

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

- GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA VACCARO ROBERTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.5/23 R.G.Es.

* * *

(riunita alla 47/24 R.G.)

PREMESSA

N. 23 LOTTI

Il Giudice dell'esecuzione in epigrafe, con decreto in data 13.11.2023 nominava la sottoscritta **dott. ing. Daniela DELLA CROCE**, con studio in Bologna via Pasubio 36, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna Sezione A, al n.9126/A, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 5/23** e contestualmente le dava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Udienza: 10.07.2024

ore 10:30

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene (ove presenti pignoramenti precedenti, verifichi tramite la cancelleria l'avvenuta estinzione della procedura, allegando l'attestazione; nel caso di pendenza, rimetta immediatamente gli atti al GE);

- la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie;



- nel caso in cui uno o più immobili pignorati non insistano nella circoscrizione del Tribunale di Modena, sospenda per detti immobili ogni operazione e rimetta gli atti al GE per i provvedimenti di competenza;

*- **la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.** (ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il **regime patrimoniale** della parte esecutata), **segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie** (se del caso, rinviando alla relazione preliminare del pre-delegato A sul punto).*

.....

***Acquisisca, quindi, le visure catastali aggiornate all'attualità e, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica** (ove prescritti), dando prova, in caso di mancato rilascio da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.*

*Indichi tutti i **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento, precisando, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, le eventuali cessioni che abbiano riguardato porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento e segnalando, comunque, tutti i frazionamenti e/o le variazioni catastali via via intervenute, specificando altresì esattamente su quale ex particella insistono i manufatti staggiti.*



Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);

*Dia indicazione dell'esistenza di **eventuali comproprietari dell'immobile**, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (ove risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.).*

.....

SEZ. II: QUESITI

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

*L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed i **beni oggetto del pignoramento**.*

*In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.*

*In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).*

.....

*In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da*



*assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).*

*Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) **ed autorizzazione dello stesso**, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.

*L'esperto deve procedere alla **descrizione sommaria** di ciascun lotto (**con identificazione catastale all'attualità**), mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegare alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute*



nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto **non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"** (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).*

*L'esperto deve procedere, poi, alla **DESCRIZIONE ANALITICA** di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.*

*L'esperto indicherà altresì le eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*



QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

*L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:*

*- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;***

*- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);*

*- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.***

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

.....

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c:

*- la **valutazione del valore di mercato dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti*



nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);

- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze) - gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.

QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1).

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

1. lo **stato di possesso** dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)

2. l'esistenza di **formalità, vincoli o oneri**, anche di natura condominiale,



gravanti sul bene, che resteranno **a carico** dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);

3. l'esistenza di **formalità, vincoli, o oneri**, anche di natura condominiale, che saranno **cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

4. **l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione** o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali **spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori** alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

5. Stimi il **canone di locazione** ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

La scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 14/11/2023, dopo aver preso visione dei documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiorano Modenese in data 13/12/2023 e 18/12/2023, i documenti catastali ed ipotecari agli atti presso l'Agenzia del Territorio, dopo



aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, avvenuti in data 13/12/2023 e il 08/02/2024 , espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- DIVISIONE IN LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO
- PARTI COMUNI E SERVITÙ
- ALTRI VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- STATO DI OCCUPAZIONE
- CANONE DI LOCAZIONE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI



➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nella sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, la scrivente, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorarne l'appetibilità e rendere più competitiva la gara, tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi, provvederà ad una riduzione percentuale valutata caso per caso.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in **n. 29 lotti**.

* * *

Dalla verifica effettuata ex. Art. 567 comma 2 c.p.c., la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva.

DATI PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Modena il 11.01.2023 al n. 561 del registro generale ed al n. 420 del registro particolare a favore di **XXXXXXX** sono stati pignorati i seguenti immobili (identificati nella **Nota di trascrizione** come segue) alla società **ESECUTATA**:



Catasto Terreni Comune di Fiorano Modenese

Immobilabile 1: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 625 Subalterno -

Immobilabile 2: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 626 Subalterno -

Immobilabile 3: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 627 Subalterno -

Immobilabile 4: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 628 Subalterno -

Immobilabile 5: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 629 Subalterno -

Immobilabile 6: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 614 Subalterno -

Immobilabile 7: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 472 Subalterno -

Immobilabile 8: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 474 Subalterno -

Catasto Fabbricati Comune di Fiorano Modenese

Immobilabile 9: Area urbana sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 588 Subalterno 1

Immobilabile 10: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 590 Subalterno 1

Immobilabile 11: Opificio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette



Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 590 Subalterno 2

Immobilie 12: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette

Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 592 Subalterno 1

Immobilie 13: Opificio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette

Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 592 Subalterno 2

Immobilie 14: Opificio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette

Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 592 Subalterno 3

Immobilie 15: Opificio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette

Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 592 Subalterno 4

Immobilie 16: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano

Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 8

Immobilie 17: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano

Modenese, alla via Statale Est snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 31

