

## **TRIBUNALE DI MODENA**

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 230/2021 E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa GIULIA LUCCHI

Procedura esecutiva contro: ...omissis...

Procedente: ...omissis...

\*\*\*\*\*

### **RELAZIONE PERITALE**

Io sottoscritto Daniele Cuoghi, nato a Sassuolo (MO) il 27/06/1974, architetto libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Modena al n° 656, nominato esperto estimatore nel procedimento menzionato, redige la seguente relazione di stima provvedendo a dare puntuale riscontro ai quesiti formulati.

### **CONTROLLO PRELIMINARE**

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

Dalla consultazione della documentazione depositata nel fascicolo telematico si può precisare che il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva che risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

### **PREMESSA**

Dalla consultazione della documentazione depositata al processo civile telematico risulta debitore esecutato:

- ...omissis...

#### **1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente censiti:

**NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):**



1. Foglio **9** Particella **454** Sub. **21** – **Posto auto scoperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano T, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 1, Rendita **€ 17,46**.
2. Foglio **9** Particella **454** Sub. **22** – **Posto auto scoperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano T, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 1, Rendita **€ 17,46**.
3. Foglio **9** Particella **454** Sub. **49** – **Posto auto scoperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano T, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 1, Rendita **€ 17,46**.
4. Foglio **9** Particella **454** Sub. **50** – **Posto auto scoperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano T, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 1, Rendita **€ 17,46**.
5. Foglio **9** Particella **454** Sub. **124** – **Autorimessa** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **21 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 56,40**.
6. Foglio **9** Particella **454** Sub. **155** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.
7. Foglio **9** Particella **454** Sub. **156** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.
8. Foglio **9** Particella **454** Sub. **157** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.
9. Foglio **9** Particella **454** Sub. **163** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.
10. Foglio **9** Particella **454** Sub. **174** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.
11. Foglio **9** Particella **454** Sub. **178** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.
12. Foglio **9** Particella **454** Sub. **179** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.



13. Foglio 9 Particella 454 Sub. 180 – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.
14. Foglio 9 Particella 454 Sub. 181 – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.
15. Foglio 9 Particella 454 Sub. 182 – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.
16. Foglio 9 Particella 454 Sub. 185 – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si è provveduto a verificare la corrispondenza tra l'identificazione catastale del bene con i dati specificati nell'atto di pignoramento.

Si segnala che gli indirizzi indicati in banca dati catastale non risultano aggiornati in quanto il complesso immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

Gli immobili in oggetto, alla data del 08/09/2022, risultano intestati a:

\* ...omissis... per la quota pari a **1/1 della piena proprietà**.

#### **Confini:**

1. Il posto auto scoperto identificato al Sub. 21 confina a Nord, Est e Sud con sub. 1 viabilità e camminamenti comuni, a Ovest con sub. 22 ...omissis..., salvo altri;
2. Il posto auto scoperto identificato al Sub. 22 confina a Nord e Sud con sub. 1 viabilità e camminamenti comuni, a Est con sub. 21 ragioni ...omissis...a Ovest con Sub. 23 ragioni ...omissis..., salvo altri;
3. Il posto auto scoperto identificato al Sub. 49 confina a Nord e Sud con sub. 1 viabilità e camminamenti comuni, a Est con sub. 50 ragioni ...omissis..., a Ovest con Sub. 48 ragioni ...omissis..., salvo altri;
4. Il posto auto scoperto identificato al Sub. 50 confina a Nord, Est e Sud con sub. 1 viabilità e camminamenti comuni, a Ovest con sub. 49 ragioni ...omissis..., salvo altri;



