

TRIBUNALE ORDINARIO di Modena

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Liquidazione Giudiziale n. 80/2025

OPERA GROUP S.R.L.

Giudice Delegato: [REDACTED]

Curatore: Dott. Andrea Monari

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

INCARICO

Il sottoscritto Geom. Valerio De Maria, libero professionista iscritto all'Albo dei Geometri di Modena al [REDACTED] e all'Albo dei Consulenti Tecnici e Periti presso il Tribunale di Modena, con studio a [REDACTED] veniva incaricato dal Dott. Andrea Monari, Curatore della "OPERA GROUP S.R.L." in liquidazione giudiziale, di identificare, descrivere e valutare il compendio immobiliare di proprietà della suddetta società, di seguito meglio descritto e suddiviso per lotti al fine di assicurare la maggiore appetibilità dei beni.

SOPRALLUOGHI

Dopo aver effettuato i sopralluoghi del caso, eseguito indagini presso gli uffici tecnici comunali nelle province di Brescia, Forlì-Cesena, Reggio Emilia, Roma e Modena, nonché ispezioni presso l'Agenzia Entrate – Ufficio del Territorio, il sottoscritto perito si è posto nelle condizioni di estendere la seguente relazione estimativa.

Lo scrivente precisa che per la stesura dell'elaborato si è avvalso dei titoli di provenienza reperiti presso la società "OPERA GROUP S.R.L." in liquidazione giudiziale, senza l'ausilio di certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

LOTTO A – Piena proprietà di appartamento a piano primo, con autorimessa e cantina pertinenziale a piano interrato, il tutto posto nel Comune di Offlaga (BS), Via Kennedy n. 28.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Offlaga (BS) come segue:

Foglio 12

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
549	17	Via Kennedy n. 28	S1-1	A/2	4	4,5 vani	€ 227,76
549	33	Via Kennedy	S1	C/6	3	26 mq.	€ 36,26

Oltre ai beni comuni non censibili (B.C.N.C.) così come meglio specificati nell'elaborato planimetrico prot. n. BS0332637 del 25/10/2024.

Intestazione attuale degli immobili:

1. OPERA GROUP S.R.L. [REDACTED]

proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla società "OPERA GROUP S.R.L." con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 27/12/2012, Repertorio n. 3430/2138, registrato a Modena il 28/12/2012 al n. 16630 e trascritto a Brescia il 09/01/2013 al n. 697 del Registro Particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati

nel suddetto atto di provenienza.

Si precisa che l'area sulla quale insiste il fabbricato di cui fanno parte le porzioni in esame è stata oggetto di convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione "CIS 3" stipulata col Comune di Offlaga a ministero del Notaio [REDACTED] in data 10/10/2001 rep. n. 17402, registrata a Verolanuova in data 22/10/2001 al n. 1987 e trascritta a Brescia in data 26/10/2001 ai nn. 4277/25394.

Competono a tali unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge secondo quanto previsto dall'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, per titolo e destinazione.

CONFINI

Il garage e la cantina a piano interrato in un sol corpo confinano con corsello di manovra comune, ragioni di cui ai subalterni 18 e 32, corridoio comune, salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento a piano primo confina con passaggio comune a sbalzo, vano scale comune e ragioni di cui al sub. 18, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame sono liberi da persone, tuttavia nel garage si è rinvenuta la presenza di rimanenze varie di materiale edile e serramenti.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità

eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

La costruzione del fabbricato urbano di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in forza della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Offlaga in data 18/10/2001 con Prot. n. 5389, Pratica n. 164/2001, e successiva variante in corso d'opera in forza della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) presentata al Comune di Offlaga in data 04/04/2003 con Prot. n. 782, Pratica n. 27/2003; certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Offlaga in data 21/08/2003 Prot. 2097.

Per intervento di manutenzione straordinaria con opere interne nell'alloggio in esame è stata presentata Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 58/2009 del 06/08/2009, Prot. N. 4613; dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale presentato in data 16/10/2009 con Prot. N. 5950.

Per intervento di redistribuzione interna con modifica e inserimento di nuovi impianti nell'alloggio in esame è stata presentata Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) n. 66/2012 del 14/11/2012, Prot. N. 5747, con dichiarazione di fine lavori e certificato di collaudo finale protocollato in data 27/12/2012 con Prot. N. 6479.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, rilevando svariate difformità edilizie con lo stato di fatto finale, fra cui il diverso posizionamento della porta di collegamento tra l'autorimessa e la cantina a piano interrato, oltre al differente dimensionamento dei locali nell'alloggio a piano primo.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la rimessa in pristino delle opere edilizie insanabili o per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali resteranno a carico del futuro acquirente,

qualora consentito dalle vigenti normative in materia, quantificati forfettariamente in Euro 3.000,00 (Tremila/00) fra spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta nel centro cittadino di Offlaga (BS), a breve distanza dai servizi essenziali e dalla rete viaria principale.

Il fabbricato residenziale è elevato due piani fuori terra oltre a piano interrato, in discreto stato manutentivo e conservativo.

La palazzina ha una struttura portante in latero-cemento; paramenti esterni intonacati e tinteggiati; parapetti dei balconi in cemento faccia a vista; copertura a falde inclinate con manto in tegole; lattonerie in lamiera preverniciata o similare.

L'alloggio in esame (sub. 17) ha accesso da vano scale condominiale, privo di impianto ascensore; a piano primo la planimetria catastale è composta da ingresso nel soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, balcone, disimpegno, due camere da letto di cui una con balcone e bagno.

Le finiture dell'alloggio sono risalenti all'epoca di costruzione, in parte da ultimare, ovvero con pavimentazioni ceramiche, così come i rivestimenti nella zona cottura e nel bagno; portoncino d'ingresso blindato; porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; infissi con telaio in legno e vetrocamera; oscuri in legno; pareti e soffitti tinteggiati al civile; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare con miscelatori monocomando.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati da caldaia murale a gas, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il garage a piano interrato (sub. 33) ha accesso dal corsello di manovra comune, dotato di portone basculante in lamiera zincata; pavimentazione in battuto di cemento e impianto elettrico con canale a vista, così come l'adiacente cantina pertinenziale dell'alloggio.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali (1/3 di balconi; 1/2 di cantina non collegata direttamente con l'unità principale servita), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Abitazione a piano primo e cantina a piano interrato (sub. 17): circa 83 mq.
- Autorimessa a piano interrato (sub. 33): circa 31 mq.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, nonchè degli oneri di regolarizzazione urbanistica che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Cesena come segue:

Foglio 126

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
264	14	Via Strinati n. 11	S1	C/2	5	6 mq.	€ 28,51
264	22	Via Strinati n. 11	1-2	A/4	5	4,5 vani	€ 371,85

Oltre al mappale 264 sub. 16 – B.C.N.C. (ingresso, androne e vano scala) ai subalterni 6-9-10-11-13-14-15-21-22-23, così come meglio specificato nell’elaborato planimetrico prot. n. FO0183421 del 03/10/2003.