Immobilie 18: Esercizio commerciale sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 40 al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 33

Immobilie 19: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano



Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 35

Immibile 20: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza
Falcone e Borsellino n.29 al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese
Foglio 16 Particella 595 Subalterno 37

Immibile 21: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano
Modenese, alla via Statale Est snc al piano primo, C.F. Comune di Fiorano
Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 39

Immibile 22: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano
Modenese, alla via Statale Est snc al piano primo, C.F. Comune di Fiorano
Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 40

Immibile 23: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano
Modenese, alla via Statale Est snc al piano primo, C.F. Comune di Fiorano
Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 41

Immibile 24: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano
Modenese, alla via Statale Est snc al piano primo, C.F. Comune di Fiorano
Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 42

Immibile 25: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza
Falcone e Borsellino n.29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese
Foglio 16 Particella 595 Subalterno 45

Immibile 26: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza
Falcone e Borsellino n.29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese
Foglio 16 Particella 595 Subalterno 45

Immibile 27: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano
Modenese, alla via Statale Est snc al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano
Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 47



*Immobil*e 28: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 48

*Immobil*e 29: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 49

*Immobil*e 30: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 50

*Immobil*e 31: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 51

*Immobil*e 32: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 52

*Immobil*e 33: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 59

*Immobil*e 34: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 62

*Immobil*e 35: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 63

*Immobil*e 36: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano



Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 64

Immobilie 37: Esercizio commerciale sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 1,20,22 al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 69

Immobilie 38: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 12 al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 72

Immobilie 39: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 12 al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 73

Immobilie 40: Esercizio commerciale sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 17 al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 81

Immobilie 41: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 82

Immobilie 42: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 1

Immobilie 43: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 2

Immobilie 44: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16



Particella 595 Subalterno 3

*Immobil*e 45: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 595 Subalterno 21

*Immobil*e 46: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 Particella 595 Subalterno 22

*Immobil*e 47: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 595 Subalterno 23

*Immobil*e 48: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 595 Subalterno 24

*Immobil*e 49: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595

Subalterno 25

*Immobil*e 50: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595

Subalterno 26

*Immobil*e 51: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 Particella 595 Subalterno 60

*Immobil*e 52: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 Particella 595 Subalterno 61



Immobilie 53: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 68

Immobilie 54: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 12 al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 71

Si precisa che l'Immobilie 25 e l'Immobilie 26 sono identificati erroneamente dallo stesso Sub.45. Dunque l'Immobilie 26 non viene periziato in quanto duplicato.

Con successivo **Verbale di pignoramento** immobili trascritto a Modena il 23.02.2024 al n. 5188 del registro generale ed al n. 3851 del registro particolare a favore di **XXXXXXXX** sono stati pignorati i seguenti immobili (identificati nella **Nota di trascrizione** come segue) alla società **ESECUTATA:**

Catasto Fabbricati Comune di Fiorano Modenese

Immobilie 1: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n.29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 46.

DIVISIONE IN LOTTI

Visto il compendio immobiliare assegnato per eseguire la perizia di stima il CTU incaricato ritiene opportuno suddividerli nei seguenti NUMERO 23 lotti:

LOTTO 1: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 45 – Categoria A/10

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 46 – Categoria A/10

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 47 – Categoria F/3



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 48 – Categoria F/3

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 64 – Categoria F/3

LOTTO 2: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 49 – Categoria F/3

LOTTO 3: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 50 – Categoria A/10

LOTTO 4: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 51 – Categoria A/10

LOTTO 5: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 52 – Categoria A/10

LOTTO 6: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 59 – Categoria F/3

LOTTO 7: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 39 – Categoria F/3

LOTTO 8: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 40 – Categoria F/3

LOTTO 9: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 41 – Categoria F/3

LOTTO 10: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 42 – Categoria F/3

LOTTO 11: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 37 – Categoria A/10

LOTTO 12: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 86 – Categoria A/10

LOTTO 13: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese



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

LOTTO 14: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

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

LOTTO 15: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 63 – Categoria F/3

LOTTO 16: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

LOTTO 17: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

LOTTO 18: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

LOTTO 19: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

LOTTO 20: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

LOTTO 21: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

LOTTO 22: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

LOTTO 23: Catasto Terreni: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 626 – subalterno –

Foglio 16 – particella 627 – subalterno -

Foglio 16 – particella 628 – subalterno –



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

Foglio 16 - particella 625 - subalterno –

Foglio 16 - particella 629 - subalterno –

Foglio 16 - particella 614 - subalterno –

Foglio 16 - particella 472 - subalterno –

Foglio 16 - particella 474 - subalterno –

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 - particella 588 - subalterno 1

Si precisa che:

- gli Immobili identificati nella Nota di Trascrizione ai nn. 10, 12 e dal 42 al 54, corrispondenti a Enti Comuni (B.C.N.C.), verranno trasferiti pro-quota come indicato negli specifici lotti.

