

## ALLEGATO A

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 24/2017

Promossa da

**PROCEDENTE :**

**INTERVENUTO:**

Contro

**ESECUTATI :**

#### DATI DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Modena Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15/01/2017 al n°312 reg.gen. e n°230reg.part., è stata pignorata la piena proprietà sui seguenti beni immobiliari a favore del Sig. PROCEDENTE.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobiliari oggetto di stima risultano identificati:

all'Agenzia delle Entrate ufficio Provinciale di Modena- Territorio- Servizi Catastali

#### **Catasto Fabbricati del Comune di Modena**

Foglio 135 Mapp. 434

- sub. 1, Via D'Avia Sud n.192, p.T., zc.3, cat. D/8, R.C. 7736,52;
- sub. 3, Via D'Avia Sud n.192, p.1, zc.3, cat. D/8, R.C. 4121,33;
- sub. 4, Via D'Avia Sud n.192, p.2, zc.3, cat. D/8, R.C. 542,28;
- sub. 5, Via D'Avia Sud n.192, p.s1, zc.3, cat. D/8, R.C. 6362,75;

**beni di proprietà:**

proprietaria 1/1 ( eseguita ).

## **Catasto Fabbricati del Comune di Modena**

Foglio 135 Mapp. 434

- sub. 2, Via G. Campagna n.1, p.S1-T., zc.3, cat. A/2, cl.1, vani 10, RC. 929,62.

**beni di proprietà:**

proprietario 1/1 ( esegutato )

### **VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART.567 C.P.C.**

In base all'esame della documentazione in atti (relazione notarile), si è verificata la sua idoneità secondo quanto previsto dall'ex. Art.567 c.p.c.

### **CONSISTENZA - UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI E SUDDIVISIONE DEI LOTTI**

Il sottoscritto CTU, in seguito all'esame dei beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, ritiene giusta la valutazione in un lotto unico, in quanto anche se l'immobile è suddiviso in più subalterni di fatto è stato realizzato per un'unica attività.

### **LOTTO UNICO**

Piena proprietà su fabbricato industriale con annessa abitazione civile, posto in Comune di Modena, Via D'Avia Sud n. 192 angolo Via Campagna n.1, così composto:

**Laboratorio** , piano terra, (sub.1parte), avente una superficie commerciale di circa mq. 545,00, così suddiviso: ingresso-atrio, tre uffici, sala mostra, due bagni con antibagno, ampio vano a laboratorio, centrale termica e vano montacarichi per il collegamento con i locali ai piani interrato, primo e secondo;

**Magazzino**, piano primo, (sub.3), avente una superficie commerciale di circa mq. 305,00, composto da un unico locale suddiviso abusivamente con tramezzature in carton-gesso (da demolire), oltre al vano montacarichi per il collegamento con i locali ai piani interrato, terra e secondo;

**Magazzino**, piano secondo, (sub.4), avente una superficie commerciale di circa mq. 578,00, composto da un unico locale, oltre al vano montacarichi per il collegamento con i locali ai piani interrato, terra e primo;

**Magazzino**, piano interrato, (sub.5), avente una superficie commerciale di circa mq. 546,00, composto da un unico locale, oltre al vano montacarichi per il collegamento con i locali ai piani terra, primo e secondo;

**Garage**, piano terra (sub.1 parte), avente una superficie commerciale di circa mq. 27,00.

**Appartamento**, piano primo, (sub.2), avente una superficie commerciale di circa mq. 282,00 mq., così suddiviso: ingresso, cucina, balcone coperto, ripostiglio, disimpegno notte, tre camere da letto, due bagni, altro ingresso, studio, ripostiglio e cantina al piano S1;

Vano scale (senza subalterno) comune a tutte le unità imm.ri del mapp.434;

Area cortiliva (senza subalterno) comune a tutte le unità immobiliari del mapp.434

### PROVENIENZA DEL BENE

Il terreno su cui è stato costruito l'immobile (ex mapp.38358/parte del fg.108, ora mapp.434 del fg.135) è pervenuto al sig. \_\_\_\_\_ con atto a ministero Notaio Pietro Barbieri in data 06/08/1976 rep.25154/3867, trascritto a Modena in data 06/09/1976 al n.9660 reg. part.

