazione;
5. Visura camerale



23. ALLEGATO A LOTTO 2

Ubicazione

Vin Statale Est, 129, Nonantola (MO)

Identificazione catastale

Comune di Nonantola (MO) Foglio 50;

Particella 152, Via Provinciale Est n.85, piano T, categoria C/2, classe 9, consistenza 49 mq, superficie catastale totale 55 mq, rendita C 124,00;

Particella 153 sub.1, Via Provinciale Est n.85, piano T-1, categoria C/2, classe 9, consistenza 61 mq, superficie catastale totale 46 mq, rendita C 154,37;

Particella 153 sub.2, Via Provinciale Est n.85, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 8 vani, superficie catastale totale 191 mq, totale escluse aree scoperte 191 mq, rendita C 404,90;

Particella 153 sub.3, Via Provinciale Est n.85, piano T-1, categoria C/2, classe 7, consistenza 249 mq, superficie catastale totale 172 mq, rendita C 462,95;

Particella 153 sub.4, Via Provinciale Est n.85, piano T, categoria C/2, classe 7, consistenza 185 mq, superficie catastale totale 210 mq, rendita C 343,96;

Particella 153 sub.5, Via Provinciale Est n.85, piano T-1-2, categoria A/3, classe 2, consistenza 12,5 vani, superficie catastale totale 371 mq, totale escluse aree scoperte 371 mq, rendita C 632,66;

Particella 153 sub.6, Via Provinciale Est n.85, piano T, bene comune non censibile;

Particella 60 sub.3, Via Provinciale Est n.85, piano T, categoria F/1, consistenza 3229 mq;

Particella 60 sub.4, Via Provinciale Est n.85, piano T, categoria F/1, consistenza 536 mq;

Particella 60 sub.5, Via Provinciale Est n.85, piano T, bene comune non censibile;

Particella 60 sub.6, Via Provinciale Est n.85, piano T, bene comune non censibile;

Particella 60 sub.7, Via Provinciale Est n.85, piano T, bene comune non censibile.

NOTE

Nella visura Catastale è indicato come civico degli immobili il numero 85 mentre ad oggi il civico corretto risulta essere il 129 come riportato nell'atto di pignoramento.

Intestazione

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1 della società
colpisce i seguenti immobili siti nel Comune di Nonantola (MO) in Via Provinciale Est n. 129.

Descrizione sintetica

Gli immobili e le pertinenze del lotto 2 risultano in piena proprietà per la quota di 1/1 e sono posti in Via Provinciale Est, 129 nel Comune di Nonantola, costituita da un ex edificio agricolo mapp. 153 composto da due appartamenti categoria A/3 e tre locali di deposito e cantine C/2 e un edificio a un solo piano, mapp. 152, con destinazione ricovero attrezzi agricoli C/2.

Per motivi di sicurezza è stato possibile rilevare il complesso maggiore, composto dagli appartamenti, dai depositi e dalle cantine, solo esternamente dato che ad oggi risulta parzialmente crollato.

Al contrario il deposito attrezzi agricoli costituito da un unico vano a doppia altezza, risulta in discreto stato di conservazione.

c





24. ALLEGATO G LOTTO 2

Prezzo a base d'asta

LOTTO 2

Valore immobile: € 230.000 (1,00)

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

Giudizio di comoda divisibilità: il bene di cui al presente Lotto 2 non risulta ulteriormente divisibile.

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



Cargi, Venerdì 29 Settembre 2023



Il Tecnico

Arch. Filippo Landini