- gli Immobili identificati nella Nota di Trascrizione ai nn. 11, 13, 14, 15 riguardano una cabina elettrica di trasformazione (al piano terra) in corpo di fabbrica separato. Tale immobile risulta privo di significato commerciale e autonoma commercializzazione.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile risulta che, sui predetti immobili gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione NN 37830/8787 del 05/12/2008**, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti del notaio XXXXXXXX, in data 25/11/2008 rep. N. 115556/34050 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede VERONA (VR) C.F. XXXXXXXX (domicilio eletto presso Verona piazza Nogara) contro **ESECUTATA** sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F.



XXXXXXXX.

Importo capitale euro 6.000.000,00, importo totale 10.000.000,00
durata anni 2.

- **Iscrizione NN 28556/5241 del 03/08/2009**, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti del notaio XXXXXXXX, in data 23/07/2009 rep. N. 116525/34735 a favore di XXXXXXXX sede VERONA (VR) C.F. XXXXXXXX (domicilio eletto presso Verona piazza Nogara) contro **ESECUTATA** sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F. XXXXXXXX.

Importo capitale euro 6.000.000,00, importo totale 10.000.000,00
durata anni 2.

- **Iscrizione NN 3571/558 del 08/02/2018**, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti del Tribunale di Reggio Emilia, in data 22/02/2017 rep. N. 508/2017 a favore di XXXXXXXX sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) C.F. XXXXXXXX domicilio eletto presso Studio Calenzio via Taglio 22 Modena) contro **ESECUTATA** sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F. XXXXXXXX.

Importo capitale euro 152.000,00, importo totale 152.00,00

- **Trascrizione NN 561/420 del 11/01/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del XXXXXXXX in data 30/12/2022 rep. N. 7738/2022 a favore di XXXXXXXX sede MILANO (MI) C.F. XXXXXXXX (domicilio eletto presso avv. XXXXXXXX, Bologna via degli Artieri) contro **ESECUTATA** sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F. XXXXXXXX.



Si rileva:

Trascrizione NN. 38362/24891 del 05/11/2009 CONVENZIONE EDILIZIA

Trascrizione NN. 20568 del 05/11/2008 CONVENZIONE EDILIZIA

Trascrizione NN. 8217/6237 del 14/04/2014 Preliminare di compravendita

Trascrizione NN. 8216/6236 del 14/04/2014 Preliminare di compravendita

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla Certificazione

Notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad IVA, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

PROVENIENZA DEL BENE

* pervenne all'esecutata XXXXXXXX sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F. XXXXXXXX per la quota 1/1 Piena Proprietà (precedentemente identificato al Foglio 16 Particella 76 Sub. 1-2 e Terreni ai mapp. N. 63-76-77472-473-474) in virtù di atto tra vivi – mutamento di destinazione o ragione sociale ai rogiti del notaio XXXXXXXX da Maranello (MO), in data 27/10/2008 rep. N. 115424/33973 e **trascritto il 11/11/2008 ai n.ri 34745/20841** da potere di XXXXXXXXXXXX sede CANALGRANDE (RE) C.F. XXXXXXXX

* pervenne alla soc. XXXXXXXX sede CANALGRANDE (RE) C.F. XXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – scissione ai rogiti del notaio XXXXXXXX da Maranello (MO), in data 15/06/2005 rep. N. 109495 e **trascritto il 08/07/2005 ai n.ri 22603/13303** da potere di XXXXXXXX. sede MODENA (MO) C.F. XXXXXXXX

* pervenne alla soc. XXXXXXXX sede MODENA (MO) C.F. XXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – Trasformazione di società ai



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

rogiti del notaio XXXXXXXX da Maranello (MO), in data 12/05/2006 rep. N. 109302 e trascritto il 17/06/2005 ai n.ri 19814/11700 da potere di XXXXXXXX sede MARANELLO (MO) C.F. XXXXXXXX

* pervenne alla soc. XXXXXXXX sede MARANELLO (MO) C.F. XXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – Trasformazione di società ai rogiti del notaio XXXXXXXX da Modena (MO), in data 22/11/1988 n. rep. 15615/7762 e trascritto il 19/01/1989 ai n.ri 1550/1218 da potere di XXXXXXXX sede MARANELLO (MO) C.F. XXXXXXXX

* pervenne alla soc. XXXXXXXX sede MARANELLO (MO) C.F. XXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio XXXXXXXX da Modena (MO), in data 20/12/1984 n. rep. 11590/5920 e trascritto il 17/01/1985 ai n.ri 840/679 da potere di XXXXXXXX nata il 28/08/1909 a Pavullo C.F. XXXXXXXX.

PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano tutti di proprietà di “ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE)” (**PROPRIETÀ 1/1**)

* C.F. validato in anagrafe tributaria

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL’ACQUISTO DEL BENE

Dal momento che trattasi di una società, il paragrafo non è pertinente.