5. L'autorimessa identificata al Sub. 124 confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est con sub. 122 e sub. 123 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, salvo altri;
6. Il posto auto coperto identificato al Sub. 155 confina a Nord con terrapieno, a Est e Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Ovest con sub. 156 ...omissis..., salvo altri;
7. Il posto auto coperto identificato al Sub. 156 confina a Nord con terrapieno, a Est e a Ovest con sub. 155 e sub. 185 ragioni ...omissis..., a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, salvo altri;
8. Il posto auto coperto identificato al Sub. 157 confina a Nord con terrapieno, a Est con sub. 185 ragioni ...omissis..., a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Ovest con sub. 158 ragioni ...omissis..., salvo altri;
9. Il posto auto coperto identificato al Sub. 163 confina a Nord con terrapieno, a Est con sub. 162 ragioni ...omissis..., a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Ovest con sub. 164 ragioni ...omissis..., salvo altri;
10. Il posto auto coperto identificato al Sub. 174 confina a Nord e a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est con sub. 175 ragioni ...omissis..., a Ovest con sub. 173 ragioni ...omissis..., salvo altri;
11. Il posto auto coperto identificato al Sub. 178 confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est con sub. 179 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, a Ovest con sub. 177 ragioni ...omissis..., salvo altri;
12. Il posto auto coperto identificato al Sub. 179 confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est e Ovest con sub. 180 e sub. 178 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, salvo altri;



- 13. Il posto auto coperto identificato al Sub. 180** confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est e Ovest con sub. 181 e sub. 179 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, salvo altri;
- 14. Il posto auto coperto identificato al Sub. 181** confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est e Ovest con sub. 182 e sub. 180 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, salvo altri;
- 15. Il posto auto coperto identificato al Sub. 182** confina a Nord e ad Est con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Sud con terrapieno, a Ovest con sub. 181 ragioni ...omissis..., salvo altri;
- 16. Il posto auto coperto identificato al Sub. 185** confina a Nord con terrapieno, a Est e a Ovest con sub. 156 e sub. 157 ragioni ...omissis..., a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, salvo altri.

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI**

Il sopralluogo presso i beni pignorati è stato effettuato in data 06/09/2022. I lotti oggetto di stima sono formati da n. 4 posti auto scoperti al piano terra, n. 11 posti auto coperti e da n. 1 autorimessa al piano interrato in Savignano sul Panaro (MO). Le unità immobiliari fanno parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; ai posti auto scoperti al piano terra si accede dall'area



cortiliva al piano terra, ai posti auto coperti e all'autorimessa posti al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

**I n. 4 posti auto scoperti** pignorati sono posti al piano terra, affacciano sulla corte comune e sono prospicienti la Via Natalino Marchi dalla quale vi si accede tramite ampio cancello scorrevole, hanno superficie netta di circa 12,5 mq ciascuno e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, sono pavimentati in masselli di cemento posati a secco e non sono dotati di impianti individuali.

**L'autorimessa** pignorata si trova al piano interrato, è accessibile da portone basculante in lamiera ad apertura manuale ha una superficie netta di circa 20,88 mq, altezza di circa 2,5 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Al suo interno presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti divisorie tinteggiate, solaio sovrastante in lastre predalles, collegamento all'impianto elettrico e punto acqua.

**I n. 11 posti auto coperti** pignorati si trovano al piano interrato, sono accessibili dalla rampa e corridoio comuni, hanno una superficie netta di circa 12,5 mq ciascuno, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non sono dotati di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

Si ritiene opportuno procedere alla formazione di singoli lotti per tentare di massimizzare le possibilità di realizzo per la procedura.

La proprietà comprende la quota parte in millesimi di proprietà degli spazi comuni.

Il debitore esecutato è soggetto passivo IVA e i beni pignorati sono immobili abitativi, i lavori sono terminati da oltre 5 anni, in tale situazione la **vendita immobiliare non sarà soggetta ad I.V.A. salvo opzione imposizione** e si renderà applicabile l'imposta di registro oltre alle imposte catastale e ipotecaria.

## 2.1) CONFORMITA' EDILIZIA URBANISTICA



La costruzione della consistenza sopra descritta è stata edificata virtù dei seguenti titoli abilitativi:

**Permesso di costruire** n. 17/2003 rilasciato in data 29/08/2003 Prot. n. 05289 per costruzione di fabbricati residenziali;

**Denuncia di Inizio Attività (DIA)** n. 2005/86 presentata il 26/07/2005 prot. n. 7095/2005 per variante finale;

Cui è seguito **certificato di conformità edilizia ed agibilità** con attestazione del 10/02/2010 prot. n. 1435.

Dall'esame della documentazione agli atti e dal sopralluogo sul posto si è potuto constatare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato legittimato e alle planimetrie catastali. Le piccole difformità rilevate non costituiscono violazione edilizia in quanto riconducibili all'art. 19 bis della Legge Regionale N. 23/2004.

