

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	86	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 12		A/10	1	6 vani	1.347,95

L'interno corrispondente è il numero 5.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO**

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.
- F.16 M. 595 S.71 comune ai subalterni 59, 83, 84, 85, 86.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 2.085,19 relative alla proprietà, € 1.548,43 relative all'occupante, per un totale di € 3.633,62.

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 5.674,49 mentre l'occupante presenta un credito di € 499,07; tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente

alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge:
"ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 86 confina con il Sub. 83 e con il Sub. 85, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 210/2015 in data 04/08/2015 (relativa ai Subb. 85-86)
- Cila TARDIVA 175/2022 Prot. Gen. 11156 in data 12/04/2022
Pratica SUAP 1047/2022/SUAP (relativa ai Subb. 83-84-85-86)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Si sono riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato legittimato. Tali difformità sono dovute alle modifiche di tramezzi.



A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico, (conclusosi con comunicazione via mail della Dirigente in cui si legge: *“non avendo ad oggi agli atti delle richieste di sanatoria con relative relazioni asseverate e documentazione descrittiva che giustifichino una quantificazione delle sanzioni, è opportuno limitarsi a introdurre nella perizia di stima, la necessità di regolarizzare le opere difformi da lei rilevate, qualora sanabili, attraverso il versamento di sanzione amministrativa che verrà calcolata in sede istruttoria”*) si ritiene, sulla base dell'esperienza, che sia possibile sanare le difformità riscontrate

mediante una pratica in sanatoria, con pagamento di sanzione compresa tra 1.000 € a 5.000 €. Il costo complessivo della pratica in sanatoria si valuta inferiore a € 15.000,00.

Si precisa che non è presente agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in forza di contratto di comodato gratuito stipulato in data 01/10/2022; alla scrivente non è stata consegnata la registrazione.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione ritenuto congruo è di 950,00 € mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 12, interno 5 piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 86

Uso: ufficio e similari.

Composizione interna: n. 1 ingresso con attesa, 1 locale, 1 locale open-space, 1 corridoio, vari locali di servizio con spogliatoi e n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,80 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in

c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)
- porta di ingresso blindata
- pavimenti a listoni in gres effetto legno
- controsoffitto
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil
- aria condizionata in un unico locale

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
86	1 Ingresso	7,65	Ottime
	2 Ufficio/Ambulatorio	13,00	Ottime
	3 Corridoio	9,87	Ottime
	4 Open-space	67,97	Ottime
	5 Disimpegno	2,30	Ottime
	6 Spogliatoio/Bagno	8,70	Ottime
	7 Locale di Servizio	5,25	Ottime
	8 Locale di Servizio	4,40	Ottime

	9	Locale di Servizio	3,69	Ottime
		TOT	122,83	

La superficie netta risulta mq 122,83, mentre quella catastale totale mq 143,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO TREDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile ad uso ufficio (e similari):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 85 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	85	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 12		A/10	1	6 vani	1.347,95

L'interno corrispondente è il numero 3.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO**

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.
- F.16 M. 595 S.71 comune ai subalterni 59, 83, 84, 85, 86.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 209,22 relative alla proprietà, € 2.885,18 relative all'occupante, per un totale di € 3.094,40.

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.836,13 mentre l'occupante presenta un debito di € 837,69; tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente

alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge:
"ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 85 confina con il Sub. 84, il Sub. 86, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 210/2015 in data 04/08/2015 (relativa ai Subb. 85-86)
- Cila TARDIVA 175/2022 Prot. Gen. 11156 in data 12/04/2022
Pratica SUAP 1047/2022/SUAP (relativa ai Subb. 83-84-85-86)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

Si precisa che non è presente agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta in forza di contratto di comodato gratuito rinnovato in data 01/12/2021; alla scrivente non è stata consegnata la registrazione.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione congruo è pari a 950,00 € mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 12, interno 3, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 85

Uso: ufficio (e similari).

Composizione interna: ingresso, vano tecnico, n. 4 locali ad uso ufficio, n.1 locale ad uso archivio, n. 1 antibagno con bagno, n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,80 m in tutti i locali, tranne nei bagni in cui è di 2,70 m e nella centrale termica (h = 3,00 m).

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo “predalles”. Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)
- porta di ingresso blindata
- pavimenti in gres
- controsoffitti
- i bagni presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- i bagni sono completi dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
85	1 Ingresso	10,61	Ottime
	2 Vano Tecnico	5,85	Ottime
	3 Ufficio	16,68	Ottime
	4 Disimpegno	7,91	Ottime
	5 Bagno	3,27	Ottime
	6 Ufficio	12,10	Ottime
	7 Ufficio	15,38	Ottime
	8 Archivio/Ufficio	13,98	Ottime

9	Ufficio	27,80	Ottime
10	Bagno e antibagno	5,80	Ottime
	TOT	119,38	

La superficie netta risulta mq 119,38, mentre quella commerciale totale circa mq 146,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO QUATTORDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile ad uso ufficio (e similari):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 84 – Categoria A/10

E del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso parcheggio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 62 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto

Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“ESECUTATA., C.F. XXXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	84	PIAZZA FALCONE BORSELLINO 12	E	A/10	1	6 vani	1.347,95
16	59	62	VIA SETTE FRATELLI CERVI Piano S1		F/3	-	-	-

Si precisa che:

- l'unità immobiliare Sub. 84 è corrispondente all'interno 2.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

L'unità immobiliare Sub. 62 è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

Occorrerà procedere al frazionamento e all'accatastamento.

Si stima un costo di € 4.000,00 per il completamento delle pratiche catastali, a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o

destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, **62**, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, **84**, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, **84**, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, **84**, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, **84**, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.
- F.16 M. 595 S.71 comune ai subalterni 59, 83, **84**, 85, 86.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023

ammontano complessivamente a:

- **Sub. 84:** € 743,08 relative alla proprietà, € 2.909,40 relative all'occupante, per un totale di € 3.652,48.
- **Sub. 62:** € 38,76

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di:

- **Sub. 84:** € 2.050,54 mentre l'occupante presenta un debito di € 2.909,40;
- **Sub. 62:** € 38,76

tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: "ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 84 confina con il Sub. 83, il Sub. 85, muro esterno e parti comuni.