Intestazione attuale degli immobili:

1. OPERA GROUP S.R.L. [REDACTED]

proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla società “OPERA GROUP S.R.L.” con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 30/12/2014, Repertorio n. 1152/784, registrato a Modena il 27/01/2015 al n. 935 e trascritto a Forlì in data 28/01/2015 al n. 927 del Registro Particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nel suddetto atto di provenienza.

Competono a tali unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo e destinazione.

CONFINI

La cantina a piano interrato confina con terrapieno, ragioni di cui al sub. 13, corridoio comune, salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento a piano primo e secondo confina con vano scale comune, area cortiliva privata a sbalzo su due lati, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame sono liberi da persone, tuttavia in alcuni locali si è rinvenuta la presenza di arredi e suppellettili.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il fabbricato del quale fanno parte gli immobili in oggetto è stato realizzato in data anteriore al primo settembre 1967.

Successivamente nel detto fabbricato sono state opere e trasformazioni in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia n. 319 rilasciata dal Comune di Cesena in data 28/05/1981 per parziale ristrutturazione e risanamento dell'unità immobiliare già distinta con la particella 264 sub. 3; abitabilità ed usabilità n. 210 rilasciata in data 13/04/1983.
- Denuncia di inizio attività n. 150/2001 presentata il 16/02/2001, P.G. n. 7793, per lavori di rinnovo del manto di copertura con eventuale sostituzione di parti ammalorate.
- Denuncia di inizio attività n. 768/2001 presentata il 17/06/2001, P.G. n. 29516, per

risanamento conservativo (B) di unità edilizia a schiera; successiva Denuncia di inizio attività n. 628 presentata il 20/05/2003, P.G. n. 17176, per piccole modifiche interne agli appartamenti; comunicazione di fine lavori presentata il 21/10/2003 con P.G. n. 34278 e domanda di rilascio del certificato di conformità edilizia e agibilità con scheda tecnica descrittiva e relativi allegati presentata il 24/10/2003 con P.G. n. 34771.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, rilevando alcune difformità nell'alloggio, tra cui a piano primo la formazione dell'angolo cottura all'interno del soggiorno e la realizzazione di camera da letto al posto del locale cucina.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali resteranno a carico del futuro acquirente, qualora consentito dalle vigenti normative in materia, quantificati forfettariamente in Euro 3.000,00 (Tremila/00) fra spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta nel centro storico di Cesena, comoda a servizi ed attività commerciali.

Il fabbricato, elevato quattro piani fuori terra oltre a piano interrato, è stato oggetto di restauro e risanamento conservativo, in discreto stato manutentivo e conservativo.

L'edificio ha una struttura portante mista; paramenti esterni intonacati e tinteggiati al civile; copertura a falde inclinate con manto in coppi o similare; lattronerie in lamiera di rame.

Gli alloggi hanno accesso da vano scale condominiale, privo di impianto ascensore.

L'abitazione in esame (sub. 22) a piano primo è composta da ingresso nel soggiorno con angolo cottura, scala a giorno per accedere al piano superiore, disimpegno, camera e bagno, a piano secondo da camera, bagno e terrazzo.

Le finiture dell'alloggio sono gradevoli e risalenti all'epoca di ristrutturazione, ovvero con pavimentazioni ceramiche al piano primo, in listelli di legno a piano secondo; rivestimenti in piastrelle ceramiche nella zona cottura e nel bagno del piano primo, in mosaico ceramico nel bagno a piano secondo; portoncino d'ingresso blindato; porte interne in legno tamburato con specchiature cieche, ad eccezione della porta fra il soggiorno e il disimpegno in vetro satinato; infissi con telaio in legno e vetrocamera; persiane in legno massello; pareti e soffitti tinteggiati; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento autonomo con termoarredo alimentati da caldaia murale a gas, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria; predisposizione per impianto condizionamento split system nel soggiorno e nelle camere.

La cantina a piano interrato (sub. 14) ha accesso dal disimpegno comune, con porta d'ingresso in legno laccato, pavimentazione in cotto, pareti intonacate e tinteggiate al civile o in mattoni pieni faccia a vista.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali (1/3 di terrazza), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Cantina a piano interrato (sub. 14): circa 8 mq.

per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.), per cui si avrà:

€ 196.000,00 - 5% = € 186.200,00

- A detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica: - € 3.000,00
- Totale complessivo € 183.200,00

Prezzo a base d'asta per il lotto B arrotondato in € 183.000,00

(Euro centottantatremila/00)

LOTTO C – Piena proprietà di appartamento a piano primo e secondo, con autorimessa pertinenziale a piano interrato, il tutto posto nel Comune di Castellarano (RE), frazione Roteglia, Via De Amicis n. 8.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castellarano (RE) come segue:

Foglio 56

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
546	16	Via E. De Amicis	S1	C/6	2	13 mq.	€ 46,33
546	25	Via E. De Amicis	1-2	A/2	U	4,0 vani	€ 330,53

Oltre ai beni comuni non censibili (B.C.N.C.) così come meglio specificati nell'elaborato planimetrico prot. n. RE0061779 del 26/11/2020.

Intestazione attuale degli immobili:

1. OPERA GROUP S.R.L. [REDACTED]

proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla società “OPERA GROUP S.R.L.” con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 22/12/2014, Repertorio n. 1136/775, registrato a Modena il 19/01/2015 al n. 559 e trascritto a Reggio Emilia in data 20/01/2015 al n. 738 del Registro Particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nel suddetto atto di provenienza.

Competono a tali unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo e destinazione.

CONFINI

Il garage a piano interrato confina con corsello di manovra comune, ragioni di cui ai subalterni 17 e 13, salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento a piano primo confina con vano scale comune, ragioni di cui ai subalterni 24 e 26, salvo se altri e più precisi confini; a piano secondo confina con ragioni di cui ai subalterni 24 e 29, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame sono liberi da persone, tuttavia nel garage si è rinvenuta la presenza di arredi e suppellettili vetusti e di scooter privo di targa.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il fabbricato residenziale del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 5589 rilasciata dal Comune di Castellarano in data 18/06/2002 e successiva denuncia di inizio attività per varianti minori in corso d'opera presentata in data 06/06/2006 prot. n. 7751, Pratica n. 117/2006; agibilità rilasciata per silenzio – assenso così come da certificato di conformità edilizia e agibilità del Comune di Castellarano in data 17/05/2010.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, rilevando svariate difformità edilizie nei locali a piano secondo, fra cui la diversa distribuzione degli spazi interni, l'utilizzo delle porzioni di sottotetto “non praticabili” e la realizzazione di servizio igienico completo nel locale destinato a lavanderia.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la rimessa in pristino delle opere edilizie insanabili o per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali resteranno a carico del futuro acquirente, qualora consentito dalle vigenti normative in materia, quantificati forfettariamente in Euro 5.000,00 (Cinquemila/00) fra spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta a Roteglia, frazione del Comune di Castellarano (Reggio Emilia), a breve distanza da servizi, attività commerciali e rete viaria di primaria importanza.

Il fabbricato residenziale è disposto a corte, elevato tre piani fuori terra oltre a piano interrato, in discreto stato manutentivo e conservativo.