* * *

LOTTO UNO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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



Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 45 – Categoria A/10

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 46 – Categoria A/10

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 47 – Categoria F/3

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 48 – Categoria F/3

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 64 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	45	PIAZZA FALCONE BORSELLINO 29	E	A/10	1	2,5 vani	561,65
16	595	46	PIAZZA FALCONE BORSELLINO 29	E	A/10	1	3 vani	673,98
16	595	47	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-
16	595	48	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-
16	595	64	VIA SETTE FRATELLI CERVI Piano S1		F/3	-	-	-

Si precisa che:

l'unità immobiliare Sub. **45** ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e



Borsellino 29 e l'interno corrispondente è l'interno 15.

- l'unità immobiliare Sub. **46** corrisponde all'interno 14.

- l'unità immobiliare Sub. **47** ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29 e l'interno corrispondente è l'interno 13.

- l'unità immobiliare Sub. **48** ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29 e l'interno corrispondente è l'interno 12.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

Sub. 45 e 46: Si segnala che sarà necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Sub. 47 e 48: Si precisa che le unità immobiliari sono sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

Sub. 64: Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale. Occorrerà procedere al frazionamento e all'accatastamento.

Si stima un costo di € 10.000,00 per il completamento delle pratiche catastali, a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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



destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;

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

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

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

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

- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, **45, 46, 47, 48**, 49, 50, 51, 52;

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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



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

ammontano complessivamente a:

- **Sub. 45:** locatore € 246,14, conduttore € 1.824,29 per un totale di € 2.070,43
- **Sub. 46:** locatore € 320,62, conduttore € 2.512,44 per un totale di € 2.833,06
- **Sub. 47:** locatore € 927,53, conduttore € 4.214,72 (queste ultime riferite *al periodo dal 01/01/2023 al 30/09/2023*) per un totale di € 5.142,25
- **Sub. 48:** locatore € 489,00, conduttore € 2.023,40 (queste ultime riferite *al periodo dal 01/01/2023 al 30/09/2023*) per un totale di € 2.512,40
- **Sub. 64:** € 167,96

La situazione debitoria (comprensiva del consuntivo precedentemente indicato)

risulta la seguente:

- **Sub. 45:** locatore € 147,92; conduttore € 0
- **Sub. 46:** locatore € 416,55; conduttore € -131,24
- **Sub. 47:** locatore € 2.852,32; conduttore € 4.214,72 (queste ultime riferite *al periodo dal 01/01/2023 al 30/09/2023*)
- **Sub. 48:** locatore € 1.527,21; conduttore € 2.023,40 (queste ultime riferite *al periodo dal 01/01/2023 al 30/09/2023*)
- **Sub. 64:** € 167,96

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro



relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 45 confina con il Sub. 46, muro esterno e parti comuni su più lati.

Il Sub. 46 confina con il Sub. 45, il Sub. 47, muro esterno e parti comuni su più lati.

Il Sub. 47 confina con il Sub. 46, il Sub. 48, muro esterno e parti comuni.

Il Sub. 48 confina con il Sub. 47 e il Sub. 49, muro esterno e parti.

Il Sub. 64 confina con il Sub. 8, il Sub. 61, muro esterno, parti comuni, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA



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

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 184/2016 Prot. Generale 0013009, Prat. SUAP
1485/2016/SUAP in data 27/06/2016 (relativa ai Subb. 45 e 46)

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

Nella pratica SCIA 184/2016, relativa ai Sub. 45 e 46, è presente la richiesta di agibilità.