Il Sub. 62 confina con il Sub. 60, il Sub. 61, muro esterno, parti comuni, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- Cila TARDIVA 175/2022 Prot. Gen. 11156 in data 12/04/2022
Pratica SUAP 1047/2022/SUAP (relativa ai Subb. 83-84-85-86)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Si sono riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato legittimato. Tali difformità sono dovute alla modifica di tramezzi.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico, (conclusosi con comunicazione via mail della Dirigente in cui si legge: *“non avendo ad oggi agli atti delle richieste di sanatoria con relative relazioni asseverate e documentazione descrittiva che giustifichino una quantificazione delle sanzioni, è opportuno limitarsi a introdurre nella perizia di stima, la necessità di regolarizzare le opere difformi da lei rilevate, qualora sanabili, attraverso il versamento di sanzione amministrativa che verrà calcolata in sede istruttoria”*) si ritiene, sulla base dell'esperienza, che sia possibile sanare le difformità riscontrate mediante una pratica in sanatoria, con pagamento di sanzione compresa tra 1.000 € a 5.000 €. Il costo complessivo della pratica in sanatoria si valuta

inferiore a € 10.000,00.

Si precisa che non è presente agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile identificato dal **Sub. 84** è occupato in forza di comodato d'uso gratuito.

L'immobile identificato dal **Sub. 62** risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione congruo è pari a 1.050,00 € mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Subalterno 84

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 12, interno 2, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 84

Uso: ufficio (e similari).

Composizione interna: ingresso, sala d'attesa, n. 4 locali ad uso ufficio, n.1 disimpegno con archivio, n. 1 antibagno con bagno.

Livello: piano primo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,80 m in tutti i locali.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è

presumibilmente prefabbricato di tipo “predalles”. Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell’unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)
- porta di ingresso blindata
- pavimenti in gres
- controsoffitti
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L’unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
84	1 Ingresso	6,41	Ottime
	2 Sala d'attea	29,70	Ottime
	3 Bagno e antibagno	6,18	Ottime
	4 Disimpegno	14,20	Ottime
	5 Ufficio	15,92	Ottime
	6 Ufficio	12,48	Ottime
	7 Ufficio	15,70	Ottime
	8 Ufficio	13,59	Ottime
	TOT	114,18	

La superficie netta risulta mq 114,18, mentre quella commerciale totale circa

mq 141,00.

Subalterno 62

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO),
frazione Spezzano in via Sette Fratelli Cervi, piano interrato.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 62

Uso: parcheggio

Composizione interna: trattasi di n. 3 posti auto coperti

Livello: piano interrato.

Si accede all'immobile tramite una rampa carrabile da una laterale a via Sette
Fratelli Cervi, è inoltre presente un vano scala per raggiungere i posti auto dal
piano terra.

Si tratta di posti auto, all'interno di un garage, in buone condizioni.

L'altezza dell'interrato risulta essere circa di $h = 2,50$ m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un **edificio** a pilastri, muratura e travi in
c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è
presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone.

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (condominiale)

La superficie dei posti auto è circa mq 38,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di
tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M.

22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.



LOTTO QUINDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile ad uso ufficio (e similari):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 83 – Categoria A/10

E del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso parcheggio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 62 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“ESECUTATA., C.F. XXXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:



Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	83	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 12		A/10	1	9 vani	2.021,93
16	595	63	VIA SETTE FRATELLI CERVI Piano S1		F/3	-	-	-

Si precisa che:

- l'unità immobiliare Sub. 83 è corrispondente all'interno 1.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

L'unità immobiliare Sub. 63 è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

Occorrerà procedere al frazionamento e all'acatastamento.

Si stima un costo di € 4.000,00 per il completamento delle pratiche catastali, a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, **63**, 64,

66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, **83**, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;

- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, **83**, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, **83**, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, **83**, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

- F.16 M. 595 S.71 comune ai subalterni 59, **83**, 84, 85, 86.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a:

- **Sub. 83**: € 8.950,39 relative alla proprietà, € 6.063,48 relative all'occupante, per un totale di € 15.013,87.

- **Sub. 63**: € 38,76

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di:

- **Sub. 83:** € 5.924,85 mentre l'occupante presenta un debito di € 1.968,01;
- **Sub. 63:** € 38,76

Tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge:
"ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 83 confina con il Sub. 84, il Sub. 86, muro esterno e parti comuni.

Il Sub. 63 confina con il Sub. 3, il Sub. 8, il Sub. 9, il Sub. 61, il Sub. 68, muro

esterno, parti comuni, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- Cila TARDIVA 175/2022 Prot. Gen. 11156 in data 12/04/2022
Pratica SUAP 1047/2022/SUAP (relativa ai Subb. 83-84-85-86)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

Si precisa che non è presente agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile **Sub. 83** risulta locato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 20/10/2021 e registrato il 19/11/2021 al n. 018117 – serie 3T Codice Identificativo TGU21T018117000KB presso l'ufficio territoriale di Modena.

Tale contratto, di durata anni sei e rinnovo automatico, ha avuto inizio il 01/11/2021 con scadenza in data 31/10/2027.

Il canone mensile è di euro 900,00 oltre all'IVA dovuta per legge (fatte salve variazioni ISTAT).

L'immobile identificato dal **Sub. 63** risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione ritenuto congruo è di 1.300,00 € mensili (oltre IVA se dovuta).

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Subalterno 83

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 12, interno 3, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 83

Uso: ufficio (e similari).

Composizione interna: ingresso con reception, n. 2 disimpegni, n. 1 locale ad uso sala danza, n. 1 locale ad uso sala recitazione, n. 1 ad uso sala musica, n. 3 locali ad uso spogliatoi, n. 3 bagni.

Livello: piano primo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di $h = 2,80$ m in tutti i locali.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:



- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)
- porta di ingresso blindata
- pavimenti in gres
- controsoffitti
- i bagni presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- i bagni sono completi dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
83	1 Ingresso/Reception	14,25	Ottime
	2 Disimpegno	3,43	Ottime
	3 Sala Danza	71,38	Ottime
	4 Bagno	1,48	Ottime
	5 Spogliatoio con docce	10,50	Ottime
	6 Sala Recitazione	43,69	Ottime
	7 Disimpegno	1,83	Ottime
	8 Sala Musica	5,85	Ottime
	9 Spogliatoio	3,69	Ottime
	10 Bagno	1,86	Ottime
	11 Spogliatoio	6,51	Ottime
	12 Bagno	1,40	Ottime
	TOT	165,87	

La superficie netta risulta mq 165,87, mentre quella commerciale totale circa

mq 198,00.

Subalterno 63

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO),
frazione Spezzano in via Sette Fratelli Cervi, piano interrato.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 63

Uso: parcheggio

Composizione interna: trattasi di n. 3 posti auto coperti

Livello: piano interrato.

Si accede all'immobile tramite una rampa carrabile da una laterale a via Sette
Fratelli Cervi, è inoltre presente un vano scala per raggiungere i posti auto dal
piano terra.

Si tratta di posti auto, all'interno di un garage, in buone condizioni.

L'altezza dell'interrato risulta essere circa di $h = 2,50$ m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un **edificio** a pilastri, muratura e travi in
c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è
presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone.