Con atto di conferimento in società a ministero Notaio Giovanni Marani del 27/12/1980 rep. 7873/4032, trascritto a Modena in data 25/02/1981 al n. 2975 reg. part., il sig. \_\_\_\_\_ ha conferito nella società \_\_\_\_\_ le porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati con le schede n.4994- 4995- 4996- 4997 del 21/11/1980 (ora sub.1-3-4-5 del mapp. 135).

L'appartamento censito al Catasto Fabbricati con scheda n.1998 del 21/11/1980 (ora sub.2 del mapp.135) è rimasta di proprietà del sig. \_\_\_\_\_

In virtù di atto di compravendita a ministero Notaio Francesco Soli in data 30/12/2008 rep. 36233/11465, trascritto a Modena in data 14/01/2009 al n.681 reg. part., la società \_\_\_\_\_ ha venduto alla società \_\_\_\_\_ la piena proprietà delle porzioni immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Modena al fg.135 mapp.434 sub. 1- 3- 4- e 5.

### **PROPRIETA'**

Le porzioni immobiliari identificate catastalmente al fg. 135 mapp. 434 sub. 1- 3- 4- 5 sono di proprietà della \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/1).

La porzione immobiliare identificata catastalmente al fg. 135 mapp. 434 sub. 2 é di proprietà del sig. \_\_\_\_\_ ( proprietario per 1/1).

### **PARTI COMUNI**

L'area cortiliva è comune a tutte le unità immobiliari del mapp.434;

L'androne di ingresso e il vano scale sono anch'essi comuni a tutte le unità imm.ri del mapp.434.

### **REGIME FISCALE**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

### **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

Il cespite risulta libero.

### **CONFINI**

Come risulta dall'estratto di mappa l'intero immobile confina:

a nord con mapp.514 fg.135 (Via Campagna); a sud con mapp. 281 fg.135; a est con mapp.514 (Via D'Avia Sud); a ovest con mapp.279 e 510 fg.135.

### **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Dalla ricerca eseguita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modena risultano le seguenti pratiche edilizie:

Progetto Edilizio del 20/09/1976 prot. 771/76 per la costruzione del fabbricato;

Variante del 14/06/1980 prot. 771/76;

Abitabilità con decorrenza 15/11/1980.

Dal confronto di quanto assentito e di quanto realizzato emergono alcune piccole difformità edilizie, consistenti in:

nel magazzino al piano primo(sub.3) è stata realizzata un'apertura di comunicazione con lo studio dell'appartamento, oltre ad alcune tramezzature interne in carton-gesso; nel laboratorio al piano terra (sub.1) è stata chiusa una porta di comunicazione tra l'androne di ingresso e il laboratorio;

nell'appartamento è stata spostata l'apertura del ripostiglio ed è stata realizzata una piccola tramezza per dividere l'ingresso dal disimpegno notte;

Per regolarizzare le difformità nel magazzino (sub.3), sarà necessario ripristinare lo stato asseverato, demolendo le tramezzature in carton-gesso e chiudendo con muratura la porta tra le due unità imm.ri; la spesa necessaria per tale operazione ammonta a circa € 500,00.

Le difformità riscontrate nell'appartamento e nel laboratorio rientrano in quelle previste dall'art.19 bis della L.R. 23/2004 e pertanto non costituisce violazione edilizia.

### **CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE** **ATTUALE E QUANTO PIGNORATO**

Dal confronto delle planimetrie catastali e di quanto rilevato si rilevano alcune difformità, e più precisamente:

- nell'appartamento è spostata la porta del ripostiglio; è stata leggermente spostata una tramezza interna; è stata creata una piccola parete per disimpegnare l'ingresso dal corridoio notte; nella cantina al piano interrato è stata realizzata una tramezza;
- manca la planimetria del garage al piano terra, (attualmente fa parte del laboratorio);
- è stata chiusa una porta nel laboratorio al piano terra.

