

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

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

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa LUCCHI GIULIA

Promossa da

Contro

.....

PERIZIA DI STIMA AGGIORNATA

A SEGUITO DEL VERBALE DI UDIENZA DEL 17/04/2025



Sommario

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE	4
LOTTO N.1 (IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI MARANO SUL PANARO).....	5
SEZ II: QUESITI (rif. LOTTO n.1)	12
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.....	12
QUESITO n.2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2,) e stima.....	14
QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio.....	16
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA' RISCONTRATE FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO.....	18
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI.....	19
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA.....	19
VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI.....	20
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE.....	20
STIMA DEI BENI (RIF. LOTTO N.1).....	22
QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1).....	26
QUESITO 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi gestione e spese condominiali....	26
LOTTO N.2 (IMMOBILI PIGNORATI NEL COMUNE DI GUIGLIA).....	27
SEZ II: QUESITI (rif. LOTTO n.2)	31
QUESITO n.1: Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.....	31
QUESITO n.2: descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2,) e stima.....	32
QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio.....	34
REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA DEI BENI: DIFFORMITA' RISCONTRATE FRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO.....	35
CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI.....	35
REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA.....	35



VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI	35
CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE.....	35
STIMA DEI BENI (RIF. LOTTO N.2)	37
QUESITO 2.2: schema sintetico-descrittivo del lotto (vedere allegato A1)	42
QUESITO 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi gestione e spese condominiali	42



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

PREMESSO

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

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

Dal controllo di completezza dei documenti si è verificato

- l'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;
- risulta corretta e completa l'identificazione catastale dei beni pignorati e risulta perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione;
- gli immobili pignorati insistono sulla circoscrizione del Tribunale di Modena;
- è stato depositato la certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. ventennale sullo stato ipotecario e catastale dei beni immobili redatta da Dottoressa *****notaio in Palermo;
- sono state acquisite le visure catastali aggiornate all'attualità, le mappe censuarie per la corretta identificazione dei beni (vedere allegati alla presente relazione)
- passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento.



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

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

NCT

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

NCEU

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

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

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

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

Storia degli intestati dell'immobile

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



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

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

Storia degli intestati dell'immobile

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

- **FOGLIO 4, MAPP. 101**

Storia degli intestati dell'immobile

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

I precedenti immobili sono stati originati dai seguenti immobili soppressi:

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

Foglio 4 Particella 99- Foglio 4 Particella 100 Subalterno 1

Foglio 4 Particella 100 Subalterno 3

Foglio 4 Particella 101

- **FOGLIO 4, MAPP. 99**

Storia degli intestati dell'immobile

1. ***** (CF *****)	1. Impianto meccanografico del 30/06/1987
---------------------	---



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

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

Storia degli intestati dell'immobile

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

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

Storia degli intestati dell'immobile

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

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

Storia degli intestati dell'immobile

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



- **FOGLIO 4, MAPP. 101**

Storia degli intestati dell'immobile

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

- **FOGLIO 4, MAPP. 386**

Storia degli intestati dell'immobile

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

- **FOGLIO 4, MAPP. 387**

Storia degli intestati dell'immobile

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

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

- **FOGLIO 4, MAPP. 107**



Storia degli intestati dell'immobile

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

- **FOGLIO 4, MAPP. 135**

Storia degli intestati dell'immobile

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

- **FOGLIO 4, MAPP. 136**

Storia degli intestati dell'immobile

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



	Unico n. 26629.1/2007 Reparto PI di MODENA in atti dal 31/12/2007
--	---

- **FOGLIO 4, MAPP. 137**

Storia degli intestati dell'immobile

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

- **FOGLIO 4, MAPP. 138**

Storia degli intestati dell'immobile

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

- **FOGLIO 4, MAPP. 384**

Storia degli intestati dell'immobile

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



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

- **FOGLIO 4, MAPP. 102**

Storia degli intestati dell'immobile

Impianto meccanografico del 17/01/1973.