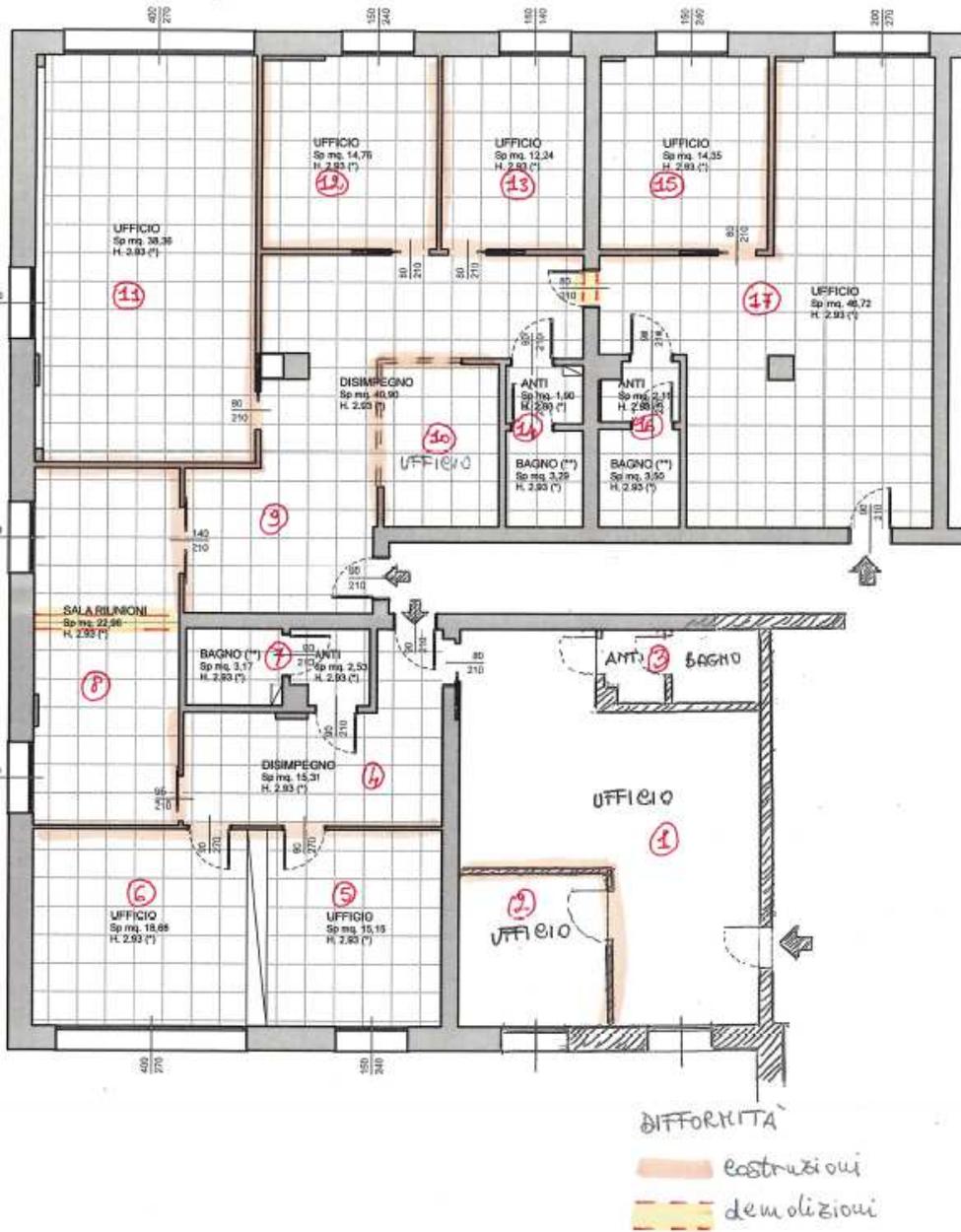
Relativamente ai **Subb. 45-46-47-48** si sono riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato legittimato. Tali difformità sono relative:

- alla realizzazione di tramezzi interni (movibili e amovibili).
- all'accorpamento del Sub. 46 al Sub. 47 (mediante la demolizione di una porzione di muro divisorio)
- alla realizzazione di una porta di comunicazione tra il Sub. 47 e il Sub. 48



RILIEVO
Subb. 45-46-47-48

LOTTO 1



A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico, (conclusosi con comunicazione via mail della Dirigente in cui si legge: "non avendo ad oggi agli atti delle richieste di sanatoria con relative relazioni asseverate e documentazione



descrittiva che giustifichino una quantificazione delle sanzioni, è opportuno limitarsi a introdurre nella perizia di stima, la necessità di regolarizzare le opere difformi da lei rilevate, qualora sanabili, attraverso il versamento di sanzione amministrativa che verrà calcolata in sede istruttoria”) si ritiene, sulla base dell’esperienza, che sia possibile sanare le difformità riscontrate mediante una pratica in sanatoria, con pagamento di sanzione compresa tra 1.000 € a 5.000 €. Il costo complessivo della pratica in sanatoria si valuta inferiore a € 20.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili identificati dai **Subb. 45 e 46** risultano occupati da contratto di locazione sottoscritto in data 31/10/2016 e registrato il 29/11/2016 presso l’Ufficio Territoriale di Sassuolo al N. 1909. Tale contratto ha durata anni sei e rinnovo automatico; esso ha avuto inizio il 01/11/2016. Il canone mensile, relativo ad entrambi i subalterni è di euro 1.000,00 oltre all’IVA dovuta per legge (fatte salve variazioni ISTAT).

Gli immobili identificati dai **Subb. 47 e 48** sono occupati in forza di comodato d’uso gratuito.

L’immobile identificato dal **Sub. 64** risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione congruo per il Lotto 1 è pari a 2.900,00 € mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Subalterni 45-46-47-48

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame, ad uso ufficio, sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29,



interno 12-13-14-15, piano secondo.

Uso: ufficio.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Subb. 45-46-47-48.

Composizione interna:

- Sub. 45: ingresso open-space ad uso ufficio, n. 1 locale ad uso ufficio, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.
- Sub. 46: n. 2 locali ad uso ufficio, n. 1 antibagno e n. 1 bagno, n. 1 sala riunioni in comune col Sub. 47.
- Sub. 47: n. 4 locali ad uso ufficio/reception, 1 antibagno e n. 1 bagno, n. 1 sala riunioni in comune col Sub. 46.
- Sub. 48: ingresso open-space ad uso ufficio, n. 1 locale ad uso ufficio, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Ognuno dei subalterni ha un ingresso autonomo.

Livello: piano secondo.