Per regolarizzare tali difformità sarà necessario presentare presso l'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali variazione di planimetrie per il laboratorio p. terra (sub.1parte), per il garage (sub.1 parte), per l'appartamento e per la cantina, oltre alla presentazione dell'elaborato planimetrico.

L'onorario di un tecnico e gli oneri catastali per tali operazioni ammontano circa ad € 1'500,00.

Per quanto riguarda le difformità riscontrate nel magazzino al piano primo (sub.3), come precedentemente scritto, sarà necessario ripristinare lo stato asseverato, demolendo le

tramezzature in carton-gesso e chiudendo con muratura la porta tra le due unità imm.ri; la spesa necessaria per tale operazione ammonterà a circa €. 500,00.

Le planimetrie dei magazzini sub. 4 – 5 corrispondono allo stato dei luoghi.

### **DESTINAZIONE URBANISTICA:**

Il terreno distinto catastalmente nel Comune di Modena al foglio 135 mapp. 434 è inserito nel Piano Urbanistico Generale in AMBITO PER ATTIVITA' PRODUTTIVA TERZIARIA COMMERCIALE - CQ5 tessuti produttivi manifatturieri .

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, è stata ricavata dalle quote delle tavole dei progetti Edilizi precedentemente citati.

#### **Piena proprietà di**

<b>Laboratorio</b> p.T, sub.1 parte	circa mq. 545,00
<b>Magazzino</b> p.1, sub.3	circa mq. 305,00
<b>Magazzino</b> p.2, sub.4	circa mq. 578,00
<b>Magazzino</b> p.S1, sub.5	circa mq. 546,00
<b>Garage</b> p.T, sub.1 parte	circa mq. 27,00

#### **Piena proprietà di**

<b>Abitazione</b> p.1, sub.2 (cantina al 25%)	circa mq. 282,00
---	------------------

### **STIMA DEL BENE**

Come già detto nella descrizione del bene, trattasi di proprietà in un compendio immobiliare ad uso artigianale ed abitativo sito in Comune di Modena, Via D'Avia Sud n. 192 angolo Via Campagna n.1.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle

indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, come segue:

(nel valore assegnato alle unità immobiliari si è tenuto conto anche dell'area di pertinenza )

**Piena proprietà di**

<b>Laboratorio</b> (sub.1 parte) mq. 545,00 x 700,00€/mq. =	€. 381'500,00
<b>Magazzino</b> (sub.3) mq. 305,00 x 600,00€/mq. =	€. 183'000,00
<b>Magazzino</b> (sub.4) mq. 578,00 x 400,00€/mq. =	€. 231'200,00
<b>Magazzino</b> (sub.5) mq. 546,00 x 350,00€/mq. =	€. 191'100,00
<b>Garage</b> (sub.1 parte) mq. 27,00 x 500,00€/mq. =	<u>€. 13'500,00</u>
Sommano	€. 1'000'300,00

**Piena proprietà di**

<b>Abitazione</b> (sub.2) mq. 282,00 x 1'100,00 €/mq. =	<u>€. 310'200,00</u>
---	----------------------

VALORE DELL'INTERO BENE €. 1'310'500,00

**Tenendo conto che si tratta di bene oggetto di Procedura Esecutiva si applica una riduzione percentuale di circa il 10% sul valore calcolato .**

**VALORE DEL BENE RIDOTTO** di circa il 10% e

dedotto di spese per regolarizzare l'immobile €. 1'177'500,00

**VALORE DI VENDITA DEL BENE (lotto unico) €. 1'177'500,00**

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Con Osservanza

Modena li 30/01/2024

IL CONSULENTE TECNICO

Geom. Mila Foroni