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (condominiale)

La superficie dei posti auto è circa mq 50,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di
tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M.

22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.



LOTTO SEDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile ad uso attività commerciale:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 69 – Categoria C/1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	69	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 1-20-22	E	C/1	8	218 mq	2.780,91

Dalla documentazione catastale risulta la comproprietà sui seguenti subalterni

B.C.N.C.:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,



37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64,
66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;

- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,
37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78,
79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,
37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78,
79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32,
33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52,
59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso, in particolare:

- Area cortiliva, marciapiedi, portici e galleria di uso pubblico
(mappale 595/1 comune a tutti i subalterni);
- Scale e relativi vani, ascensori del piano interrato al piano terra,
ingressi al piano terra (mappale 595/2 comune ai sub. 27, 28, 29,

30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65);

- Scala esterna dal piano terra al piano interrato e sul locale antincendio al piano primo sottostrada (mappale 595/21 comune a tutti i subalterni);

- ai parcheggi di pertinenza (mappali 595/23 e 595/24 comuni ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59);

- scale dal piano terra al piano primo, disimpegno e lastrico impianti (mappali 595/26 comune ai subalterni 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59).

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 10.498,61.

Risulta un debito di € 3.587,69; tale cifra risulta comprensiva del consuntivo precedentemente indicato.

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della

situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, **la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara**; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: "ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 69 confina con il Sub. 82, corte comune da due lati, galleria comune, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA SUE 2014-0063 in data 26/02/2014 Prot. 2925 (relativa ai Subb. 37 e 69).

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

Si precisa che è stata presentata richiesta del certificato di conformità e agibilità in data 05/03/2014 Prot. 3357.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile presenta un contratto preliminare di compravendita stipulato in data 08/04/2014 trascritto il 14/04/2014 al n.8216 Reg. Gen. e al n. 6236 Reg. Part.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione ritenuto congruo è di 2.000,00 € mensili più IVA se dovuta.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino ai nn.1, 20, 22, piano terra.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 69

Uso: commerciale.

Composizione interna: negozio con accesso esclusivo con annessi: laboratorio,

dispensa e cella frigo, zona lavaggio, magazzino, spogliatoio e servizi igienici, con soprastanti tre piccolo soppalchi per impianti tecnici (uno dei quali accessibili mediante scaletta interna).

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare da accessi esclusivi esterni.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna al piano terra risulta essere circa di $h = 3,50$ m in tutti i locali, tranne nella zona dei servizi igienici (in cui $h = 2,70$ m circa) e parte della dispensa (in cui $h = 2,50$ m circa); il soppalco principale è alto all'incirca 1,70 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)
- pavimenti in gres (con effetto parquet nella zona di ricevimento) al piano terra
- pavimenti in legno nel soppalco accessibile
- scala interna in ferro (per accedere al soppalco)
- controsoffitti al piano terra
- i locali di servizio presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- i bagni presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle;

- i bagni sono completi dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
69	1 Locale Principale	118,90	Ottime
	2 Dispensa	15,22	Discrete
	3 Disimpegno	3,50	Ottime
	4 Ripostiglio	5,76	Discrete
	5 Antibagno e Bagni	7,85	Ottime
	6 Laboratorio	46,08	Discrete
	7 Antibagno e Bagno	4,77	Discrete
	TOT	202,08	

H < 2,00:

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
69	8 Soppalco	22,34	da ristrutturare
	9 Soppalco (non accessibile)	5,27	da ristrutturare
	10 Soppalco (non accessibile)	6,54	da ristrutturare
		TOT	22,34

La superficie netta (dei locali con H>2,00 m) risulta mq 202,08, mentre quella commerciale totale circa mq 222,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di

tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO DICIASSETTE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso attività commerciale (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 82 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“ESECUTATA C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	82	PIAZZA FALCONE BORSELLINO 19	E	F/3	-	-	-

Il Sub. 82 deriva dal frazionamento del Sub. 80.

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e

Borsellino n.ri 4-5-19.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO**

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32,

33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 1.703,04.

La società eseguita risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 4.963,28 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge:

“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla

riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 82 confina con il Sub. 78, il Sub. 79 e il Sub. 81, corte comune da due lati, galleria comune, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA n. 2086/2015 SUE 2015/252 PROT. N° 15165 DEL 11/09/2015 (relativa ai Sub. 78-81-82)

Si precisa che l'accatastamento è stato presentato nella pratica edilizia SCIA in variante 2017/220 del 23/06/2017 con Prot. n. 13595.

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Non è presente agibilità.

L'unità immobiliare si trova allo stato "grezzo"; dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento per la realizzazione dei divisori interni (mancanti) e delle opere di finitura.



I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Dal momento che l'immobile non è ultimato, non si ritiene di stimarne il canone di locazione.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n.ri 4-5-19, piano terra.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 82

Uso: commerciale (si veda pratica edilizia).

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space.

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare da accessi esterni esclusivi.

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo", è in discrete condizioni.

L'altezza interna risulta essere circa di h = 4,50 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in vetro e alluminio
- pavimento allo stato grezzo
- pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
82			

1	Ambiente Unico	217,00	Stato Grezzo
	TOT	217,00	

La superficie netta risulta mq 96,86, mentre quella commerciale totale circa mq 229,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO DICIOOTTO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile ad uso attività commerciale:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 81 – Categoria C/1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“ESECUTATA C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:



Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	81	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 17		C/1	9	71 mq	951,93

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE**ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO**

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32,

33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 286,17 relative alla proprietà, € 1.657,65 relative all'occupante, per un totale di € 1.943,82.

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 688,96 mentre l'occupante presenta un debito di € 1.160,18; tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge:
"ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 81 confina con il Sub. 66, il Sub. 78 e il Sub. 82, galleria comune, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA n. 2086/2015 SUE 2015/252 PROT. N° 15165 DEL
11/09/2015 (relativa ai Sub. 78-81-82)
- SCIA n. 2017/220 (Rif. SUE n.2582/2017) del 23/06/2017 (relativa
al Sub. 81)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

Si precisa che è stato rilasciato il certificato agibilità con Prot. 2655/2018.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto di locazione stipulato in data 14/06/2019 e registrato il 10/07/2019 al n. 009439 – serie 3T Codice Identificativo TGU19T009439000RI presso l'ufficio territoriale di Modena.

Tale contratto, di durata anni sei e rinnovo automatico, ha avuto inizio il 01/08/2019 con scadenza in data 31/07/2025.

Il canone mensile è di euro 700,00 oltre all'IVA dovuta per legge (fatte salve variazioni ISTAT).

CANONE DI LOCAZIONE

Si ritiene che il canone di locazione attualmente in uso di € 700,00 (oltre IVA se dovuta) mensili sia congruo.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino al n. 17, piano terra.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 81

Uso: commerciale.