Si accede alle unità immobiliari dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista gli immobili si trovano in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di $h = 2,93$ m.

Descrizione analitica

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

Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:

- infissi esterni in alluminio



- infissi interni in legno (porte)
 - porte di ingresso blindate
 - pavimenti a listoni in gres effetto legno
 - controsoffitti
 - i bagni presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
 - i bagni sono completi dei sanitari principali;
 - pareti interne intonacate e tinteggiate o realizzate mediante pareti prefabbricate smontabili (una parte delle pareti prefabbricate smontabili risulta essere di proprietà del locatario)
 - battiscopa
- L'unità è provvista dei seguenti impianti:
- illuminazione ed energia
 - videocitofono
 - sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

Durante i sopralluoghi è emerso che le unità immobiliari presentano dotazioni impiantistiche comuni e collegate tra loro (in particolar modo relativamente all'impianto elettrico e al contatore del gas).

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
45-46-47-48	1 Ufficio Open-space	37,20	Ottime
	2 Ufficio	10,30	Ottime
	3 Bagno e Antibagno	5,70	Ottime
	4 Disimpegno	15,30	Ottime
	5 Ufficio	15,20	Ottime
	6 Ufficio	18,70	Ottime
	7 Bagno e Antibagno	5,70	Ottime
	8 Sala Riunioni	23,00	Ottime
	9 Disimpegno	31,00	Ottime
	10 Ufficio	9,00	Ottime



	11	Ufficio	38,40	Ottime
	12	Ufficio	14,80	Ottime
	13	Ufficio	12,30	Ottime
	14	Bagno e Antibagno	5,20	Ottime
	15	Ufficio	14,40	Ottime
	16	Bagno e Antibagno	6,40	Ottime
	17	Ufficio Open-space	46,70	Ottime
		TOT	309,30	

La superficie netta risulta mq 309,30, mentre quella commerciale totale circa mq 368,00 circa.

Subalterno 64

Descrizione Sommaria:

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

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 64

Uso: parcheggio

Composizione interna: trattasi di n. 13 posti auto coperti

Livello: piano interrato.

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

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

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

Descrizione analitica

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



Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone.

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (condominiale)

La superficie dei posti auto è circa mq 159,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO DUE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 49 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:



Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	49	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 11.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

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

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

F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 877,07.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 2.277,46 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

*L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di XXXXXXXX relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da **ESECUTATA**. Per la suddetta ragione, **la situazione***



debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 49 confina con il Sub. 48 e il Sub. 50, muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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



- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

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

Non è presente agibilità.

Non si riscontrano difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 11, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 49

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano secondo.

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

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo avanzato", è in buone



condizioni.

L'altezza interna risulta essere circa di h = 3,55 m.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimenti a quadroni
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
49	1	Ufficio Open-space	87,00	Stato Grezzo avanzato
	2	Bagno e antibagno	6,00	Stato Grezzo avanzato
	TOT		93,00	

La superficie netta risulta mq 93,00, mentre quella commerciale totale circa mq 104,00.



CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO TRE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 50 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	50	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 29		A/10	1	4 vani	898,64

L'interno corrispondente è il numero 10.



CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52,



59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 3.254,58.

La società eseguita risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 4.270,12 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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



VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 50 confina con il Sub. 49, il Sub. 51, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 456/2014 Prot. Generale 2925 in data 26/02/2014 (relativa ai Subb. 50-51 e 52)

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

Nella pratica SCIA 456/2014, relativa ai Sub. 50-51 e 52, è presente la richiesta di agibilità parziale Prot. 18968.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

STATO DI OCCUPAZIONE



L'immobile è soggetto a comodato gratuito stipulato in data 27/12/2021; alla scrivente non è stata consegnata registrazione.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione congruo è pari a 750,00 € mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 10, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 50

Uso: ufficio.

Composizione interna: ingresso, n. 3 locali ad uso uffici, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano secondo.

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

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,90 m.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:

- infissi esterni in alluminio



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

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

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

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
50				
	1	Ingresso	14,88	Ottime
	2	Ufficio	23,71	Ottime
	3	Ufficio	35,51	Ottime
	4	Ufficio	16,26	Ottime
	5	Bagno e Antibagno	6,13	Ottime
		TOT	96,49	

La superficie netta risulta mq 96,49, mentre quella commerciale totale circa mq 115,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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



di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO QUATTRO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili ad uso ufficio:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 51 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	51	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 29		A/10	1	4 vani	898,64

L'interno corrispondente è il numero 9.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'



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

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

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

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

SPESE CONDOMINIALI



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

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

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 335,02 relative alla proprietà, € 1.862,19 relative all'occupante, per un totale di € 2.197,21.

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.752,75 (comprehensive del consuntivo precedentemente indicato), e l'occupante non ha ancora versato le spese per la gestione (debito di € 1.862,19).

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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



pignoramento.