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

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

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

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

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

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

N.B. A margine risultano:

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

A favore di ***** Sede ROMA Codice fiscale ***** (Richiedente: *****CODICE FISCALE ***** VIA *****), contro *****sede ***** Codice fiscale *****

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

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

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

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

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

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

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

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



- TERRENO foglio 4 mapp. 136, nat. T, are 20, Centiare 76;
- TERRENO foglio 4 mapp. 137, nat. T, ettari 1, are 40 Centiare 1;
- TERRENO foglio 4 mapp. 138, nat. T, ettari 1, are 8 Centiare 43;
- TERRENO foglio 4 mapp. 384, nat. T, are 46 Centiare 84;
- TERRENO foglio 4 mapp. 102, nat. ente urbano, are 18 Centiare 13;

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

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

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

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

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

- a nord-est e nord-ovest: con strada comunale;
- a sud-ovest e sud-est con terreni siti nel Comune di Marano sul Panaro (Mo):
 - foglio 4 mapp. 133 cat. T, proprietà *****nat* a ***** il ***** c.f. ***** proprietà 1/1;
 - foglio 4 mapp. 134 cat. T, proprietà *****nat* a ***** il ***** c.f. ***** proprietà 1/1;
 - foglio 4 mapp. 456 cat. T, proprietà *****nat* a ***** il ***** c.f. ***** proprietà 1/1;
 - foglio 4 mapp. 139 cat. T, proprietà ***** nat* a ***** il ***** c.f. ***** proprietà 1/1;
 - foglio 4 mapp. 141 cat. T, proprietà ***** nat* a ***** il ***** c.f. ***** proprietà 1/1;
 - foglio 4 mapp. 144 cat. T, proprietà ***** nat* a ***** il ***** c.f. ***** proprietà 23/84, proprietà *****



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

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

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

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

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

PORCILAIE (FG. 4, MAPP.101)

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

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

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

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

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



prefabbricate.

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

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

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

MAGAZZINO/DEPOSITO (FG. 4 MAPP. 387)

Fabbricato rurale, originariamente realizzato in mattoni.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



gas, tecnologici, etc.

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

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

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

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

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

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

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

QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio

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

Gli immobili pignorati sono legittimati dai seguenti titoli abilitativi:

n.16-92 – *** – riferita a Fg.4 Mapp. 102**

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

n.45-99 – *** – *******

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



interne di ristrutturazione ed adeguamento igienico

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

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

- Foglio n° 4, Particelle n° 102-384 parte, sono localizzati nel Piano Strutturale Comunale in ambito “NR – Nuclei rurali (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.7, P.S.C. art. 13.6)” tra gli Interventi Unitari Convenzionati individuato come “IUC.r1-Villabianca sud – (R.U.E. CAPO 4.2.-art. 4.2.4. ambiti urbani consolidati prevalentemente residenziali, L.R. 20/2000 art. A-4, A-10)” e nel Piano Urbanistico Generale in zona “Paesaggio delle colline delle valli dei Guerro e del Faellano (DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI D.1 – Norme – TITOLO 6 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE – Art. 6.1)”;
- Foglio n° 4, Particelle n° 107-384 parte, sono classificati nel Piano Strutturale Comunale in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)” e nel Piano Urbanistico Generale in zona “Paesaggio delle colline delle valli dei Guerro e del Faellano (DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI DIRETTI D.1 – Norme – TITOLO 6 – DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE – Art. 6.1)”;
- Foglio n° 4, Particelle n° 138-137-136-135, sono classificati nel Piano Strutturale Comunale parte in zona “ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.3)” e parte in zona “AVN – Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.2 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-17 e ss.mm.ii., P.S.C. art. 13.2)” e nel Piano Urbanistico Generale in zona “Paesaggio delle colline



n.45-99 – *** (opere relative a fabbricato fg. 4 mapp. 100 sub.5 e sub.4)**

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

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

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

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

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

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

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

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



VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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

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

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

			SUP. UTILE	SUP. LORDA		SUP. COMMERCIALE
riga	UNITA' ABITATIVA		mq	mq	note	mq
1	FG.4 MAPP. 100 SUB.4	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO+MURI (compreso vano scala)		115,14	(1)	115,14
2	FG.4 MAPP. 100 SUB.4	UNITA' ABITATIVA PIANO SOTTOTETTO+MURI (escluso vano scala)		106,58	(2)	53,29