Si segnala che gli indirizzi indicati in banca dati catastale non risultano aggiornati in quanto il complesso immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

## **2.2) IMMOBILI REALIZZATI IN REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

Dalla consultazione dei titoli edilizi rilasciati dal Comune di Savignano sul Panaro e dei documenti depositati al pct non si ha evidenza che il compendio oggetto di stima faccia parte di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica o convenzionata e agevolata.

## **3) STATO DI POSSESSO DEL BENE**

Per quanto attiene l'intestazione dell'immobile oggetto di stima si rimanda al precedente punto 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE.

Alla data del 06/09/2022, durante lo svolgimento del sopralluogo effettuato, i beni risultavano liberi da persone, alcuni posti auto coperti erano occupati da veicoli di proprietà di soggetti terzi ed in corso di liberazione; in ogni caso la presente valutazione tiene già in debita considerazione di ogni onere o costo in capo al futuro acquirente per ogni eventuale attività connessa alla liberazione e/o smaltimento.



#### **4) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI GRAVANTI SUL BENE**

Dallo studio del materiale ipocatastale non risultano formalità, vincoli od oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente.

#### **5) FORMALITA', VINCOLI OD ONERI CHE SARANNO CANCELLATI**

Relativamente alle unità immobiliari oggetto di esecuzione risultano le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che risulteranno non opponibili all'acquirente:

**nn. 32287/7349 del 12.11.2003 – IPOTECA VOLONTARIA** a garanzia di finanziamento con atto Notaio Smeraldi Mauro, Rep. n. 82607 del 07/11/2003

A favore: ...omissis...

Contro: ...omissis...

Grava sull'immobile censito in catasto con la particella 454 del foglio 9;

**nn. 6328/1093 del 11.03.2019 – IPOTECA GIUDIZIALE**

A favore: ...omissis...

Contro: ...omissis...

Grava sull'immobile censito in catasto al foglio 9 particella 454 sub 124;

**nn. 14990/2560 del 28.05.2019 – IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE**

A favore: ...omissis...

Contro: ...omissis...

Grava su tutti i beni descritti nella presente relazione per la piena proprietà;

**nn. 23706/17043 del 22.07.2021 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE**

A favore: ...omissis...

Contro: ...omissis...

Grava su tutti i beni descritti nella presente relazione per la piena proprietà.





## **6) VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA**

Dall'esame della documentazione agli atti e dal sopralluogo sul posto si è potuto constatare la sostanziale coincidenza dello stato di fatto rispetto allo stato legittimato.

Per il fabbricato è stata rilasciata la seguente dichiarazione di agibilità:

**Certificato di conformità edilizia ed agibilità** con attestazione del 10/02/2010 prot. n. 1435;

**La superficie** del terreno che costituisce pertinenza dell'edificio ha superficie complessivamente **inferiore a 5.000 m<sup>2</sup>** è quindi possibile omettere l'allegazione del CDU all'atto di trasferimento.

## **7) CONTROLLO DELLA POSSIBILITA' DI SANATORIA**

Non si rilevano opere abusive, le piccole difformità tra lo stato realizzato e il progetto autorizzato non costituiscono violazione edilizia in quanto riconducibili all'art. 19 bis della Legge Regionale N. 23/2004.

## **8) CENSI, LIVELLI O USI CIVICI**

Dalla consultazione del materiale ipocatastale i beni pignorati non risultano gravati da alcun censo, livello o uso civico. Si precisa che per il terreno censito in Catasto al foglio 9 particella 454 di are 48.33 è stata stipulata convenzione edilizia con atto del Notaio Soli Franco del 20/06/2003, Rep. n. 29144, trascritta il 12/7/2003 nn. 19929/12852 a favore di COMUNE DI SAVIGNANO SUL PANARO e contro la società VALLE DEI CILIEGI – S.R.L. con sede in Castelfranco Emilia, per i diritti pari a 1/1 del diritto del concedente.

## **9) EVENTUALE PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'**

Dalla consultazione della strumentazione urbanistica vigente del Comune di Savignano sul Panaro non si rilevano vincoli preordinati all'esproprio gravanti sul compendio immobiliare oggetto di stima.

## **10) SPESE CONDOMINIALI**

Le unità immobiliari oggetto di procedura esecutiva sono parte del Condominio ...omissis... sito in Via Natalino Marchi a Savignano sul Panaro (MO), amministrato dallo studio ...omissis...