Composizione interna: negozio con accesso esclusivo con annessi: disimpegno, servizi igienici e locale accessorio con parziale soppalco per impianti tecnici.

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare da accessi esclusivi esterni.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna al piano terra risulta essere circa di $h = 3,63$ m, tranne nella zona dei locali accessori (in cui $h = 2,75$ m circa); il soppalco presenta altezza di circa 1,55 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)
- pavimenti in gres al piano terra
- pavimento con tavole di legno nel soppalco accessibile per manutenzione
- impianti
 - scala retrattile per accedere al soppalco)
 - controsoffitti al piano terra
 - il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
 - il bagno è completo dei sanitari principali;
 - pareti interne intonacate e tinteggiate
 - battiscopa
 - il soppalco è allo stato grezzo

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono

- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
81	1 Locale Principale	47,67	Ottime
	2 Disimpegno	2,73	Buone
	3 Retro	8,64	Buone
	4 Bagno	3,45	Buone
	TOT	62,49	

H < 2,00:

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
81	5 Soppalco (per manutenzione)	16,18	allo stato grezzo
	TOT	16,18	

La superficie netta (dei locali con H>2,00 m) risulta mq 62,49, mentre quella commerciale totale circa mq 71,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO DICIANNOVE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile in corso di costruzione uso attività commerciale (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 35 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“ESECUTATA C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	35	VIA STATALE EST PIANO T		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino n.ri 7-8-9-10-13.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 1.705,97.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 3.637,61 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: *“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...”*.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 35 confina con il Sub. 34, il Sub. 2 e corte comune da più lati, galleria comune, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Non è presente agibilità.

L'unità immobiliare si trova allo stato "grezzo"; dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento per la realizzazione delle opere di finitura.

I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Dal momento che l'immobile non è ultimato, non si ritiene di stimarne il canone di locazione.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO),

frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n.ri 7-8-9-10-13, piano terra.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 35

Uso: commerciale (si veda pratica edilizia).

Composizione interna: n. 1 locale ad uso commerciale open-space, 1 bagno con antibagno.

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare dagli accessi esclusivi sotto il portico e la galleria.

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo", è in discrete condizioni.

L'altezza interna risulta essere circa di h = 4,50 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in vetro e alluminio
- pavimento allo stato grezzo
- pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)
- predisposizione parziale impianti (elettrico e idrico)

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
35			

1	Ufficio Open-space	183,35	Stato grezzo
2	Bagno e antibagno	6,20	Stato Grezzo
	TOT	189,55	

La superficie netta risulta mq 189,55, mentre quella commerciale totale circa mq 228,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO VENTI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile ad uso attività commerciale:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 33 – Categoria C/1

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	33	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO N.40		C/1	9	50 mq	743,70

Si sottolinea che la superficie catastale (50 mq) non è corretta, sarà necessario procedere ad una rettifica.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78,

79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 741,98.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.597,32 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge:

“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...”.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 33 confina con il Sub. 28, il Sub. 31 e il Sub. 32, parti comuni e muro esterno, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

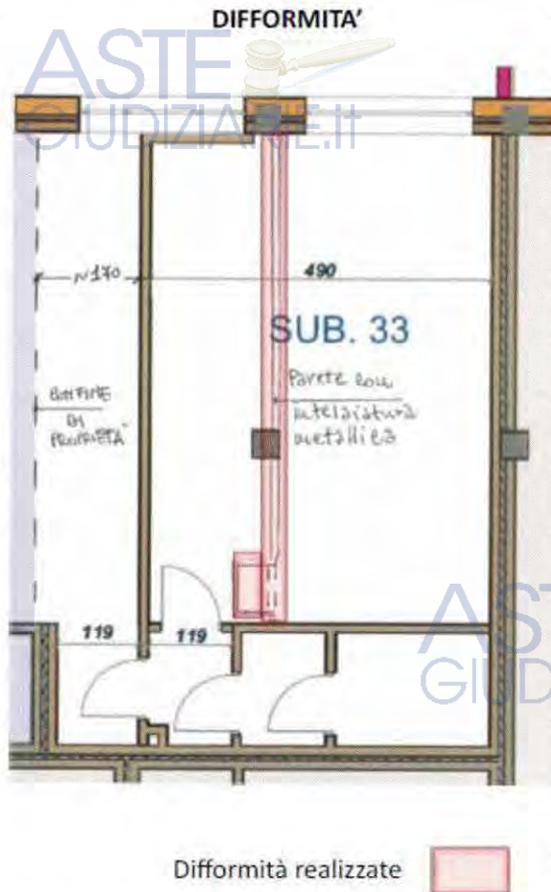
Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 2016/184 Prot. Generale 0013009, Prat. SUAP
1485/2016/SUAP (relativa ai Subb. 4-5-16-20-33-45-46)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Si precisa che è stato richiesto il certificato agibilità.

Si sono riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato legittimato. Tali difformità sono dovute alla realizzazione di una parete divisoria metallica di servizio all'attuale occupante.



Sarà necessario ripristinare lo stato dei luoghi. Si precisa che attualmente, l'accesso ad una porzione dell'unità immobiliare in questione è consentito esclusivamente dall'unità adiacente a causa della presenza della parete metallica installata.

Inoltre, occorrerà realizzare una parete divisoria con il Sub. 33, col quale è attualmente comunicante (il confine tra le proprietà è riconoscibile attualmente

dal diverso pavimento).

A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico, (conclusosi con comunicazione via mail della Dirigente in cui si legge: *“non avendo ad oggi agli atti delle richieste di sanatoria con relative relazioni asseverate e documentazione descrittiva che giustifichino una quantificazione delle sanzioni, è opportuno limitarsi a introdurre nella perizia di stima, la necessità di regolarizzare le opere difformi da lei rilevate, qualora sanabili, attraverso il versamento di sanzione amministrativa che verrà calcolata in sede istruttoria”*) si ritiene, sulla base dell'esperienza, che sia possibile sanare le difformità riscontrate mediante una pratica in sanatoria, con pagamento di sanzione compresa tra 1.000 € a 5.000 €. Il costo complessivo della pratica in sanatoria si valuta inferiore a € 10.000,00.

Si precisa che catastalmente i locali accessori hanno destinazione bagno e anti-bagno, ma non sono presenti sanitari.

Inoltre sarà necessario procedere alla modifica e spostamento degli impianti presenti (a titolo esemplificativo impianto idrico ed elettrico) che attualmente si trovano all'interno del Sub. 33 ma sono di servizio anche del Subalterno adiacente (il 32).

Si monetizzano i costi per la realizzazione del divisorio e la modifica degli impianti in € 30.000 circa.