La palazzina ha una struttura portante in latero-cemento; paramenti esterni intonacati e tinteggiati; parapetti dei balconi in mattoni faccia a vista; copertura a falde inclinate con manto in tegole; lattonerie in lamiera preverniciata o similare.

L'alloggio in esame (sub. 25) ha accesso da vano scale condominiale, privo di impianto ascensore; a piano primo da planimetria catastale è composto da ingresso nel soggiorno con angolo cottura, scala a giorno per accedere al piano superiore, disimpegno, camera da letto con balcone e bagno con balconcino, a piano secondo da sottotetto-stenditoio e lavanderia.

Le finiture dell'alloggio sono gradevoli e risalenti all'epoca di costruzione, ovvero con pavimentazioni ceramiche, così come i rivestimenti nella zona cottura e nel bagno; portoncino d'ingresso blindato; porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; infissi con telaio in legno e vetrocamera; oscuri in legno; pareti e soffitti tinteggiati al civile; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati da caldaia murale a gas, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria; predisposizione per impianto condizionamento split system nel soggiorno e nella camera.

Il garage a piano interrato (sub. 16) ha accesso dal corsello di manovra comune, dotato di portone basculante in lamiera zincata e pavimento in battuto di cemento; pareti

tinteggiate e tracce di infiltrazioni dal soffitto; impianto elettrico con canale a vista.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali (1/3 di balconi; 2/3 di locali accessori collegati direttamente con l'unità principale servita), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e delle murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Autorimessa a piano interrato (sub. 16): circa 14 mq.
- Abitazione a piano primo e secondo (sub. 25): circa 88 mq.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, nonchè degli oneri di regolarizzazione urbanistica che saranno a carico dell'aggiudicatario.

Le misure sottoriportate sono puramente indicative per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

Foglio 853 – Particella 741

Sub.	Indirizzo	Piano	Zona censuaria	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
512	Via G. Berto n. 5	S1	4	C/6	4	13 mq.	€ 68,48
513	Via G. Berto n. 5	S1	4	C/6	4	13 mq.	€ 68,48

Oltre ai beni comuni non censibili (B.C.N.C.) così come meglio specificati nell'elaborato planimetrico prot. n. 378804 e prot. n. 378838 del 15/12/2000.

Intestazione attuale degli immobili:

1. OPERA GROUP S.R.L. [REDACTED]

proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla società "OPERA GROUP S.R.L." con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] di Roma in data 27/07/2009, Repertorio n. 45467, debitamente registrato e trascritto.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nel suddetto atto di provenienza.

Si precisa che l'edificio che ricomprende le porzioni in esame è ricadente in zona convenzionata E1 – Grottaperfetta.

Competono a tali unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo e destinazione.

CONFINI

Il garage distinto dal sub. 512 confina con corsello di manovra comune, ragioni di cui al subalterno 511, terrapieno, salvo se altri e più precisi confini.

Il garage distinto dal sub. 513 confina con corsello di manovra comune, ragioni di cui al subalterno 514, terrapieno, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono liberi da contratti, tuttavia lo scrivente non è potuto accedere all'interno dei box.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il fabbricato denominato "T3" è stato realizzato in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Progetto n. 12447 del 1992 concessione edilizia n. 118/c del 15/02/1993 per la realizzazione dei soli piani interrati.
- Progetto n. 12447 del 1992 concessione edilizia n. 866/c del 25/11/1994 per il completamento degli edifici.
- Variante progetto n. 16034 del 1995 concessione n. 697/c del 04/09/1996;
- D.I.A. ai sensi della Legge 662/96, art. 2, comma 60, punto 7/e, presentata presso la Circoscrizione XI protocollo n. 27555 del 20/06/2000, per la realizzazione di box ai piani interrati.

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.), per cui si avrà:

€ 14.000,00 – 5% = € 13.300,00

Prezzo a base d'asta per il lotto D.2 arrotondato in € 13.000,00

(Euro tredicimila/00)

LOTTO E – Piena proprietà di appartamento a piano secondo e terzo (sottotetto), con posto auto scoperto e autorimessa pertinenziale a piano terra, il tutto posto nel Comune di Camposanto (MO), Piazza 2 Giugno n. 3.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Camposanto (MO) come segue:

Foglio 13

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
471	4	Piazza 2 Giugno n. 3	T	C/6	1	13 mq.	€ 12,09
471	13	Piazza 2 Giugno n. 3	T	C/6	7	12 mq.	€ 31,61
471	27	Piazza 2 Giugno n. 3	2-3	A/2	2	4,5 vani	€ 383,47

Oltre al sub. 1 beni comuni non censibili (B.C.N.C.), corte e vano scala comuni a tutti i subalterni del mappale 471, così come meglio specificati nell'elaborato planimetrico prot. n. MO0025341 del 04/04/2018.

Intestazione attuale degli immobili:

1. OPERA GROUP S.R.L. [REDACTED]

proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla [REDACTED] (ora “OPERA GROUP S.R.L.”) con atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 09/11/2007, Repertorio n. 288/147, registrato a Modena il 22/11/2007 al n. 20404 e trascritto a Modena il 23/11/2007 al n. 24069 del Registro Particolare.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nel suddetto atto di provenienza.

Si precisa che il terreno su cui insiste il fabbricato fa parte di un piano particolareggiato di iniziativa pubblica denominato “comparto C1/C” disciplinato da una convenzione stipulata con atto Notaio [REDACTED] in data 14/01/2000, Repertorio n. 64003/16453, registrato a Mirandola (MO) il 31/01/2000 al n. 81 e trascritto a Modena il 24/01/2000 ai numeri 1497 e 1498 del Registro Particolare.

Competono a tali unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, titolo e destinazione.

CONFINI

Il posto auto scoperto a piano terra confina con ragioni di cui al sub. 3, corte comune, ragioni di cui al sub. 5, salvo se altri e più precisi confini.

L'autorimessa a piano terra confina con ragioni di cui al sub. 14, corte comune, ragioni di cui al sub. 12, salvo se altri e più precisi confini.

L'appartamento a piano secondo e terzo (sottotetto) confina con vano scale

comune, ragioni di cui al subalterno 28, area esclusiva del sub. 34 a sbalzo, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in esame sono occupati senza titolo.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il fabbricato residenziale del quale fanno parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza di concessione edilizia prot. n. n. 6542 rilasciata dal Sindaco del Comune di Camposanto in data 15/02/2002, nonchè successive varianti in corso d'opera giusta Denuncia di Inizio Attività del 05/07/2002 con prot. n. 4002, concessione edilizia n. 6574 rilasciata in data 20/12/2002 e Denuncia di Inizio Attività del 26/02/2004 con prot. n. 1251.

Conformità edilizia e agibilità attestata dal Comune di Camposanto con comunicazione del 28/06/2004 Prot. n. 2037/04.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, rilevando svariate difformità edilizie, fra cui nell'autorimessa a piano terra la mancata realizzazione della controsoffittatura e la conseguente maggiore altezza utile del locale (2,76 cm. anziché 2,40 cm.), nella soffitta a piano terzo (sottotetto) la maggiore altezza media del locale (1,98 cm. anziché 1,48 cm.), oltre alla diversa distribuzione degli spazi interni e la realizzazione di servizio igienico completo.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la rimessa in pristino delle opere edilizie insanabili o per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali resteranno a carico del futuro acquirente, qualora consentito dalle vigenti normative in materia, quantificati forfettariamente in Euro 5.000,00 (Cinquemila/00) fra spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta nel centro abitato di Camposanto (MO), a breve distanza da servizi, attività commerciali e rete viaria di primaria importanza.