Alla data del 05/07/2022 il resoconto con gli oneri di natura condominiale fornito dallo studio dell'amministratore di condominio a carico della società ...omissis..., riferito alle unità immobiliari di cui alla presente procedura, riporta un debito pari a 4.728,54 €.

**Le spese di gestione medie annue** ammontano a circa:

- posti auto scoperti circa **15 €/anno** cadauno;
- posti auto coperti circa **35 €/anno** cadauno;
- autorimessa circa **100 €/anno**.

Dal verbale del 05/07/2022 non emergono spese straordinarie deliberate.

Il Condominio ha iscritto ipoteca giudiziale sulla piena proprietà dell'autorimessa censita in catasto al foglio 9 mappale 454 sub 124 come meglio precisato al punto 5.

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 1**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **21** – **Posto auto scoperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano T, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 1, Rendita **€ 17,46**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

Il posto auto scoperto identificato al Sub. 21 confina a Nord, Est e Sud con sub. 1 viabilità e camminamenti comuni, a Ovest con sub. 22 ragioni ...omissis..., salvo altri.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, affaccia sulla corte comune condominiale ed è prospiciente la Via Natalino Marchi, ha superficie netta di circa 12,5 mq e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, è pavimentata in masselli di cemento posati a secco e non è dotata di impianti individuali.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

Il LOTTO n. 1 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto scoperto <b>sub. 21</b> |                     |                       |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale              | Superficie netta (mq) |
| T                                  | Posto auto scoperto | 12,50 mq ca.          |



Applicando un coefficiente di 0,15 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **1,9 mq**.

### **STIMA DEL BENE**

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

|  |                  |
|--|------------------|
| 1,9 mq x 1.350,00 €/mq =                       | € 2.565,00       |
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 128,25       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 30,00</u> |
| Totale   | € 2.406,75       |
| arrotondato a                                  | € 2.400,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 1**

**POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA:**

**€ 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 2**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **22** – **Posto auto scoperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano T, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 1, Rendita **€ 17,46**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

Il posto auto scoperto identificato al Sub. 22 confina a Nord e Sud con sub. 1 viabilità e camminamenti comuni, a Est con sub. 21 ragioni ...omissis..., a Ovest con Sub. 23 ragioni ...omissis..., salvo altri.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, affaccia sulla corte comune condominiale ed è prospiciente la Via Natalino Marchi, ha superficie netta di circa 12,5 mq e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, è pavimentata in masselli di cemento posati a secco e non è dotata di impianti individuali.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

Il LOTTO n. 2 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto scoperto <b>sub. 22</b> |                     |                       |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale              | Superficie netta (mq) |
| T                                  | Posto auto scoperto | 12,50 mq ca.          |



Applicando un coefficiente di 0,15 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **1,9 mq**.

### **STIMA DEL BENE**

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

|  |                  |
|--|------------------|
| 1,9 mq x 1.350,00 €/mq =                       | € 2.565,00       |
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 128,25       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 30,00</u> |
| Totale   | € 2.406,75       |
| arrotondato a                                  | € 2.400,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 2**

**POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA:**

**€ 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 3**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **49** – **Posto auto scoperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano T, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 1, Rendita **€ 17,46**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

Il posto auto scoperto identificato al Sub. 49 confina a Nord e Sud con sub. 1 viabilità e camminamenti comuni, a Est con sub. 50 ragioni ...omissis..., a Ovest con Sub. 48 ragioni ...omissis..., salvo altri.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, affaccia sulla corte comune condominiale ed è prospiciente la Via Natalino Marchi, ha superficie netta di circa 12,5 mq e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, è pavimentati in masselli di cemento posati a secco e non è dotata di impianti individuali.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

Il LOTTO n. 3 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto scoperto <b>sub. 49</b> |                     |                       |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale              | Superficie netta (mq) |
| T                                  | Posto auto scoperto | 12,50 mq ca.          |



Applicando un coefficiente di 0,15 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **1,9 mq**.

