



A ZERO  
STUDIO

## **Tribunale di Modena - Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

### **Esecuzione immobiliare rubricata al n. 155/2021 R.G.E.**

PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN N. 2 LOTTI DI VENDITA

debitori:

, residente in Via Canevare 2052/A, 41021 Fanano (MO)

residente in Via Canevare 2052/A, 41021 Fanano (MO)

promossa dal creditore:

## **PROPOSTA DI SUDDIVISIONE IN N. 2 LOTTI DI VENDITA**

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dr. Roberta Vaccaro

Il sottoscritto arch. Stefano Diacci, libero professionista con studio in Carpi via Guido Fassi 20, iscritto all'Ordine Architetti della Provincia di Modena al n. 952, nominato stimatore dal Giudice, esecutore dei beni di proprietà dei sig.ri , avendo depositato in via telematica in data 12 Gennaio 2023 il relativo elaborato di stima, preso atto che, al termine delle udienza di vendita non sono pervenute offerte per l'acquisto dei beni in oggetto, propone la suddivisione del Lotto Unico di vendita, così come da perizia depositata, in due distinti lotti.

A seguito del sopralluogo effettuato in data 30.11.2022 si era verificato come lo stato dei luoghi differisse parzialmente dallo Stato Legittimo. Tali incongruenze, con particolare riferimento alla *“superfetazione, posta sul retro del fabbricato e caratterizzata da struttura in legno e copertura in lamiera, realizzata senza alcuna autorizzazione o presentazione di titolo edificatorio”* coinvolgevano l'edificato nel suo complesso.

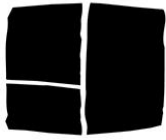
Considerato inoltre che l'appartamento di cui al sub 4 era nato da una suddivisione della proprietà complessiva e che, date le caratteristiche planimetriche, questo avrebbe potuto essere nuovamente “riunito”, si era ritenuto congruo formalizzare la stima come riferita ad un unico Lotto.

### **AZeroStudio**

Filippo Landini Architetto – Stefano Diacci Architetto

info@studioazero.com

via G. Fassi 20 - 41012 Carpi (MO)



A ZERO  
STUDIO

Preso atto che a seguito delle udienze di Vendita già svolte e risultate deserte, per tentare di agevolare la vendita dei beni, il sottoscritto propone una revisione del lotto di vendita, in due distinti lotti, così definiti:

#### LOTTO 1

**Comune di Fanano (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 25 mappale 124 **subalterno 4**, categoria A/3, classe 1, consistenza 3 vani, posto al piano T- 1°, rendita catastale 170,43 €, sito in Via Canevare 2052

**Comune di Fanano (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 25 mappale 124 **subalterno 3**, B.C.N.C.

Diritto di usufrutto per  $\frac{1}{2}$  , Diritto di nuda proprietà per  $\frac{1}{2}$  , Piena proprietà per  $\frac{1}{2}$

#### LOTTO 2

**Comune di Fanano (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 25 mappale 124 **subalterno 5**, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, posto al piano T-1°, rendita catastale 284,05 €, sito in Via Canevare 2052/A

**Comune di Fanano (MO) - residenza.** N.C.E.U. foglio 25 mappale 124 **subalterno 3**, B.C.N.C.

Diritto di usufrutto per  $\frac{1}{2}$  , Diritto di nuda proprietà per  $\frac{1}{2}$  Piena proprietà per  $\frac{1}{2}$

#### NOTE:

l'area cortiliva che consente l'accesso alle abitazioni di cui ai sub. 4 e 5, individuata al **sub. 3**, è un B.C.N.C. che viene quindi considerato comune ai due lotti. Data la presenza della superfetazione incongrua già descritta alla pagina precedente, ricadente nell'ambito del sub. 3, si considera comune ai due lotti anche l'onere della regolarizzazione di tali elementi.

Appurato che:

- le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate che fanno riferimento al 2° Semestre del 2023, nella zona B2 del capoluogo, non subiscono variazioni rispetto a quelle tenute in considerazione per la perizia di stima.

- i valori espressi da Borsino immobiliare non subiscono variazioni significative rispetto a quelle tenute in considerazione per la perizia di stima.

Per la stima del valore relativo ai due lotti vengono mantenuti i valori precedentemente utilizzati, così definiti:

#### **AZeroStudio**

Filippo Landini Architetto – Stefano Diacci Architetto  
info@studioazero.com  
via G. Fassi 20 - 41012 Carpi (MO)



A ZERO  
STUDIO

## ABITATIVO

	valore min. (€/mq)	valore max. (€/mq)	valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2021	770,00	1.150,00	960,00
Borsino Immobiliare	751,00 €	1.090,00 €	921,00 €
Agenzie immobiliari	700,00 €	1.000,00 €	850,00 €
<b>VALUTAZIONE MEDIA UNITARIA</b>	<b>740,33 €</b>	<b>1.080,00 €</b>	<b>910,33€</b>

## LOTTO 1

Locali	Mq	%	Sup. Commerciale
<b>SUB 4</b>			
<b>Piano Terra</b>			
Abitazione	34,35	100,0%	34,35
<b>Piano Primo</b>			
Abitazione	61,13	100,0%	61,13
			<b>95,48</b>

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Locali Sub 4	95,48	740,33 €	70.686,71 €

Riduzione valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%

valore	riduz. 5%	valore corretto
70 686,71 €	3 534,34 €	<b>67 152,37 €</b>

Spese pratica Sanatoria e adeguamento catastale, compresi bolli e diritti di segreteria 2.600,00 €

Sanzione amministrativa per Sanatoria 1.000,00 €

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: 67.552,37 €

Si arrotonda a: **70.000,00 €**

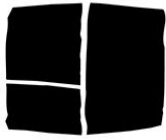
Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

### AZeroStudio

Filippo Landini Architetto – Stefano Diacci Architetto

info@studioazero.com

via G. Fassi 20 - 41012 Carpi (MO)



A ZERO  
STUDIO

## LOTTO 2

Locali	Mq	%	Sup. Commerciale
<b>SUB 5</b>			
<b>Piano Terra</b>			
Abitazione	92,35	100,0%	92,35
Lavanderia e loc. accessori	85,13	60,0%	51,08
Pollaio	6,39	10,0%	0,64
Portico	19,26	10,0%	1,93
<b>Piano Primo</b>			
Abitazione	50,87	100,0%	50,87
			<b>196,86</b>

destinazione	superficie equivalente	valore unitario	valore complessivo
Locali Sub 5	196,86	740,33 €	145.741,36 €

Riduzione valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%

valore	riduz. 5%	valore corretto
145 741,36 €	7 287,07 €	<b>138 454,29 €</b>

Spese pratica Sanatoria e adeguamento catastale, compresi bolli e diritti di segreteria 2.600,00 €

Sanzione amministrativa per Sanatoria 1.000,00 €

Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: 134.854,29 €

Si arrotonda a: **135.000,00 €**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Carpi, 05 Aprile 2024

Con osservanza, arch. Stefano Diacci

### AZeroStudio

Filippo Landini Architetto – Stefano Diacci Architetto

info@studioazero.com

via G. Fassi 20 - 41012 Carpi (MO)