3			Totale sup. commerciale (mq)			168
4						
5			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
6	MAGAZZINO +CASEIFICIO		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
7	FG. 4 MAPP. 100 SUB.5	MAGAZZINO e CASEIFICIO		236,95	(1)	236,95
8						
9			Totale sup. commerciale (mq)			237
10						
11			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
12	MAGAZZINO		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
13	FG. 4 MAPP. 387	MAGAZZINO		13,55	(1)	13,55
14						
15					Totale sup. commerciale (mq)	14
16						
17			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
18	PORCILAIE		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
19	FG.4 MAPP. 101	PORCILAIE P.T.		435,06	(1)	435,06
20	FG.4 MAPP. 101	PORCILAIE P.1°		253,22	(1)	253,22
21						
22			Totale sup. commerciale (mq)			688
23						
24			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP. LORDA</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
25	MAGAZZINI		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
26	FG.4 MAPP. 386	MAGAZZINI		119	(1)	119,00
27						
28			Totale sup. commerciale (mq)			119
29			<i>SUP. UTILE</i>	<i>SUP.AL NETTO DEI FABBRICATI</i>		<i>SUP. COMMERCIALE</i>
30	CORTE COMUNE AI FABBRICATI		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>coeff.</i>	<i>mq</i>
31						
32	FG. 4 MAPP.102	AREA CORTILIVA COMUNE		1127	(3)	113
33	(superficie al netto dell'ingombro dei fabbricati)					
34						
35			Totale sup. commerciale (mq)			113



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

Note:

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

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

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

STIMA DEI BENI (RIF. LOTTO N.1)

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

Per quanto sopra esposto, si è adottato il procedimento estimativo della "Stima per Confronto Diretto Comparativa" e pertanto si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione



e conservazione, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

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

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

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

SEMINATIVO ARBORATO €/ha 24.800

SEMINATIVO €/ha 16.500

INCOLTO PRODUTTIVO €/ha 2.100

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

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

DEPREZZAMENTO PER COSTI NOTI INDICATIVI A CARICO DI CHI ACQUISTA

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



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

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

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

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

DEPREZZAMENTO PER VENDITA FORZATA

In considerazione di:

- mancanza di appetibilità del mercato per la tipologia degli immobili staggiti (immobili uno stato di abbandono e degrado, presenta uno stato conservativo pessimo e possibile crollo parziale della copertura nella zona corrispondente all'abitazione. Non è stato possibile visionare e rilevare l'intero fabbricato, in quanto l'assenza delle condizioni di sicurezza non hanno permesso l'accesso al piano primo e sottotetto. Sono state riscontrate lesioni su alcuni elementi portati (vano scala abitazione).



- forte vocazione degli immobili staggiati alla specifica attività
- mancanza di garanzia su vizi e difetti occulti o non indagabili con precisione
- immobili soggetti ad esecuzione forzata e pertanto non oggetto di una libera trattativa di mercato,
- tenuto conto del contratto di affitto di fondo rustico avente ad oggetto i terreni posti in Marano Sul Panaro di cui al foglio 4, mappali 107, 135, 136, 137, 138, 384, oltre a maggior consistenza non oggetto di pignoramento, stipulato tra la società esecutata e la *****in data 10 gennaio 2017 , registrato in data 27 febbraio 2017 al numero 2836, scadenza il 31 dicembre 2026 per un canone annuo di Euro 600,00 e che come da relazione del Custode Giudiziario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Modena "Il contratto ultranovennale, non essendo stato trascritto, è opponibile alla procedura nei limiti del novennio dall'inizio della locazione, e quindi, sino al 31 dicembre 2025."

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

Si ottiene pertanto:

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

Stima a corpo e non a misura

valore suggerito:

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

Si precisa che la stima a corpo e non a misura è stata fatta considerando lo stato di fatto e di diritto in cui si trovavano gli immobili al momento del sopralluogo della sottoscritta, con criterio sintetico.

Il calcolo della superficie commerciale sopra determinata ha un significato puramente indicativo, poiché il più probabile valore di mercato scaturisce da considerazioni complessive di tutto quanto la scrivente ha osservato e rilevato, anche eventualmente non riportato in perizia. Anche l'eventuale presenza di errori aritmetici di calcolo o arrotondamenti sensibili della consistenza con lo stato di fatto del bene "non alterano il valore complessivo di stima indicato".



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

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

A seguito del sopralluogo si è appurato quanto segue.

- Stato di possesso dei beni pignorati:

preso atto dell'esistenza del contratto di affitto di fondo rustico, avente ad oggetto i terreni di cui al LOTTO 1 posti in Marano sul Panaro (Mo) di cui al foglio 4, mappali 107,135,136, 137, 138, 384, oltre a maggior consistenza non oggetto di pignoramento, si procede alla stima del canone di locazione ritenuto congruo.

Sono stati intervistati alcuni operatori di settore (CIA e CONFAGRICOLTURA) nella zona di Marano sul Panaro (Mo) allo scopo di accertare i valori medi di locazione attuali.

Alla data attuale i valori medi di locazioni per terreni coltivati a seminativo posso variare da €/ha 200 a €/ha 250 all'anno.