### **STIMA DEL BENE**

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

|  |                  |
|--|------------------|
| 1,9 mq x 1.350,00 €/mq =                       | € 2.565,00       |
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 128,25       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 30,00</u> |
| Totale   | € 2.406,75       |
| arrotondato a                                  | € 2.400,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 3**

**POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA:**

**€ 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)**

\*\*\*\*\*





DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 4**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **50** – **Posto auto scoperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano T, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 1, Rendita **€ 17,46**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO SCOPERTO**

Il posto auto scoperto identificato al Sub. 50 confina a Nord, Est e Sud con sub. 1 viabilità e camminamenti comuni, a Ovest con sub. 49 ragioni ...omissis..., salvo altri.

L'unità immobiliare è posta al piano terra, affaccia sulla corte comune condominiale ed è prospiciente la Via Natalino Marchi, ha superficie netta di circa 12,5 mq e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura, è pavimentati in masselli di cemento posati a secco e non è dotata di impianti individuali.

**CONSISTENZA COMMERCIALE**

Il LOTTO n. 4 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto scoperto <b>sub. 50</b> |                     |                       |
|------------------------------------|---------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale              | Superficie netta (mq) |
| T                                  | Posto auto scoperto | 12,50 mq ca.          |



Applicando un coefficiente di 0,15 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **1,9 mq**.

### **STIMA DEL BENE**

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

|  |                  |
|--|------------------|
| 1,9 mq x 1.350,00 €/mq =                       | € 2.565,00       |
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 128,25       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 30,00</u> |
| Totale   | € 2.406,75       |
| arrotondato a                                  | € 2.400,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 4**

**POSTO AUTO SCOPERTO AL PIANO TERRA:**

**€ 2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 5**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI AUTORIMESSA IN SAVIGNANO SUL PANARO**

**(MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **124** – **Autorimessa** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **21 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 56,40**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA**

L'autorimessa identificata al Sub. 124 confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est con sub. 122 e sub. 123 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, salvo altri;

L'autorimessa pignorata si trova al piano interrato, è accessibile da portone basculante in lamiera ad apertura manuale ha una superficie netta di circa 20,88 mq, altezza di circa 2,5 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Al suo interno presenta pavimentazione in cemento liscio, pareti divisorie tinteggiate, solaio sovrastante in lastre predalles, collegamento all'impianto elettrico e punto acqua.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento



armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 5 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto scoperto <b>sub. 124</b> |             |                       |
|-------------------------------------|-------------|-----------------------|
| Piano                               | Locale      | Superficie netta (mq) |
| S1                                  | Autorimessa | 20,88 mq ca.          |

Per superficie commerciale s'intende l'area lorda degli immobili comprendente i muri divisorii interni e perimetrali conteggiati per uno spessore massimo di 50 cm.

Per le superfici dei beni in oggetto, al lordo delle murature, si misurano, arrotondate le seguenti quantità:

- Autorimessa ca. mq 23,7

Applicando un coefficiente di 0,50 all'autorimessa posta al piano interrato si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **11,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di



mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

|  |                   |
|--|-------------------|
| 11,8 mq x 1.350,00 €/mq =                      | € 15.930,00       |
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 796,50        |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 200,00</u> |
| Totale   | € 14.933,50       |
| arrotondato a                                  | € 14.900,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 5**

**AUTORIMESSA AL PIANO INTERRATO:**

**€ 14.900,00 (euro quattordicimilanovecento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 6**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **155** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 155 confina a Nord con terrapieno, a Est e Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Ovest con sub. 156 ragioni ...omissis..., salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei



solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 6 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 155</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

|  |            |
|--|------------|
| 3,8 mq x 1.350,00 €/mq =                       | € 5.130,00 |
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50 |



|   |            |
|---|------------|
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u> | € - 70,00  |
| Totale  | € 4.803,50 |
| arrotondato a                                 | € 4.800,00 |

Si definisce quindi il

PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 6

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*





## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

### LOTTO n. 7

#### **COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **156** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 156 confina a Nord con terrapieno, a Est e Ovest con sub. 155 e sub. 185 ragioni ...omissis..., a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento



armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 7 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 156</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

$$3,8 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.130,00$$



|  |                  |
|--|------------------|
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 70,00</u> |
| Totale   | € 4.803,50       |
| arrotondato a                                  | € 4.800,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 7**

**POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:**

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 8**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **157** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 157 confina a Nord con terrapieno, a Est con sub. 185 ragioni ...omissis..., a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Ovest con sub. 158 ragioni ...omissis..., salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento



armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 8 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 157</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

$$3,8 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.130,00$$



|  |                  |
|--|------------------|
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 70,00</u> |
| Totale   | € 4.803,50       |
| arrotondato a                                  | € 4.800,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 8**

**POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:**

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 9**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **163** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 163 confina a Nord con terrapieno, a Est con sub. 162 ragioni ...omissis..., a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Ovest con sub. 164 ragioni ...omissis..., salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento



armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 9 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 163</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

$$3,8 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.130,00$$





|  |                  |
|--|------------------|
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 70,00</u> |
| Totale   | € 4.803,50       |
| arrotondato a                                  | € 4.800,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 9**

**POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:**

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 10**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **174** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 174 confina a Nord e a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est con sub. 175 ragioni ...omissis..., a Ovest con sub. 173 ...omissis..., salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento



armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 10 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 174</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

$$3,8 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.130,00$$



|  |                  |
|--|------------------|
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 70,00</u> |
| Totale   | € 4.803,50       |
| arrotondato a                                  | € 4.800,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 10**

**POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:**

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 11**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **178** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 178 confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est con sub. 179 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, a Ovest con sub. 177 ragioni ...omissis..., salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento



armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 11 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 178</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

$$3,8 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.130,00$$



|  |                  |
|--|------------------|
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 70,00</u> |
| Totale   | € 4.803,50       |
| arrotondato a                                  | € 4.800,00       |

Si definisce quindi il

PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL **LOTTO N. 11**

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 12**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **179** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 179 confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est e Ovest con sub. 180 e sub. 178 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento





armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 12 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 179</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

$$3,8 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.130,00$$



|  |                  |
|--|------------------|
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 70,00</u> |
| Totale   | € 4.803,50       |
| arrotondato a                                  | € 4.800,00       |

Si definisce quindi il

PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL **LOTTO N. 12**

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 13**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **180** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 180 confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est e Ovest con sub. 181 e sub. 179 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento



armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 13 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 180</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

$$3,8 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.130,00$$



|  |                  |
|--|------------------|
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 70,00</u> |
| Totale   | € 4.803,50       |
| arrotondato a                                  | € 4.800,00       |

Si definisce quindi il

PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 13

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

### LOTTO n. 14

#### **COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **181** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 181 confina a Nord con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Est e Ovest con sub. 182 e sub. 180 ragioni ...omissis..., a Sud con terrapieno, salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento



armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 14 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 181</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

$$3,8 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.130,00$$



|  |                  |
|--|------------------|
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 70,00</u> |
| Totale   | € 4.803,50       |
| arrotondato a                                  | € 4.800,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 14**

**POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:**

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*





DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

**LOTTO n. 15**

**COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL  
PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **182** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

**DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 182 confina a Nord e ad Est con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, a Sud con terrapieno, a Ovest con sub. 181 ragioni ...omissis..., salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei



solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 15 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 182</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

|  |            |
|--|------------|
| 3,8 mq x 1.350,00 €/mq =                       | € 5.130,00 |
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50 |



|   |            |
|---|------------|
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u> | € - 70,00  |
| Totale  | € 4.803,50 |
| arrotondato a                                 | € 4.800,00 |

Si definisce quindi il

PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL **LOTTO N. 15**

POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*



## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI:

### LOTTO n. 16

### **COSTITUITO DA PIENA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO IN SAVIGNANO SUL PANARO (MO), VIA NATALINO MARCHI**

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE**

NCEU di SAVIGNANO SUL PANARO (MO):

Foglio **9** Particella **454** Sub. **185** – **Posto auto coperto** – Strada Provinciale 14 per Castelfranco, Piano S1, Consistenza **13 mq**, Categoria **C/6**, Classe 5, Rendita **€ 34,91**.

Si segnala che l'indirizzo indicato in banca dati catastale non risulta aggiornato in quanto l'unità immobiliare si trova in Via Natalino Marchi.

#### **DESCRIZIONE ANALITICA DEL POSTO AUTO COPERTO**

Il posto auto coperto identificato al Sub. 185 confina a Nord con terrapieno, a Est e a Ovest con sub. 156 e sub. 157 ragioni ...omissis..., a Sud con sub. 184 rampe d'accesso e corsello comune, salvo altri.