Le suddette operazioni saranno decurtate dal costo stimato, e pertanto saranno a carico dell'aggiudicatario.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato con contratto di comodato gratuito stipulato in data 01/06/2016; non è stata consegnata alla scrivente la registrazione.

CANONE DI LOCAZIONE

Si ritiene che un canone di locazione di € 700,00 mensili sia congruo.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino al n. 40, piano terra.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 33

Uso: commerciale.

Composizione interna: negozio con accesso esclusivo con annessi: disimpegno, e locali di servizio.

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare da accessi esclusivi esterni.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

Nello stato dei luoghi, il locale accessorio ha accesso esclusivo dall'esterno, mentre i locali di servizio hanno accesso dall'adiacente unità immobiliare (Sub. 32).

All'interno del locale principale (diviso dalla parete con intelaiatura metallica di servizio per l'attuale occupante) è presente un controsoffitto con l'altezza interna di circa $h = 3,65$ m, mentre nei locali accessori l'altezza è di 4,50 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- pavimenti in gres
- controsoffitti nel locale principale
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

Non sono presenti le porte interne.

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
33	1a+1b	Locale Principale	35,00	Ottime
	2	Retro	14,50	Buone
	3	Disimpegno	1,94	Discrete
	4	Locale Accessorio	2,00	Discrete
	5	Locale Accessorio	3,60	Discrete
		TOT	57,04	

La superficie netta risulta mq 57, mentre quella commerciale totale circa mq 64,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO VENTUNO**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso attività direzionale (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 31 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	31	VIA STATALE EST Piano T		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino n. 24.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di

Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 889,16.

La società eseguita risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.952,20 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: "ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 31 confina con il Sub. 28, il Sub. 29, il Sub. 30, il Sub. 32, galleria comune, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Non è presente agibilità.

L'unità immobiliare si trova allo stato "grezzo"; dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento per la realizzazione delle opere di finitura.

I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Dal momento che l'immobile non è ultimato, non si ritiene di stimarne il canone di locazione.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 24, piano terra.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 31

Uso: (da pratica edilizia) direzionale.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso commerciale open-space, 1 bagno con antibagno.

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare dall'accesso esclusivo dalla galleria.

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo", è in discrete condizioni.

L'altezza interna risulta essere circa di h = 4,50 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in vetro e alluminio
- pavimento allo stato grezzo
- pareti interne parzialmente intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)
- predisposizione parziale impianti (elettrico e idrico)

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
31	1	Ufficio Open-space	94,25	Stato grezzo
	2	Bagno e antibagno	5,44	Stato grezzo
	TOT		99,69	

La superficie netta risulta mq 99,69, mentre quella commerciale totale circa mq 111,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO VENTIDUE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso autorimessa (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 8 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER I/I)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	8	VIA SETTE FRATELLI CERVI Piano S1		F/3	-	-	-

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è catastalmente in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

Occorrerà procedere all'accatastamento.

Si stima un costo di € 3.000,00 per il completamento delle pratiche catastali, a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.3 comune ai subalterni 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 15, 16, 19, 20, 74, 75, 76, 77;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 200,93.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 5,66 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: "ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 8 confina con il Sub. 3, il Sub. 7, il Sub. 63, il Sub. 64, muro esterno, parti comuni, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione è pari a € 70,00 mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO),
frazione Spezzano in via Sette Fratelli Cervi, piano interrato.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 8

Composizione interna: trattasi di n. 1 autorimessa

Livello: piano interrato.

Si accede all'immobile tramite una rampa carrabile da una laterale a via Sette Fratelli Cervi, è inoltre presente un vano scala per raggiungere le autorimesse dal piano terra.

Si tratta di una autorimessa in buone condizioni.

L'altezza dell'interrato risulta essere circa di $h = 2,50$ m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un **edificio** a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone.

E' presente un portone in alluminio con chiusure in rete metallica.

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico

La superficie commerciale dell'autorimessa è circa mq 40,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza

sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO VENTITRE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 dei seguenti terreni siti nel Comune di Fiorano Modenese, località Spezzano centro.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	588	1	VIA STATALE EST Piano T		F/1	-	691 mq	-

- al Catasto Terreni del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

- Foglio 16, Particella 472, - ha 00 are, 60 centiare, incolto sterile, Classe -, reddito dominicale euro -, reddito agrario euro - (Nota: detta unità deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 29/03/2012 Pratica n. MO0040400 in atti dal 29/03/2012 BONIFICA FABBRICATI RURALI (n. 485.1/2012))

- Foglio 16, Particella 474, - ha 00 are, 76 centiare, seminativo arborato,

Classe 2, reddito dominicale euro 0,45, reddito agrario euro 0,59 (Nota: detta unità deriva da VARIAZIONE D'UFFICIO del 18/03/2011 Pratica n. MO0089041 in atti dal 18/03/2011 ISTANZA PROT. 86979/2011 (n. 183.1/2011))

- Foglio 16, Particella 614, 1 ha 18 are, 75 centiare, seminativo arborato, Classe 2, reddito dominicale euro 70,53, reddito agrario euro 91,99 (Nota: detta unità deriva da FRAZIONAMENTO del 03/06/2013 Pratica n. MO0067760 in atti dal 03/06/2013 presentato il 03/06/2013 (n. 67760.1/2013))

- Foglio 16, Particella 625, - ha 24 are, 45 centiare, seminativo arborato, Classe 2, reddito dominicale euro 14,52, reddito agrario euro 18,94 (Nota: detta unità deriva da FRAZIONAMENTO del 30/07/2013 Pratica n. MO0100104 in atti dal 30/07/2013 presentato il 30/07/2013 (n. 100104.1/2013))

- Foglio 16, Particella 626, - ha 32 are, 32 centiare, seminativo arborato, Classe 2, reddito dominicale euro 19,20, reddito agrario euro 25,04 (Nota: detta unità deriva da FRAZIONAMENTO del 30/07/2013 Pratica n. MO0100104 in atti dal 30/07/2013 presentato il 30/07/2013 (n. 100104.1/2013))

- Foglio 16, Particella 627, - ha 32 are, 72 centiare, seminativo arborato, Classe 2, reddito dominicale euro 19,43, reddito agrario euro 25,35 (Nota: detta unità deriva da FRAZIONAMENTO del 30/07/2013 Pratica n. MO0100104 in atti dal 30/07/2013 presentato il 30/07/2013 (n. 100104.1/2013))

- Foglio 16, Particella 628, - ha 19 are, 23 centiare, seminativo arborato,

Classe 2, reddito dominicale euro 11,42, reddito agrario euro 14,90 (Nota: detta unità deriva da FRAZIONAMENTO del 30/07/2013 Pratica n. MO0100104 in atti dal 30/07/2013 presentato il 30/07/2013 (n. 100104.1/2013))

Foglio 16, Particella 629, - ha 10 are, 32 centiare, seminativo arborato, Classe 2, reddito dominicale euro 6,13, reddito agrario euro 7,99 (Nota: detta unità deriva da FRAZIONAMENTO del 30/07/2013 Pratica n. MO0100104 in atti dal 30/07/2013 presentato il 30/07/2013 (n. 100104.1/2013))

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

I lotti oggetto di stima sono inseriti all'interno della *Convenzione per la realizzazione del piano urbanistico attuativo denominato "XXXXXXX"*

Trascrizione NN. 20568 del 05/11/2008 e alla Variante alla Convenzione per

la realizzazione del piano urbanistico attuativo denominato "XXXXXXX"
Trascrizione NN. 38362/24891 del 05/11/2009 stipulate tra il soggetto attuatore
e il Comune di Fiorano Modenese per atti del Notaio Dott. XXXXXXXX, i cui
patti e obblighi vengono qui interamente richiamati.