Tenuto conto che i mappali sopra identificati (superficie catastale complessiva pari a 40.752 mq, pari a

circa 4 ettari) sono comprensivi di aree incolte non coltivabili e si caratterizzano per la presenza di terreni in pendenza con zone più complicate da lavorare, **si ritiene congruo l'adozione di un canone di locazione pari a:**

€ 150/ettaro per anno x ettari 4 = € 600 all'anno.

La quota parte di questo canone riferita ai soli mappali pignorati è pari a € 550,00.

- 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.



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

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

NCEU

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

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

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

FOGLIO 8, MAPP. 324 SUB.3

Storia degli intestati dell'immobile

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



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

FOGLIO 8, MAPP. 324 SUB.4

Storia degli intestati dell'immobile

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

FOGLIO 8, MAPP. 324 SUB.7

Storia degli intestati dell'immobile

1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dall'impianto al 13/12/1994 Diritto di: Proprieta' per 1000/1000 (deriva dall'atto 1)	1. Impianto meccanografico del 01/01/1989
1. ***** (CF *****) nat* a ***** il ***** dal 13/12/1994 al 25/10/1998 Diritto di: Usufrutto per 1/1 (deriva dall'atto 2)	2. Atto del 13/12/1994 Pubblico ufficiale ***** M Sede SERRAMAZZONI (MO) Repertorio n. 51398 – UR Sede PAVULLO NEL FRIGNANO (MO) Registrazione n. 901 registrato in data 21/12/1994



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

FOGLIO 8, MAPP. 324 SUB.8

Storia degli intestati dell'immobile

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

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

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



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

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

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

N.B. A margine risultano:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NCEU

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

- a sud-ovest e sud-est con strada comunale

- a ovest con **foglio 8 mapp. 324 sub. 27**, bene comune non censibile, area cortiliva comune ai sub. 12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-29 del mappale 324;

- a ovest con **foglio 8 mapp. 324 sub. 29**, proprietà *****nat* a ***** il *****c.f. ***** , proprietà 500/1000 e *****nat* a ***** il *****c.f. ***** , proprietà 500/1000;

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Trattasi di area cortiliva comune alle varie unità immobiliari sopra descritte, di superficie lorda catastale pari a 860 mq circa compresa l'area di sedime del fabbricato. Il terreno dell'area cortiliva è in pendenza.

Al momento del sopralluogo l'area risulta non ispezionabile a causa della presenza di folta vegetazione spontanea che non ha consentito di indagare l'eventuale presenza di eventuali infrastrutture o impianti a



servizio dell'intero immobili. L'area cortiliva è accessibile da n.2 cancelli manuali (al momento del sopralluogo i cancelli non risultavano apribili con facilità a causa della mancata pulizia e manutenzione) e da un cancello pedonale.

QUESITO 2.1: regime urbanistico-edilizio

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

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

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

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

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

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

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

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

A livello urbanistico gli immobili pignorati del lotto n.2 sono identificati come zone destinata a servizi per la pubblica amministrazione, come indicato nell'elaborato B. ASSETTO E STRATEGIA B.3 2.1a



Disciplina degli interventi diretti del PUG e art. 5.35, 5.36, 5.37 delle norme del PUG, B. ASSETTO E STRATEGIA, B.2 Disciplina degli interventi diretti.

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

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

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED IMMOBILI PIGNORATI

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

REGOLARIZZAZIONE DELLE DIFFORMITA' RISCONTRATE E VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA

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

VALUTAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

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



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

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE

			SUP. UTILE	SUP. LORDA		SUP. COMMERCIALE	
riga			mq	mq	note	mq	
1	fg. 8 mapp. 324 sub.4	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO		99,93	(1)	99,93	
2	fg. 8 mapp. 324 sub.4	BALCONE SCOPERTO		3,9	(2)	1,17	
3	fg. 8 mapp. 324 sub.4	BALCONE		8,54	(2)	2,56	
4	fg. 8 mapp. 324 sub.4	CANTINA		33,09	(3)	6,37	
5	fg. 8 mapp. 324 sub.4	SCALA ESTERNA		6,94	(2)	2,08	
6		Totale sup. commerciale (mq)					112
7							
8			SUP. UTILE	SUP. LORDA		SUP. COMMERCIALE	
9	CASERMA		mq	mq	coeff.	mq	
10	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	CASERMA P.T.		192,16	(1)	192,16	
11	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	CASERMA P.1°		94,52	(1)	94,52	
12	FG. 118 MAPP. 72 SUB.2	BALCONE SCOPERTO P.T.		3,9	(2)	1,17	
13							
14		Totale sup. commerciale (mq)					288
15							
16			SUP. UTILE	SUP. LORDA		SUP. COMMERCIALE	
17	GARAGE		mq	mq	coeff.	mq	
18	FG. 118 MAPP. 72 SUB.7	GARAGE		36,55	(3)	18,28	
19							
20					Totale sup. commerciale (mq)	18	
21							
22			SUP. UTILE	SUP. LORDA		SUP. COMMERCIALE	