Il fabbricato residenziale è elevato quattro piani fuori terra, in mediocre stato di conservazione; l'area cortiliva comune è completamente recintata, pavimentata con mattoncini autobloccanti e siepe perimetrale.

La palazzina ha una struttura portante in latero-cemento; paramenti esterni in mattoni a faccia vista ad eccezione della parte bassa intonacata e tinteggiata; parapetti dei balconi in mattoni faccia a vista; copertura a falde inclinate con manto in tegole; lattonerie in lamiera di rame o similare.

L'alloggio in esame (sub. 27) ha accesso da vano scale condominiale, privo di impianto ascensore; a piano secondo da planimetria catastale è composto da ingresso nel soggiorno con angolo cottura, terrazza, disimpegno con scala a giorno per accedere al piano superiore, due camere da letto e bagno, a piano terzo (sottotetto) da soffitta.

Le finiture e l'impiantistica dell'alloggio sono risalenti all'epoca di costruzione, in pessimo stato conservativo; pavimentazioni ceramiche nella zona giorno, così come i rivestimenti nella zona cottura e nel bagno; pavimenti in parquet nelle camere da letto;

portoncino d'ingresso blindato; porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; infissi con telaio in legno e vetrocamera; oscuri in legno; pareti e soffitti tinteggiati al civile; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare.

Gli impianti tecnologici sono sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento autonomo con termosifoni alimentati da caldaia murale a gas, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria; impianto di condizionamento split system nel soggiorno e nelle camere.

Il posto auto scoperto (sub. 4) e l'autorimessa a piano terreno (sub. 13) hanno accesso dalla corte comune mediante cancello carrabile ad apertura automatizzata.

Il garage è provvisto di portone basculante in lamiera verniciata e pavimentazione in piastrelle ceramiche; pareti intonacate e tinteggiate al civile.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali (1/3 di terrazza; 1/2 di locale sottotetto collegato direttamente con l'unità principale servita), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Posto auto scoperto a piano terra (sub. 4): circa 13 mq.
- Autorimessa a piano terra (sub. 13): circa 14 mq.
- Abitazione a piano secondo e terzo (sub. 27): circa 118 mq.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe,

Prezzo a base d'asta per il lotto E arrotondato in

€ 87.000,00

(Euro ottantasettemila/00)

LOTTO F1 – Piena proprietà di fabbricato da terra a tetto ad uso abitazione civile con circostante area cortiliva esclusiva, altro corpo di fabbrica ad uso magazzino e adiacente appezzamento di terreno, il tutto posto in Comune di Camposanto (MO), Via Ponte Bianco n. 16.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Camposanto (MO)

Foglio 1

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
41	-	Via Ponte Bianco n. 16	T-1-2	A/3	1	8,5 vani	€ 307,29
42	-	Via Ponte Bianco n. 16	T-1	C/2	1	63 mq.	€ 55,31

Catasto terreni del Comune di Camposanto (MO)

Foglio 1

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
101	Semin Irrig	U	14.143	€ 155,94	€ 153,39

Intestazione attuale degli immobili:

1. OPERA GROUP S.R.L. [REDACTED]

proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla società “OPERA GROUP S.R.L.” con atto di fusione di società per incorporazione a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 28/12/2020, Repertorio n. 118761, debitamente registrato e trascritto.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nei titoli di provenienza, in particolare, per quanto è stato possibile conoscere, con le servitù elencate nell’atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 18/12/2013, Repertorio n. 4230/2646, trascritto a Modena il 16/01/2014 al n. 720 del Registro Particolare.

CONFINI

La consistenza oggetto di stima in un solo corpo confina con Via Ponte Bianco, Via Ponte Picchietti, ragioni di cui al mappale 72 del foglio 1 di Camposanto (MO), salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

I fabbricati in esame sono occupati senza titolo; il terreno è coltivato a seminativo, non risultano contratti di locazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso

gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Le opere relative alla costruzione del fabbricato originario sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, in particolare con autorizzazione alla costruzione di case rurali ad uso abitazione civile rilasciata dal Sindaco del Comune di Camposanto in data 14/09/1951 con prot. n. 2699.

Successivamente sono state eseguite opere e trasformazioni in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia per lavori di ampliamento del fabbricato per civile abitazione per ricavare locali di servizio all'abitazione rilasciata dal Sindaco del Comune di Camposanto (MO) in data 03/07/1985 prot. n. 528, pratica edilizia n. 528 anno 1985; proroga ultimazione lavori rilasciata dal Sindaco del Comune di Camposanto (MO) in data 28/11/1988 con prot. n. 4277/88; comunicazione di ultimazione lavori del 07/07/1989 con prot. n. 2664.

- Concessione in sanatoria per ampliamento di fabbricato di servizio all'agricoltura ad uso deposito rilasciata dal Comune di Camposanto (MO) in data 04/01/2008 con prot. gen. n. 1417/86, con rilascio dell'agibilità in pari data.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, rilevando svariate difformità edilizie nella distribuzione interna e modifiche prospettiche nel fabbricato ad uso abitativo distinto dal mappale 41, fra cui a piano terra la demolizione della parete divisoria tra l'ingresso ed il soggiorno, l'apertura di vano porta interno a collegamento del ripostiglio e la realizzazione di bagno/lavanderia.

Non è stato possibile verificare il corpo di fabbrica ad uso magazzino distinto

dalla particella 42 in quanto fatiscente e pericolante.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la rimessa in pristino delle opere edilizie insanabili o per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali resteranno a carico del futuro acquirente, qualora consentito dalle vigenti normative in materia, quantificati forfettariamente in Euro 5.000,00 (Cinquemila/00) fra spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

DESTINAZIONE URBANISTICA

I mappali 41, 42 e 101 (parte) del foglio 1 nel vigente strumento urbanistico sono classificati in zona normativa E.3 – Zona omogenea agricola di tutela paesaggistica (Art. 59 NTA); la restante parte della superficie del mappale 101 è classificata in zona normativa D.1/II – Zona omogenea artigianale ed industriale prevalentemente edificata (Art. 55 NTA), con tutti i vincoli e le prescrizioni meglio descritte nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Camposanto in data 01/09/2025 con Prot. n. 7262.

Fatte salve modifiche che interverranno con l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta in zona prettamente agricola a nord del territorio comunale di Camposanto (MO), località “Bosco della Saliceta”, nei pressi del Polo Ceramico.

Il fabbricato ad uso abitativo distinto dal mappale 41 è elevato tre piani fuori

terra, in scarso stato manutentivo, con una struttura portante in latero-cemento; paramenti esterni intonacati; copertura a falde inclinate con manto in tegole; lattonerie in lamiera preverniciata o similare.