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 51 confina con il Sub. 50, il Sub. 52, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 456/2014 Prot. Generale 2925 in data 26/02/2014 (relativa ai Subb. 50-51 e 52)

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

Nella pratica SCIA 456/2014, relativa ai Sub. 50-51 e 52, è presente la richiesta di agibilità parziale Prot. 18968.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è soggetto a comodato gratuito stipulato in data 01/12/2022; alla scrivente non è stata consegnata registrazione.



CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione congruo è pari a 550,00 € mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 9, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 51

Uso: ufficio.

Composizione interna: ingresso, n. 3 locali ad uso uffici, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Si evidenzia la presenza di una porta di collegamento con il Sub. 52.

Livello: piano secondo.

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

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di $h = 2,90$ m.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)



- porta di ingresso blindata
- pavimenti a listoni in gres
- controsoffitti
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

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

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
51	1	Ingresso	15,00	Ottime
	2	Ufficio	11,76	Ottime
	3	Ufficio	21,03	Ottime
	4	Ufficio	13,68	Ottime
	5	Bagno e Antibagno	5,50	Ottime
		TOT	66,97	

La superficie netta risulta mq 66,97, mentre quella commerciale totale circa mq 81,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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



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

LOTTO CINQUE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili ad uso ufficio:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 52 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	52	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 29		A/10	1	3 vani	673,98

L'interno corrispondente è il numero 16.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del



fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

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

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

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

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXX di



Modena (MO).

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

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 258,44 relative alla proprietà, € 2.558,78 relative all'occupante, per un totale di € 2.817,22.

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.608,16 e l'occupante di € 280,60, tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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



civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 52 confina con il Sub. 51, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 456/2014 Prot. Generale 2925 in data 26/02/2014 (relativa ai
Subb. 50-51 e 52)

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

Nella pratica SCIA 456/2014, relativa ai Sub. 50-51 e 52, è presente la richiesta di agibilità parziale Prot. 18968.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 08/03/2021 e registrato il 01/04/2021 al n. 004647 – serie 3T, Codice Identificativo TGU21T004647000NE tramite Servizio Entratel.

Tale contratto avrà scadenza in data 31/03/2027.



Il canone è di euro 500,00 mensili oltre all'IVA dovuta per legge.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione attualmente adottato di 500,00 € mensili è ritenuto congruo.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 16, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 52

Uso: ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso sala riunioni, 1 locale ad uso uffici, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Si evidenzia la presenza di una porta di collegamento con il Sub. 51.

Livello: piano secondo.

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

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,90 m.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:



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

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

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
52				
	1	Sala riunioni	38,81	Ottime
	2	Ufficio	3,60	Ottime
	5	Bagno e Antibagno	5,96	Ottime
		TOT	48,37	

La superficie netta risulta mq 48,37, mentre quella commerciale totale circa mq 65,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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



di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO SEI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 59 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	59	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 12.

L'interno corrispondente è il numero 6.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di



trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 2.804,00.

La società eseguita risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 7.290,13 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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



pignoramento.

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 59 confina con muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

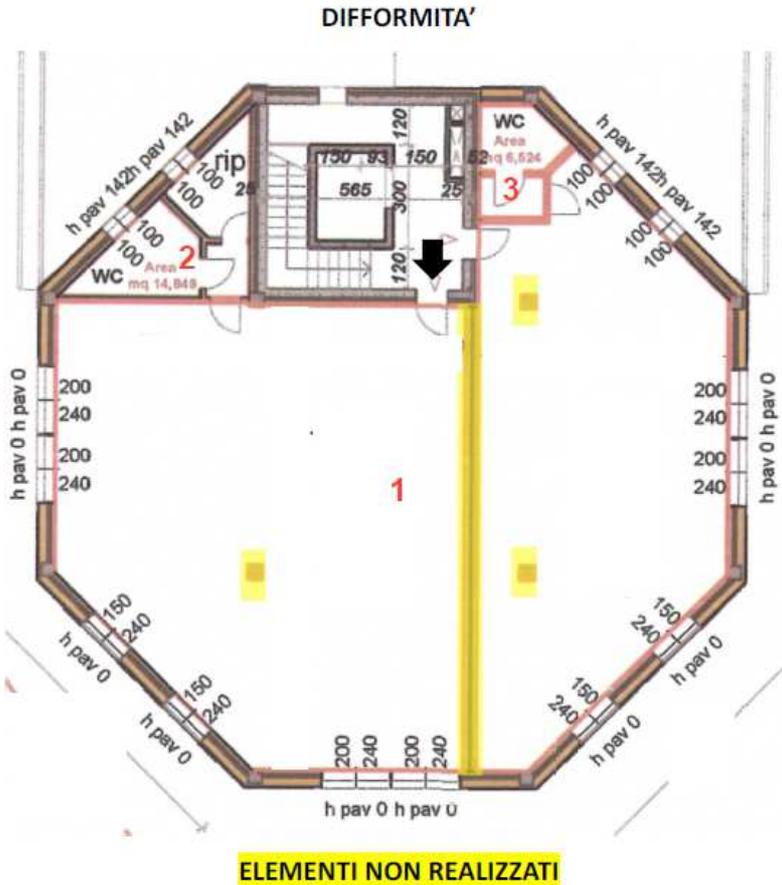
- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

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

Non è presente agibilità.