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

Note:

- (1) - unità immobiliare: superficie rilevata e considerata al 100%, altezza maggiore 1,50 m
- (2) – balconi, scala scoperti: pertinenza esclusiva di ornamento all'unità immobiliare, considerata nella misura del 30% poiché comunicante con vani principali e/o accessori
- (3) – cantina/garage: pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'unità immobiliare, considerata nella misura del 25% poiché non comunicante con vani principali e/o accessori
- (4) – area cortiliva/terreno: 10% della superficie scoperta, fino alla concorrenza della superficie dell'unità principale

STIMA DEI BENI (RIF. LOTTO N.2)

Lo scopo della stima è la definizione del valore di mercato del lotto immobiliare sopra descritto: *il valore di*



mercato è il più probabile prezzo al quale un 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, dello stato di manutenzione e delle finiture, della destinazione d'uso, della collocazione nel territorio.

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

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

UNITA' ABITATIVE

INDIVIDUAZIONE VALORE DI ZONA - PREZZO NOTO

Agenzia delle Entrate – Banca delle quotazioni immobiliari

I semestre 2024 – Guiglia- Centro Urbano

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

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

VALORE NON UFFICIALE DI RISCONTRO

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

Per le unità immobiliari oggetto di stima si ritiene consono l'impiego del valore medio di mercato pari a €/mq



700,00, a cui si applicano i seguenti fattori correttivi in diminuzione (rif. "Consulente immobiliare/Il sole 24 ore

- Mercato immobiliare):

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

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

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

DEPREZZAMENTO PER LE CONDIZIONI DEL MERCATO E VENDITA FORZATA

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

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

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

			SUP. UTILE	SUP. LORDA		SUP. COMMERCIALE		
riga	UNITA' ABITATIVA		mq	mq	note	mq	€/mq	€
1	fg. 8 mapp. 324 sub.4	UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO		99,93	(1)	99,93		
2	fg. 8 mapp. 324 sub.4	BALCONE SCOPERTO		3,9	(2)	1,17		



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



18	FG. 118 MAPP. 72 SUB.7	GARAGE		36,55	(3)	18,28		
19								
20	Totale sup. commerciale (mq)					18	308,00 €	5.628,70 €
21								
22			SUP. UTILE	SUP. LORDA		SUP. COMMERCIALE		
23	GARAGE		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>note</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
24	FG. 118 MAPP. 72 SUB.8	GARAGE		43,28	(3)	21,64		
25								
26	Totale sup. commerciale (mq)					22	308,00 €	6.665,12 €
27								
28			SUP. UTILE	SUP. LORDA		SUP. COMMERCIALE		
29	CORRIDOIO COMUNE AI SUB. 3- 4-7-8		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>note</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
30	FG. 118 MAPP. 72 SUB.5	CORRIDOIO COMUNE		27,47	(3)	13,74		
31								
32	Totale sup. commerciale (mq)					14	308,00 €	4.230,38 €
33								
34			SUP. UTILE	SUP. LORDA		SUP. COMMERCIALE		
35	B.C.N.C.-CENTRALE TERMICA		<i>mq</i>	<i>mq</i>	<i>note</i>	<i>mq</i>	<i>€/mq</i>	<i>€</i>
36	FG. 118 MAPP. 72 SUB.6	B.C.N. CENTRALE TERMICA, DEPOSITO CARBURANTE, CENTRALE ELETTRICA E DIS. AI SUB. 3-4		54	(3)	27,00		
37								
38	Totale sup. commerciale (mq)					27	308,00 €	8.316,00 €



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

Stima valore suggerito:

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

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

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

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

A seguito del sopralluogo si è appurato quanto segue.

- Stato di possesso dei beni pignorati: l'immobile pignorato non risulta occupato;
- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente.
- Non è nota l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, che saranno cancellati o che risulteranno non opponibili all'acquirente.
- A seguito del sopralluogo effettuato non risultano oneri per le spese fisse di gestione o di manutenzione.

* * *

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



per ogni eventuale chiarimento.

Soliera, 21 Aprile 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