Il corpo di fabbrica ad uso magazzino su due livelli distinto dalla particella 42, fatiscente e pericolante, ha una struttura portante mista; copertura a falde inclinate in legno e manto in tegole.

L'area cortiliva circostante a prato incolto e con alcune alberature d'alto fusto, è inghiaiaata nelle zone carrabili e priva di recinzioni.

L'abitazione da planimetria catastale è composta a piano terreno da ingresso, vano scale per accedere ai piani superiori, ripostiglio, soggiorno e cucina, a piano primo da disimpegno, tre camere e bagno, a piano secondo da due locali soffitta e w.c.

Le finiture e l'impiantistica dell'alloggio sono parzialmente riammodernate, con pavimentazioni ceramiche nei vari ambienti, così come i rivestimenti nella cucina e nei bagni; gradini del vano scale in graniglia; portoncino d'ingresso in doghe di legno verniciato; porte interne in legno tamburato con specchiature cieche; infissi in pvc con vetrocamera e oscuri in legno, ad eccezione della cucina con serramento vetusto in legno e doppio vetro esterno in alluminio anodizzato; pareti e soffitti tinteggiati al civile; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare.

Gli impianti tecnologici sono generalmente sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento con stufa e impianto di climatizzazione split-system (installato dagli occupanti); boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali (1/2 di locali sottotetto collegati direttamente con l'unità principale servita; 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo),

comprehensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Fabbricato da terra a tetto ad uso abitazione civile con circostante area cortiliva esclusiva (mappale 41): circa 196 mq.
- Fabbricato ad uso magazzino a piano terra e primo (mapp. 42): circa 46 mq.

L'appezzamento di terreno distinto dalla particella 101 circonda i fabbricati in esame e si sviluppa sul fianco sud-est, pianeggiante, con coltura a seminativo ed esteso per 14.143 mq. così come rilevato dall'ispezione catastale.

Si precisa che dalla consultazione degli elaborati grafici del vigente Piano Regolatore Generale il suddetto di terreno ricade sostanzialmente in zona agricola.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate, valori agricoli medi pubblicati dalla Provincia di Modena), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, comprensivi dell'incidenza delle parti comuni, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, nonchè degli oneri di regolarizzazione urbanistica che saranno a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita come segue:

Catasto terreni del Comune di Camposanto (MO)

Foglio 1 – Particella 100 (divisa in due porzioni con una superficie complessiva di 12.037 mq.)

Porzione	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
AA	Semin Irrig	U	11.300	€ 124,59	€ 122,56
AB	Seminativo	3	737	€ 5,29	€ 6,47

Intestazione attuale dell'immobile:

1. OPERA GROUP S.R.L. [REDACTED]

proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla società "OPERA GROUP S.R.L." con atto di fusione di società per incorporazione a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 28/12/2020, Repertorio n. 118761, debitamente registrato e trascritto.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nei titoli di provenienza, in particolare, per quanto è stato possibile conoscere, con le servitù elencate nell'atto di compravendita a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 18/12/2013, Repertorio n. 4230/2646, trascritto a Modena il 16/01/2014 al n. 720 del Registro Particolare.

CONFINI

La consistenza oggetto di stima confina con Via Ponte Bianco, ragioni di cui al mappale 27 del foglio 1 di Camposanto (MO) su due lati, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

Il terreno è coltivato a seminativo, non risultano contratti di locazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

In data 12/11/2007 con Prot. n. 6642 è stata presentata Denuncia di Inizio Attività per tombamento fosso d'irrigazione, realizzazione di recinzione e accesso carraio su Via Ponte Bianco; successiva richiesta di completamento delle opere presentata al Sindaco del Comune di Camposanto in data 28/06/2012 con prot. n. 4192, in particolare i lavori di reinterro degli scatolari in cemento già in opera e il fissaggio delle caditoie.

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e il suddetto titolo abilitativo, rilevando la mancata realizzazione della recinzione e del passo carraio.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la rimessa in pristino delle opere edilizie insanabili o per la regolarizzazione urbanistico – edilizia resteranno a carico del futuro acquirente, qualora consentito dalle vigenti normative in

materia, quantificati forfettariamente in Euro 3.000,00 (Tremila/00) fra spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Il mappale 100 del foglio 1 nel vigente strumento urbanistico è classificato in zona normativa D.1/II – Zona omogenea artigianale ed industriale prevalentemente edificata (Art. 55 NTA), con tutti i vincoli e le prescrizioni meglio descritte nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Camposanto in data 01/09/2025 con Prot. n. 7262.

Fatte salve modifiche che interverranno con l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta a nord del territorio comunale di Camposanto (MO), località “Bosco della Saliceta”, in adiacenza al Polo Ceramico.

L'appezzamento di terreno distinto dalla particella 100 ha accesso diretto alla strada pubblica, pianeggiante e non urbanizzato, esteso per complessivi 12.037 mq. così come rilevato dall'ispezione catastale.

Si precisa che dalla consultazione degli elaborati grafici del vigente Piano Regolatore Generale il terreno ricade in zona D.1/II.

Secondo quanto disposto all'art. 55 delle Norme Tecniche di Attuazione nella suddetta zona omogenea destinata all'ampliamento delle ceramiche esistenti è previsto l'obbligo del permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ampliamento e di adeguamento dell'esistente, con riferimento all'ambito perimetrato nelle tavole di P.R.G.; in assenza di ampliamento, gli interventi potranno essere assentiti mediante

normali permessi di costruire.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, valutazione aree fabbricabili ai fini I.M.U. pubblicati dal Comune di Camposanto), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, tenuto altresì conto che trattasi di vendita giudiziaria non soggetta alla garanzia per vizi o per mancanza di qualità, nonchè degli oneri di regolarizzazione urbanistica che saranno a carico dell'aggiudicatario.

La misura sottoriportata è puramente indicativa per comporre un calcolo analitico.

Avremo pertanto:

- Appezamento di terreno a destinazione artigianale-industriale in zona omogenea D.1/II (mappale 100):

circa 12.037 mq. x € 15,00 = € 180.555,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 c.p.c.), per cui si avrà:

€ 180.555,00 - 5% = € 171.527,25

- A detrarre oneri di regolarizzazione urbanistica: - € 3.000,00
- Totale complessivo € 168.527,75

Prezzo a base d'asta per il lotto F2 arrotondato in € 168.000,00
(Euro centosessantottomila/00)

LOTTO G – Piena proprietà di fabbricato da terra a tetto ad uso abitazione civile con circostante area cortiliva esclusiva, altri due corpi di fabbrica ad uso magazzino e adiacenti appezzamenti di terreno, il tutto posto in Comune di Camposanto (MO), Via Madonna n. 17.

DESCRIZIONE CATASTALE

La consistenza immobiliare è censita come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Camposanto (MO)

Foglio 3

Map.	Sub.	Indirizzo	Piano	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita
111	2	Via Madonna n. 17	T-1-2	A/3	1	7 vani	€ 253,06
111	3	Via Madonna	T-1	C/2	1	125 mq.	€ 109,75
111	4	Via Madonna	T	C/2	1	66 mq.	€ 57,95

Oltre al sub. 1 – B.C.N.C. area cortiliva comune a tutti i subalterni del mappale 111, così come meglio specificato nell'elaborato planimetrico prot. n. MO0057083 del 22/05/2013.