A seguito di colloquio con la Dirigente Settore III - Pianificazione e
gestione del territorio Arch. XXXXXXXX, è emerso che la scadenza
della Convenzione edilizia è in data Ottobre 2026. Entro tale data, le opere
di urbanizzazione dovranno essere ultimate, collaudate e cedute al
Comune di Fiorano Modenese, affinché i lotti M.626, M.627, M.628 non
perdano la caratteristica di edificabilità, fatte salve le disposizioni
introdotte dal nuovo strumento urbanistico generale.

Nella suddetta Convenzione, all'Art. 7, si legge: *"Il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione dei lavori di costruzione delle opere e servizi in sostituzione del soggetto attuatore e a spese dello stesso,, quando egli non vi abbia provveduto nei termini concordati nella presente convenzione...."*

Si sottolinea inoltre che nella Variante alla Convenzione si legge: *"....l'area distinta in Catasto Terreni del comune di Fiorano Modenese come segue:*

Foglio 16, mappali:

77 di are 00.16;

472 di are 00.60

Totali are 00.76;

all'interno della quale è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq 429 che, secondo quanto previsto nella citata convenzione in data 15/10/2008 Rep. N. 115387/33944, avrebbe dovuto essere ceduta in proprietà

al Comune di Fiorano Modenese, resterà di proprietà privata, ma di uso pubblico con l'onere di manutenzione permanente a carico della proprietà...".

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione, nei terreni oggetto della presente stima, dei seguenti 3 lotti con relativa superficie edificabile:

- F.16 M. 626 Lotto 1: Superficie lotto = 3.227,84 mq; Superficie Coperta Residenziale = 1.700 mq
- F.16 M. 627 Lotto 2: Superficie lotto = 3.274,00 mq; Superficie Coperta Residenziale = 2.050 mq
- F.16 M. 628 Lotto 3: Superficie lotto = 1.926,00 mq; Superficie Coperta Residenziale = 1.600 mq

Nella Convenzione Edilizia (**che si richiama integralmente**), in particolare Artt. 14 e 15, "l'attuatore, relativamente agli impegni per l'edilizia residenziale convenzionata, si impegna a:

- *Convenzionare la quota parte di edilizia residenziale corrispondente al 20% de superficie residenziale assegnata di 5.000,00 mq (comprensiva del Lotto 4 già realizzato) pari a 1.000 mq*
- *Quota in affitto 300 mq*
- *Quota in vendita convenzionata mq 700,00....."*

Si segnala che nella convenzione soprarichiamata, i beni immobili distinti al CT al Foglio 16 Particelle 472, 474, 614, 625, 629 e al CF al Foglio 16 Particella 588 Sub.1, hanno le seguenti destinazioni:

- F.16 M. 472 percorso ciclabili locali, viabilità esistente;
- F.16 M. 474 percorso ciclabili locali, viabilità esistente;
- F.16 M. 588 S.1 parcheggi, verde e aree di manovra;
- F.16 M. 614 verde pubblico, parcheggi, piazza

- F.16 M. 625 verde pubblico, parcheggi, percorsi

- F.16 M. 629 strada, percorsi

Sarà onere dell'aggiudicatario completare le opere di urbanizzazione e successivamente cederle al Comune di Fiorano Modenese.

CONFINI

- Foglio 16, Mappale 588 Sub. 1 confina con M. 76, 472, 595, 614 e strada

- Foglio 16, Mappale 472 confina con M. 76, 474, 588 e strada

- Foglio 16, Mappale 474 confina con M. 472, 614 e strada

- Foglio 16, Mappale 614 confina con M. 590, 588, 592, 595, 615 e strada

- Foglio 16, Mappale 625 confina con M. 69, 70, 190, 213, 217, 544, 626, 627, 628, 629 e strada

- Foglio 16, Mappale 626 confina con M. 625, 627, 629

- Foglio 16, Mappale 627 confina con M. 625, 626, 629

- Foglio 16, Mappale 628 confina con M. 625, 629

- Foglio 16, Mappale 629 confina con M. 625, 629

DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili siti in Comune di Fiorano Modenese, identificati catastalmente al CT al foglio 16 mappali 472-474-614-625-626-627-628-629, sono classificati negli strumenti urbanistici vigenti come di seguito riportato:

RUE

foglio 16 mappali **472**

- in parte ES - Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

foglio 16 mappali **472-474**

- in parte Viabilità esistente di livello locale

- Percorsi ciclabili locali: tratti esistenti

foglio 16 mappali **474 (parte)-614 (parte)-625 (parte)- 626-627-628-629**

- **AN.1e** - Nuovi ambiti previsti dal PSC (artt. 49-51 RUE)

foglio 16 mappali **614 (parte)-625 (parte)-628-626-627-629**

- Piani Attuativi, in corso di attuazione

PUA "Spezzano Centro" approvato con delibera C.C. n. 120 del 27.11.2008

ancora in corso di validità

foglio 16 mappali **625**

- in parte AC.c - Ambiti urbani consolidati: sub-ambito con indice di edificabilità massimo (artt. 45-47 RUE)

PSC - TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE

foglio 16 mappali **472-474-614-625-626-627-628-629**

- Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei, settori di ricarica di tipo B - Aree di ricarica indiretta della falda (art. 4 PSC)

- RISCHIO IDRAULICO - Limite delle aree soggette a criticità idraulica (art. 11 del PTCP) (art. 10 PSC)

- Vulnerabilità all'inquinamento dell'acquifero principale, Alto (art. 14 PSC)

- ZONE VULNERABILI DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA ED ASSIMILATE - Zone vulnerabili da nitrati di origine agricola (art. 19 PSC)

PSC - TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE PAESAGGISTICA ED ANTROPICA

foglio 16 mappali **472-474-614-625-626-627-628-629**

- TU - Limite del territorio urbanizzato (art. 33 PSC)

foglio 16 mappali **625-626**

- in parte CORSI D'ACQUA DI INTERESSE PAESAGGISTICO

- Tutela dei corsi d'acqua e le relative sponde

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che i terreni e l'area urbana oggetto della presente stima rientrano nel Piano Urbanistico Attuativo (di seguito P.U.A.) "Spezzano Centro" depositato in data 12/07/2007, Pratica n. 299/2007 e approvato con delibera C.C. n. 45 del 07/05/2008 e nella Variante al P.U.A. PUT 11/2009.