L'immobile pignorato si trova al piano interrato, è accessibile dalla rampa e corridoio comuni, ha una superficie netta di circa 12,5 mq, altezza netta di circa 2,43 m e dimensioni idonee all'alloggiamento di n. 1 autovettura. Non è dotato di impianti individuali, la pavimentazione è in cemento liscio, il solaio sovrastante in lastre predalles tinteggiate.

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato condominiale posto nella zona denominata "Il Mulino" di Savignano sul Panaro, in un quartiere a prevalente destinazione residenziale edificato nei primi anni duemila. Il fabbricato non è molto distante da Savignano sul Panaro dove sono presenti diversi servizi. L'edificio è composto da cinque scale e formato nel suo complesso da n. 58 appartamenti, n. 30 posti auto scoperti, n. 2 locali di deposito, n. 57 autorimesse, n. 29 posti auto coperti; si sviluppa per quattro piani fuori terra e un piano interrato. Le fondazioni e i muri contro terra sono in cemento



armato, le strutture portanti sono miste a telai di travi e pilastri e muratura portante, le strutture dei solai e la copertura sono in latero-cemento, il manto di copertura in tegole di laterizio. Il fabbricato esternamente si presenta in parte con muratura a vista e in parte intonacato; all'autorimessa posta al piano interrato si accede attraverso i vani scala condominiali e la rampa di accesso carrabile. I vani scala sono dotati di ascensore, le pavimentazioni e i gradini sono in gres porcellanato. Gli spazi comuni, l'ingresso, le facciate sono in uno stato di conservazione e manutentivo discreto.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

Il LOTTO n. 16 sviluppa le seguenti superfici nette:

| posto auto coperto <b>sub. 185</b> |                    |                       |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Piano                              | Locale             | Superficie netta (mq) |
| S1                                 | Posto auto coperto | 12,50 mq ca.          |

Applicando un coefficiente di 0,30 al posto auto scoperto posto al piano terra si calcola una **superficie commerciale** complessiva arrotondata di **3,8 mq**.

### STIMA DEL BENE

Gli elementi assunti alla base della stima sono i seguenti: l'ubicazione dell'immobile, la superficie, le attuali quotazioni di libero mercato praticate in zona per immobili analoghi, lo stato generale di manutenzione dell'immobile e il contesto in cui è inserito. Per la stima del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene adatto applicare il procedimento sintetico-comparativo, sulla base dei correnti prezzi di mercato praticati nella zona per beni simili e tenuto conto delle altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche:

Superficie commerciale

$$3,8 \text{ mq} \times 1.350,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 5.130,00$$



|  |                  |
|--|------------------|
| detrazione del 5% per assenza garanzia da vizi | € - 256,50       |
| <u>detrazione due anni spese condominiali</u>  | <u>€ - 70,00</u> |
| Totale   | € 4.803,50       |
| arrotondato a                                  | € 4.800,00       |

Si definisce quindi il

**PREZZO BASE DI VENDITA DELLA QUOTA DI 1/1 DI PROPRIETA' PER IL LOTTO N. 16**

**POSTO AUTO COPERTO AL PIANO INTERRATO:**

**€ 4.800,00 (euro quattromilaottocento/00)**

\*\*\*\*\*



Ad assolvimento dell'incarico ricevuto deposito la presente relazione ed allegati.

Sassuolo, 09/09/2022

Il C.T.U.

Arch. Daniele Cuoghi



\*\*\*\*\*

**Allegati:**

- A) Prospetto riepilogativo e identificativo dei vari lotti;
- A1) Elaborato di stima senza indicazione delle generalità;
- B) Documentazione catastale: estratto di mappa, elaborato planimetrico, elenco immobili, planimetrie ed elaborati grafici pratica n. 2005/086;
- B1) Visure per immobile al N.C.E.U. del Comune di Savignano sul Panaro Foglio 9 Particella 454 Sub 21, 22, 49, 50, 124, 155, 156, 157, 163, 174, 178, 179, 180, 181, 182 e 185, situazione al 08/09/2022;
- C) Copia dei titoli edilizi;
- D) Copia della documentazione condominiale;
- E) Documentazione fotografica.