Catasto terreni del Comune di Camposanto (MO)

Foglio 3

Particella	Qualità	Cl.	Superficie (mq.)	Reddito dominicale	Reddito agrario
9	Semin Arbor	3	1.160	€ 8,63	€ 10,18
113	Seminativo	3	22.133	€ 158,91	€ 194,32
115	Semin Irrig	U	3.982	€ 43,91	€ 43,19

Intestazione attuale degli immobili:

1. OPERA GROUP S.R.L. [REDACTED]

proprietà per 1/1.

PROVENIENZA

I fabbricati distinti dal mappale 111 ed il terreno distinto dal mappale 9 sono pervenuti alla società “OPERA GROUP S.R.L.” con atto – mutamento di denominazione sociale – a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 12/01/2009, Repertorio n. 929/498, registrato a Modena il 15/01/2009 al n. 993 e trascritto a Modena il 16/01/2009 al n. 939 del Registro Particolare.

Gli appezzamenti di terreno distinti dai mappali 113 e 115 sono pervenuti alla società “OPERA GROUP S.R.L.” con atto a ministero Notaio [REDACTED] di Formigine (MO) del 10/11/2021, Repertorio n. 6549, debitamente registrato e trascritto nei pubblici uffici.

I patti e gli oneri afferenti agli immobili in esame sono quelli citati e/o riportati nei suddetti titoli di provenienza.

CONFINI

La consistenza oggetto di stima in un solo corpo confina con Via Ponte Picchietti, Via Madonna, ragioni di cui alle particelle 100, 101 e 99 del foglio 3 di Camposanto (MO), scolo Vallicella, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

I fabbricati in esame sono liberi; i terreni sono coltivati a seminativo e non risultano contratti di locazione.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Le opere relative alla costruzione del fabbricato originario sono state iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967, in particolare con autorizzazione alla costruzione di case rurali ad uso abitazione civile rilasciata dal Sindaco del Comune di Camposanto in data 14/09/1951 con prot. n. 2699.

Successivamente sono state eseguite opere e trasformazioni in virtù dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione in sanatoria per ampliamento di fabbricato attualmente distinto dal mappale 111 sub. 3 rilasciata dal Comune di Camposanto (MO) in data 04/09/1994 con prot. gen. n. 1416/86, con rilascio dell'agibilità in pari data.

Il consulente per quanto possibile, considerato anche lo stato precario dei fabbricati, ha riscontrato la sostanziale corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti

titoli abilitativi, tuttavia non è stato rinvenuto alcun provvedimento autorizzativo per il corpo di fabbrica ad uso deposito distinto dal mappale 111 sub. 4.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la rimessa in pristino delle opere edilizie insanabili o per la regolarizzazione urbanistico – edilizia e per l'aggiornamento delle planimetrie catastali resteranno a carico del futuro acquirente, qualora consentito dalle vigenti normative in materia, quantificati forfettariamente in Euro 6.000,00 (Seimila/00) fra spese tecniche, sanzioni amministrative e diritti di segreteria.

DESTINAZIONE URBANISTICA

I mappali 9, 111, 113 e 115 (parte) del foglio 3 nel vigente strumento urbanistico sono classificati in zona normativa E.3 – Zona omogenea agricola di tutela paesaggistica (Art. 59 NTA); la restante parte della superficie del mappale 115 è classificata in zona normativa E.4 – Zona omogenea di tutela dei caratteri ambientali dei corsi d'acqua naturali ed artificiali (Art. 60 NTA), con tutti i vincoli e le prescrizioni meglio descritte nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Camposanto in data 01/09/2025 con Prot. n. 7262.

Fatte salve modifiche che interverranno con l'approvazione del nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG).

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta in zona prettamente agricola a nord del territorio comunale di Camposanto (MO), località “Bosco della Saliceta”, nei pressi del Polo Ceramico.

Il fabbricato ad uso abitativo distinto dal mappale 111 sub. 2 è elevato tre piani fuori terra, in scarso stato manutentivo, con una struttura portante in latero-cemento; paramenti esterni intonacati; copertura a falde inclinate con manto in tegole; lattonerie in lamiera preverniciata o similare.

L'abitazione da planimetria catastale è composta a piano terreno da ingresso nel soggiorno, vano scale per accedere ai piani superiori, bagno e cucina, a piano primo da disimpegno, tre camere e w.c., a piano secondo da soffitta.

Le finiture e l'impiantistica dell'alloggio sono in parte riammodernate, con pavimentazioni in marmette di graniglia o in piastrelle ceramiche nei vari ambienti; rivestimenti nella cucina e nei bagni in ceramica; gradini del vano scale in graniglia; portoncino d'ingresso in legno con parti a vetro; porte interne in legno con specchiature cieche; infissi in alluminio oppure in legno verniciato con vetri semplici; oscuri in legno, pareti e soffitti tinteggiati al civile; apparecchi igienico-sanitari in vetrochina o similare.

Gli impianti tecnologici dell'abitazione sono parte a vista e parte sottotraccia (non rinvenute le certificazioni di conformità); riscaldamento con radiatori tradizionali alimentati da caldaia, combinata per la produzione di acqua calda sanitaria.

Il corpo di fabbrica ad uso magazzino su due livelli distinto dalla particella 111 sub. 3, fatiscente e pericolante, ha una struttura portante mista; copertura a falde inclinate e manto in tegole; pavimentazione in cemento e serramenti in metallo.

Il corpo di fabbrica ad uso deposito ad un solo piano fuori terra distinto dalla particella 111 sub. 4, inaccessibile e fatiscente, ha una struttura in muratura di mattoni pieni; copertura a falde inclinate in legno e soprastante manto.

L'area cortiliva circostante a prato incolto e con alcune alberature d'alto fusto, è recintata sul fronte strada.

Le superfici commerciali dei beni immobili in esame, misurate in scala planimetrica secondo gli usi e le consuetudini locali (1/2 di locali sottotetto collegati direttamente con l'unità principale servita), comprensive delle pareti divisorie, dei muri interni e perimetrali per intero e murature a confine per metà, o ricavate dalle ispezioni catastali, sono le seguenti:

- Fabbricato da terra a tetto ad uso abitazione civile
(mappale 111 sub. 2): circa 128 mq.
- Fabbricato ad uso magazzino a piano terra e primo
(mappale 111 sub. 3): circa 110 mq.
- Fabbricato ad uso magazzino a piano terra
(mappale 111 sub. 4): circa 81 mq.

Gli appezzamenti di terreno distinti dalle particelle 9, 113 e 115 estesi complessivamente per circa 27.275 mq. così come rilevato dall'ispezione catastale, hanno forma geometrica irregolare, pianeggianti, con coltura a seminativo, ad eccezione del lago sul fianco sud-est del podere.

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del compendio immobiliare da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo sintetico comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato attraverso confronto con prezzi normali di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione (borsini immobiliari, banca dati OMI dell'Agenzia Entrate, valori agricoli medi pubblicati dalla Provincia di Modena), relativi a beni in condizioni simili o equiparabili.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni

PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla società “OPERA GROUP S.R.L.” con atto di fusione di società per incorporazione a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 28/12/2020, Repertorio n. 118761, debitamente registrato e trascritto.