Sono presenti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire Pratica n. 302/2008 presentato in data 07/08/2008 Prot. n. 12006 (opere di urbanizzazione primaria)
- Permesso di Costruire Pratica n. 136/2009 (variante opere di urbanizzazione)
- Permesso di Costruire Pratica n. 134/2012 (piazza pubblica)
- Permesso di Costruire Pratica n. 391/2012 (completamento opere di urbanizzazione)

Le opere di urbanizzazione non sono state a tuttoggi collaudate in quanto non ultimate.

Si tiene in parte conto dei rilievi critici depositati in data 03/05/2024 da SOCIETA' ESECUTATA nel seguente modo.

Si prende atto del quadro economico per la cessione delle opere di urbanizzazione, (di seguito riportato) e in parte del metodo di calcolo del valore dei terreni.

Opere ripristino e finitura lastricati e le strade	€	361.623,56
Opere ripristino e finitura impianti Acqua e Gas	€	292.190,70
Opere ripristino e finitura Impianto Fognario	€	270.193,64
Opere ripristino e finitura Pozzetti	€	97.742,10
Opere ripristino e finitura Area Verde	€	15.000,00
Oneri discarica materiale scavato	€	50.000,00
Oneri tecnici, di P.U.A., spese per diritti vari	€	50.000,00
Spese per bonifica bellica	€	20.000,00
TOTALE PUBBLICAZIONE UFFICIALE AD USO ESCLUSIVO PERSONALE E VIETATA OGNI RIPUBBLICAZIONE O RIPRODUZIONE A SCOPO COMMERCIALE - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009	€	1.567.750,00

L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi.

Tali indicazioni devono intendersi "salvo diverse disposizioni".

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di terreni privi di fabbricati, da considerarsi pertanto liberi ed in piena disponibilità, e di aree con opere di urbanizzazione parzialmente edificate.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Trattasi di particelle di terreno site nel comparto "Spezzano Centro AN.1e".

Esse sono in parte edificabili (F.16, M. 626, 627, 628) ed in parte aree su cui sono state parzialmente realizzate opere di urbanizzazione (F.16, M.588, S1; F. 16 M. 472, 474, 614, 625, 629), a seguito di Convenzione Edilizia ad uso agricolo, qualità seminativo arboreo.

In occasione del sopralluogo si è riscontrato che le particelle di terreno corrispondono nella sostanza a quanto riportato nell'estratto di mappa.

SUPERFICI

Si riportano le superfici desunte dalle visure catastali:

- Foglio 16, Mappale 588 Sub. 1 S = 691 mq
- Foglio 16, Mappale 472 S = 60 mq
- Foglio 16, Mappale 474 S = 76 mq
- Foglio 16, Mappale 614 S = 11.875 mq
- Foglio 16, Mappale 625 S = 2.445 mq
- Foglio 16, Mappale 626 S = 3.232 mq
- Foglio 16, Mappale 627 S = 3.272 mq
- Foglio 16, Mappale 628 S = 1.923 mq
- Foglio 16, Mappale 629 S = 1.032 mq

Per il calcolo del valore del lotto, si prendono in considerazione

esclusivamente le aree edificabili (Mappali 626, 627 e 628).

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTE N.1-3-4-5-11-12-13-14-15-16-18-20

IMMOBILI - CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti

con i vani principali,

- per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali;
- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata;
- la superficie delle terrazze e dei balconi al piano in misura del 30%, fino a mq.25, e per il 10% la quota eccedente;
- la superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie lorda dei vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

STIMA DEL BENE

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo anche se

ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

LOTTI N. 2-6-7-8-9-10-17-19-21-23 - IMMOBILI E TERRENI

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione degli immobili da ristrutturare/aree da edificare viene effettuata mediante il **metodo di trasformazione**, consistente nella determinazione del valore di mercato attuale del bene trasformato e delle spese necessarie per la trasformazione del bene stesso. Tale metodo viene utilizzato per la stima di edifici non ultimati o per complessi immobiliari dismessi.

LOTTO 1 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 45: mq 65,00 x €/mq 1.800,00 = € 117.000,00

F. 16 M. 595 S. 46: mq 83,00 x €/mq 1.800,00 = € 149.400,00

F. 16 M. 595 S. 47: mq 143,00 x €/mq 1.800,00 = € 257.400,00

F. 16 M. 595 S. 48: mq 77,00 x €/mq 1.800,00 = € 138.600,00

F. 16 M. 595 S. 64: mq 159,00 x €/mq 450,00 = € 71.550,00

TOTALE € **733.950,00**

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 733.950,00 – 10% = € 660.555,00.

A cui viene sottratto il costo delle pratiche edilizie e catastali di circa € 30.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 1 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 630.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di €

2.900,00 mensili.

LOTTO 2 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 49:

Valore di vendita mq 104,00 x €/mq 1.800,00 = € 187.200,00

Valore di trasformazione mq 104,00 x €/mq 600,00 = € 62.400,00

TOTALE € 124.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 124.800,00 – 10% = € 112.320,00.

Si assume come valore del LOTTO 2 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 112.000,00.

LOTTO 3 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 50: mq 115,00 x €/mq 1.800,00 = € 207.000,00

TOTALE € 207.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 207.000,00 – 10% = € 186.300,00.

Si assume come valore del LOTTO 3 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 186.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 750,00 mensili.

LOTTO 4 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 51: mq 81,00 x €/mq 1.800,00 = € 145.800,00

TOTALE € 145.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 145.800,00 - 10% = € 131.220,00.

Si assume come valore del LOTTO 4 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 131.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 550,00 mensili.

LOTTO 5 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 52: mq 65,00 x €/mq 1.800,00 = € 117.000,00

TOTALE € 117.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 117.000,00 - 10% = € 105.300,00.

Si assume come valore del LOTTO 5 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 105.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 500,00 mensili.

LOTTO 6 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 59:

Valore di vendita mq 291,00 x €/mq 1.800,00 = € 523.800,00

Valore di trasformazione mq 291,00 x €/mq 700,00 = € 203.700,00

TOTALE € 320.100,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 320.100,00 – 10% = € 288.090,00.

Si assume come valore del LOTTO 6 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 288.000,00.