I patti e gli oneri afferenti all’immobile in esame sono quelli citati e/o riportati nel suddetto atto di provenienza.

Si precisa che il terreno su cui è sorto il complesso edilizio comprendente la porzione in esame fa parte di lottizzazione disciplinata da una convenzione stipulata con atto Notaio [REDACTED] in data 23/01/1980, Repertorio n. 35995/5666, trascritta a Modena il 25/02/1980 al n. 2735 del Registro Particolare.

Competono a tali unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, uso e destinazione.

CONFINI

La consistenza immobiliare in un sol corpo confina con corte comune su due lati, ragioni di cui al mappale 268 sub. 5, salvo se altri e più precisi confini.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

L’immobile è occupato in virtù di contratto di locazione registrato all’Ufficio territoriale di Modena nell’anno 2023 al n. 3594, con scadenza al 31/01/2029.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità

eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il fabbricato che ricomprende la porzione in oggetto è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 113/2000 rilasciata dal Comune di Castelnuovo Rangone in data 30/11/2000 con Prot. n. 4613 e successiva variante di cui alla concessione edilizia n. 52/2002 rilasciata dal Comune di Castelnuovo Rangone in data 18/07/2002 con Prot. n. 3059.

Inoltre in data 01/08/2002 con Prot. n. 6534 fu presentata Denuncia di Inizio Attività n. 63/2002 per modifiche interne a fabbricato esistente.

Infine in data 27/04/2016 con Prot. n. 6235, viene rilasciata Segnalazione Certificata di Inizio Attività in sanatoria con lavori n. 1/2016 per avvenuta realizzazione di modifiche interne in porzione di immobile ad uso laboratorio ed efficacia di SCIA per opere interne ed esterne di adeguamento igienico sanitario.

Il consulente ha verificato la sostanziale corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi; eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica sono a carico dell'aggiudicatario.

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta nella zona artigianale produttiva di Castelnuovo Rangone (MO), a breve distanza dal centro cittadino e dai principali servizi.

Il fabbricato distinto dal mappale 268 ha forma trapezoidale, in discreto stato manutentivo e conservativo, elevato due piani fuori terra nei corpi di fabbrica adibiti a servizi ed uffici, ad un solo piano fuori terra nei locali produttivi, con una struttura prefabbricata in conglomerato cementizio armato; pannelli di tamponamento con finitura esterna in ghiaietto di fiume lavato; copertura di tipo piano con soprastante guaina isolante nella palazzina antistante e con travi a doppia pendenza nel capannone,

con l'inserimento di lucernari fissi continui e manto in lastre di fibrocemento; lattonerie in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva comune è generalmente asfaltata, adibita a parcheggio e manovra veicoli.

La porzione in esame di cui al mappale 268 sub. 6 è composta al piano terra da ingresso e vano scale per accedere al piano superiore, disimpegno, anti bagno e w.c., due ripostigli, ufficio, archivio, laboratorio e magazzino (altezza sottotrave di circa 6,50 ml.), a piano primo da tre locali ufficio, angolo bar, antibagno, bagno e terrazzo, così come meglio evidenziato nella planimetria catastale in atti.

Le finiture sono in gran parte risalenti all'epoca di costruzione, in buono stato di manutenzione.

Il laboratorio ha una pavimentazione in battuto di cemento; portone industriale a libro con porta pedonale; impianto di illuminazione ordinaria e distribuzione forza motrice realizzato con canale esterne (non rinvenute le dichiarazioni di conformità).

La zona uffici e servizi ha una pavimentazione in piastrelle ceramiche o in laminato flottante; rivestimenti dei bagni in ceramica e apparecchi igienico sanitari in vetrochina o similare; porte interne a battente cieche od a vetri; partizioni interne in muratura tradizionale intonacata e tinteggiata al civile o realizzate con pareti modulari; controsoffitti con pannelli modulari; vano scale elicoidale in calcestruzzo; serramenti in alluminio verniciato e vetrocamera; impianti tecnologici generalmente sottotraccia (non rinvenute le dichiarazioni di conformità); riscaldamento con termosifoni tradizionali nei servizi igienici alimentati da caldaia pensile a gas; impianto di climatizzazione con ventilconvettori negli uffici; boiler per la produzione di acqua calda sanitaria.

La superficie commerciale della porzione immobiliare in esame, misurata in scala planimetrica secondo gli usi, comprensiva delle pareti divisorie, dei muri interni e

PROVENIENZA

La consistenza in esame è pervenuta alla società “OPERA GROUP S.R.L.” con atto di fusione di società per incorporazione a ministero Notaio [REDACTED] di Modena in data 28/12/2020, Repertorio n. 118761, debitamente registrato e trascritto.

I patti e gli oneri afferenti all’immobile in esame sono quelli citati e/o riportati nel suddetto atto di provenienza.

Si precisa che il terreno su cui è sorto il complesso edilizio comprendente la porzione in esame fa parte di lottizzazione disciplinata da una convenzione stipulata con atto Notaio [REDACTED] in data 23/01/1980, Repertorio n. 35995/5666, trascritta a Modena il 25/02/1980 al n. 2735 del Registro Particolare.

Competono a tali unità i diritti proporzionali di comproprietà sulle parti del fabbricato comuni per legge, uso e destinazione.

CONFINI

La consistenza immobiliare in un sol corpo confina con ragioni di cui al mappale 269 sub. 12, corte comune, ragioni di cui al mappale 268 sub. 13, 14 e 16, salvo se altri.

DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI

L’immobile è occupato in virtù di contratto di comodato registrato all’Ufficio territoriale di Modena in data 18/04/2024 al n. 950.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Per questo capitolo, al fine di rispondere al quesito posto, è stata svolta presso gli Uffici Tecnici del Comune di appartenenza una ricerca indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità

eventualmente riscontrate, riferendo pertanto solamente gli elementi indiziali.

Il fabbricato che ricomprende la porzione in oggetto è stato costruito in forza della concessione edilizia n. 113/2000 rilasciata dal Comune di Castelnuovo Rangone in data 30/11/2000 con Prot. n. 4613 e successiva variante di cui alla concessione edilizia n. 52/2002 rilasciata dal Comune di Castelnuovo Rangone in data 18/07/2002 con Prot. n. 3059.

Inoltre in data 13/03/2003 con Prot. n. 2335 fu presentata Denuncia di Inizio Attività n. 28/2003 per modifiche interne ad unità immobiliare.

Infine in data 15/05/2008 con Prot. n. 4230, viene presentata Denuncia di Inizio Attività in sanatoria n. 72/2008 per cambio d'uso da uffici ad appartamento e realizzazione di autorimessa.

Conformità edilizia ed agibilità per silenzio-assenso dell'immobile identificato catastalmente al foglio 16 mappale 269 sub. 9 e sub. 11 con destinazione alloggio pertinenziale e laboratorio artigianale attestata dal Comune di Castelnuovo Rangone in data 05/09/2011 con Prot. n. 5643.