LOTTO 7 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 39:

Valore di vendita mq 146,00 x €/mq 1.800,00 = € 262.800,00

Valore di trasformazione mq 146,00 x €/mq 700,00 = € 102.200,00

TOTALE € 160.600,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 160.600,00 – 10% = € 144.540,00.

Si assume come valore del LOTTO 7 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 145.000,00.

LOTTO 8 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 40:

Valore di vendita mq 72,00 x €/mq 1.800,00 = € 129.600,00

Valore di trasformazione mq 72,00 x €/mq 700,00 = € 50.400,00

TOTALE € 79.200,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 79.200,00 – 10% = € 71.280,00.

Si assume come valore del **LOTTO 8** al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: **€ 71.000,00.**

LOTTO 9 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 41:

Valore di vendita mq 107,00 x €/mq 1.800,00 = € 192.600,00

Valore di trasformazione mq 107,00 x €/mq 700,00 = € 74.900,00

TOTALE € 117.700,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 117.700,00 – 10% = € 105.930,00.

Si assume come valore del **LOTTO 9** al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: **€ 106.000,00.**

LOTTO 10 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 42:

Valore di vendita mq 112,00 x €/mq 1.800,00 = € 201.600,00

Valore di trasformazione mq 112,00 x €/mq 700,00 = € 78.400,00

TOTALE € 123.200,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 123.200,00 – 10% = € 110.880,00.

Si assume come valore del **LOTTO 10** al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: **€ 111.000,00.**

LOTTO 11 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 37: mq 61,00 x €/mq 1.800,00 = € 109.800,00

TOTALE € **109.800,00**

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

€ 109.800,00 - 5% = € 104.310,00.

Si assume come valore del LOTTO 11 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 104.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 458,33 € mensili.

LOTTO 12 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 86: mq 143,00 x €/mq 1.800,00 = € 257.400,00

TOTALE € **257.400,00**

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 257.400,00 - 10% = € 231.6600,00.

A cui viene sottratto il costo della sanatoria di circa € 15.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 12 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 217.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 458,33 € mensili.

LOTTO 13 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 85: mq 146,00 x €/mq 1.800,00 = € 262.800,00

TOTALE € 262.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 262.800,00 – 10% = € 236.520,00.

Si assume come valore del LOTTO 13 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 236.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 950,00 € mensili.

LOTTO 14 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 84: mq 141,00 x €/mq 1.800,00 = € 253.800,00

F. 16 M. 595 S. 62: mq 38,00 x €/mq 450,00 = € 17.100,00

TOTALE € 270.900,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 270.900,00 – 10% = € 243.810,00.

A cui viene sottratto il costo della sanatoria di circa € 14.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 14 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 230.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 1.050,00 € mensili.

LOTTO 15 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 83: mq 198,00 x €/mq 1.800,00 = € 356.400,00

F. 16 M. 595 S. 63: mq 50,00 x €/mq 450,00 = € 22.500,00

TOTALE € 378.900,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 378.900,00 – 10% = € 341.010,00.

A cui viene sottratto il costo della predisposizione della pratica catastale di circa € 4.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 15 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 337.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 1.200,00 € mensili.

LOTTO 16 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 69: mq 222,00 x €/mq 2.500,00 = € 555.000,00

TOTALE € 555.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 555.000,00 – 10% = € 499.500,00.

Si assume come valore del LOTTO 16 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 500.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 2.000,00 € mensili.

LOTTO 17 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 82:

Valore di vendita mq 229,00 x €/mq 1.800,00 = € 412.200,00

Valore di trasformazione mq 229,00 x €/mq 800,00 = € 183.200,00

TOTALE € 229.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 229.000,00 - 10% = € 206.100,00.

Si assume come valore del LOTTO 17 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 206.000,00.

LOTTO 18 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 81: mq 71,00 x €/mq 2.000,00 = € 142.000,00

TOTALE € 142.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 142.000,00 - 10% = € 127.800,00.

Si assume come valore del LOTTO 18 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 128.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 700,00 € mensili.

LOTTO 19 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 35:

Valore di vendita mq 228,00 x €/mq 1.800,00 = € 410.400,00

Valore di trasformazione mq 228,00 x €/mq 700,00 = € 159.600,00

TOTALE € 250.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 250.800,00 – 10% = € 225.720,00.

Si assume come valore del LOTTO 19 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 226.000,00.

LOTTO 20 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 33: mq 64,00 x €/mq 2.000,00 = € 128.000,00

TOTALE € 128.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 128.000,00 – 10% = € 115.200,00.

A cui viene sottratto:

- il costo della sanatoria di circa € 10.000,00
- il costo per lo spostamento/modifica degli impianti di circa € 30.000,00

Si assume come valore del LOTTO 20 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 75.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 700,00 € mensili.

LOTTO 21 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 31:

Valore di vendita mq 111,00 x €/mq 1.800,00 = € 199.800,00

Valore di trasformazione mq 111,00 x €/mq 700,00 = € 77.700,00

TOTALE € 122.100,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della

garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 122.100,00 – 10% = € 109.890,00

Si assume come valore del LOTTO 21 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 110.000,00.

LOTTO 22 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 8: mq 40,00 x €/mq 500,00 = € 20.000,00

TOTALE € 20.000,00

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

€ 20.000,00 – 5% = € 19.000,00.

A cui viene sottratto il costo della predisposizione della pratica catastale di circa € 3.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 22 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 16.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 500,00 mensili.

LOTTO 23 – Immobili (si stimano esclusivamente le superfici coperte dei terreni edificabili):

F. 16 M. 626: mq 1.700,00 x €/mq 500,00 = € 850.000,00

F. 16 M. 627: mq 2.050,00 x €/mq 500,00 = € 1.025.000,00

F. 16 M. 628: mq 1.926,00 x €/mq 500,00 = € 963.000,00

TOTALE € 2.838.000,00

Si sottrae il valore complessivo del quadro economico per la cessione delle

opere di urbanizzazione:

€ 2.838.000,00 - € 1.156.750,00 = € 1.681.250,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), in considerazione del fatto che i lotti in oggetto risultano edificabili a condizione che le opere di urbanizzazione vengano terminate entro l'ottobre 2026, e che la Convenzione prevede la realizzazione di Edilizia Convenzionata per cui si avrà:

€ 1.681.250,00 - 40% = € 1.008.750,00

Tale riduzione tiene in conto **anche di elementi non espressamente indicati.**

Si assume come valore del LOTTO 23 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 1.009.000,00.

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 06 giugno 2024

IL C.T.U.

Ing. Daniela Della Croce

Allegati:

- o Visura per soggetto
- o Visura per immobili
- o Estratto di mappa

- Planimetria catastale
- Elaborato Planimetrico
- Elenco subalterni
- Atto di provenienza
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- Contratto di locazione (se presente)