Il consulente ha verificato la sostanziale corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi, rilevando all'interno del laboratorio artigianale la realizzazione di soppalco metallico tra la zona servizi e l'autorimessa.

Di quanto sopra esposto lo scrivente ne ha tenuto in debito conto nell'esprimere il giudizio di stima e trattandosi di vendita giudiziaria eventuali oneri per la rimessa in pristino delle opere difformi resteranno a carico del futuro acquirente, quantificati forfettariamente in Euro 3.000,00 (Tremila/00).

DESCRIZIONE PARTICOLARE E CONSISTENZA

La consistenza in esame è posta nella zona artigianale produttiva di Castelnuovo

Rangone (MO), a breve distanza dal centro cittadino e dai principali servizi.

Il fabbricato distinto dal mappale 269 ha forma rettangolare allungata, in discreto stato manutentivo e conservativo, elevato due piani fuori terra nei blocchi aventi l'abitazione, ad un solo piano fuori terra nei laboratori artigianali, con una struttura prefabbricata in conglomerato cementizio armato; pannelli di tamponamento con finitura esterna in ghiaietto di fiume lavato; copertura di tipo piano con soprastante guaina isolante nei corpi di fabbrica su due livelli e con travi a doppia pendenza nel capannone, con l'inserimento di lucernari fissi continui e manto in lastre di fibrocemento; lattonerie in lamiera preverniciata.

L'area cortiliva comune è generalmente asfaltata, adibita a parcheggio e manovra veicoli.

Il laboratorio artigianale di cui al mappale 269 sub. 9 posto al piano terreno ha accesso diretto dalla corte condominiale, dotato di servizio igienico e resede esclusiva sul retro di cui al mappale 268 sub. 4.

Le finiture del capannone sono in gran parte risalenti all'epoca di costruzione, in scadente stato di conservazione, con pavimentazione in battuto di cemento; portoni industriali a libro con porta pedonale; finestre alte con vetri u-glass; impianto di illuminazione ordinaria e distribuzione forza motrice realizzato con canale esterne (non rinvenute le dichiarazioni di conformità); servizio igienico pavimentato e rivestito con piastrelle ceramiche; boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

All'interno del laboratorio è stata ricavata l'autorimessa di cui al mappale 269 sub. 10 con pavimentazione sempre in cemento, ma priva di serramento.

L'alloggio di cui al mappale 269 sub. 11 ha accesso sia dall'esterno che dal laboratorio artigianale mediante vano scale con struttura in ferro, al piano terra composto da atrio d'ingresso, a piano primo da open space con angolo cottura, cabina

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO A – Piena proprietà di appartamento a piano primo, con autorimessa e cantina pertinenziale a piano interrato, il tutto posto nel Comune di Offlaga (BS), Via Kennedy n. 28.

Prezzo a base d’asta per il lotto A € 91.000,00
(Euro novantunomila/00)

LOTTO B – Piena proprietà di appartamento a piano primo e secondo, con cantina pertinenziale a piano interrato, il tutto posto nel Comune di Cesena (FC), Via Strinati n. 11.

Prezzo a base d’asta per il lotto B € 183.000,00
(Euro centottantatremila/00)

LOTTO C – Piena proprietà di appartamento a piano primo e secondo, con autorimessa pertinenziale a piano interrato, il tutto posto nel Comune di Castellarano (RE), frazione Roteglia, Via De Amicis n. 8.

Prezzo a base d’asta per il lotto C € 112.000,00
(Euro centododicimila/00)

LOTTO D1 e D2 – Piena proprietà di due autorimesse a piano primo sottostrada ricomprese in fabbricato condominiale denominato “T3” posto nel Comune di Roma (RM), quartiere Grottaperfecta, Via Giuseppe Berto n. 5.

Prezzo a base d’asta per il lotto D.1 € 13.000,00
(Euro tredicimila/00)

Prezzo a base d’asta per il lotto D.2 € 13.000,00
(Euro tredicimila/00)

LOTTO E – Piena proprietà di appartamento a piano secondo e terzo (sottotetto), con posto auto scoperto e autorimessa pertinenziale a piano terra, il tutto posto nel Comune di Camposanto (MO), Piazza 2 Giugno n. 3.

Prezzo a base d’asta per il lotto E € 87.000,00
(Euro ottantasettemila/00)

LOTTO F1 – Piena proprietà di fabbricato da terra a tetto ad uso abitazione civile con circostante area cortiliva esclusiva, altro corpo di fabbrica ad uso magazzino e adiacente appezzamento di terreno, il tutto posto in Comune di Camposanto (MO), Via Ponte Bianco n. 16.

Prezzo a base d’asta per il lotto F1 € 66.000,00
(Euro sessantaseimila/00)

LOTTO F2 – Appezzamento di terreno a destinazione artigianale-industriale posto nel Comune di Camposanto (MO), Via Ponte Bianco.

Prezzo a base d’asta per il lotto F2 € 168.000,00
(Euro centosessantottomila/00)

LOTTO G – Piena proprietà di fabbricato da terra a tetto ad uso abitazione civile con circostante area cortiliva esclusiva, altri due corpi di fabbrica ad uso magazzino e adiacenti appezzamenti di terreno, il tutto posto in Comune di Camposanto (MO), Via Madonna n. 17.

Prezzo a base d’asta per il lotto G € 78.000,00
(Euro settantottomila/00)

LOTTO H1 – Piena proprietà di capannone artigianale a schiera con locali di servizio e uffici a piano terra e primo, posto in Comune di Castelnuovo Rangone (MO), Via del Lavoro n. 26/A.

Prezzo a base d’asta per il lotto H1 € 354.000,00
(Euro trecentocinquantaquattromila/00)

LOTTO H2 – Piena proprietà di capannone artigianale a schiera con area esclusiva, locali di servizio e autorimessa al piano terra, abitazione al piano primo, posto in Comune di Castelnuovo Rangone (MO), Via del Lavoro n. 30/A.

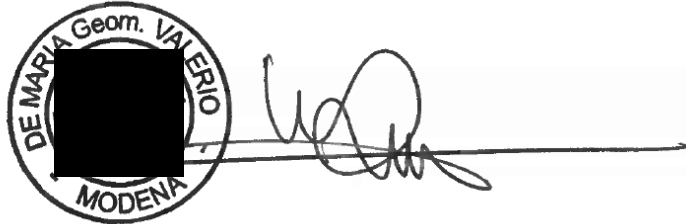
Prezzo a base d’asta per il lotto H2 € 240.000,00
(Euro duecentoquarantamila/00)

Tutto quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Castelvetro di Modena, 10 novembre 2025.

Il Tecnico

Geom. Valerio De Maria

A circular professional stamp for Geom. Valerio De Maria, Modena. The stamp contains the text "DE MARIA Geom. VALERIO" at the top and "MODENA" at the bottom. A black square redaction covers the center of the stamp. To the right of the stamp is a handwritten signature in black ink, which appears to be "V. De Maria".

Allegati per ciascun lotto:

1. Documentazione catastale;
2. Titoli edilizi e/o certificato di destinazione urbanistica;
3. Servizio fotografico.