Le difformità principali tra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono dovute alla mancanza di completamento dei lavori (nello specifico all'assenza di un muro di divisione), ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile.





STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 12, interno 6, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 59



Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno con n. 1 bagno, 1 area WC e ripostiglio.

Livello: piano secondo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali; sono presenti 2 porte di ingresso a cui si previene dal vano scala condominiale.

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

L'altezza interna è variabile, essendo all'ultimo piano con tetto a falde inclinate in legno a vista.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista delle predisposizioni per seguenti impianti:

- elettrico (con dotazione di videocitofono)
- idrico



SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
59	1	Ufficio Open-space	245,40	Stato Grezzo avanzato
	2	WC e ripostiglio	14,85	Stato Grezzo avanzato
	5	Bagno e Antibagno	6,52	Stato Grezzo avanzato
		TOT	266,77	

La superficie netta risulta mq 266,77, mentre quella commerciale totale circa mq 291,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO SETTE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 39 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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



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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	39	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 5.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

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

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

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

- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 1.123,16.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 2.998,70 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della



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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 39 confina con il Sub. 38 e il Sub. 40, muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009

Prot. n. 16191

- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012

- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

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

Non è presente agibilità.

Non si riscontrano difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 5, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 39

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.



Livello: piano primo.

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

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

L'altezza interna risulta essere circa di h = 3,55 m.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia (presenza di videocitofono)
- idrico
- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
39	1	Ufficio Open-space	125,04	Stato Grezzo avanzato
	2	Bagno e antibagno	5,32	Stato Grezzo avanzato
		TOT	130,36	

La superficie netta risulta mq 130,36, mentre quella commerciale totale circa



mq 146,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO OTTO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 40 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	40	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-



Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 5.

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

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



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

- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 552,90.

La società eseguita risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.345,06 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

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



alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 40 confina con il Sub. 39 e il Sub. 41, muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

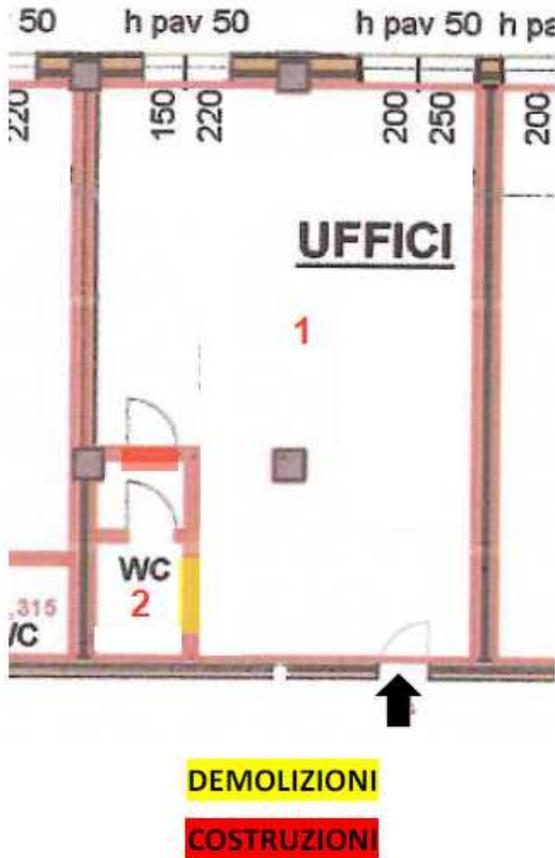
- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

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



Non è presente agibilità.

Le difformità principali tra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono dovute alla modifica di tramezzi e aperture nella zona servizi, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile presenta un contratto preliminare di compravendita stipulato in data 08/04/2014 trascritto il 14/04/2014 al n.8217 Reg. Gen. e al n. 6237 Reg.



Part.

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 4, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 40

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

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

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

L'altezza interna risulta essere circa di $h = 3,55$ m.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata



- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia (presenza di videocitofono)
- idrico
- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
40				
	1	Ufficio Open-space	58,22	Stato Grezzo avanzato
	2	Bagno e antibagno	5,46	Stato Grezzo avanzato
		TOT	63,68	

La superficie netta risulta mq 63,68, mentre quella commerciale totale circa mq 72,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO NOVE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente



bene immobile in corso di costruzione ad uso ufficio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 41 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	41	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 3.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle



parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

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

SPESE CONDOMINIALI

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

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data



16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 816,21.

La società eseguita risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.874,28 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 41 confina con il Sub. 40 e il Sub. 42, muro esterno e parti comuni su



più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Non è presente agibilità.

Non si riscontrano difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:



I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO),
frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 3, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 41

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e
n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

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

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

L'altezza interna risulta essere circa di h = 3,55 m.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture
dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia (presenza di videocitofono)
- idrico



- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
41	1	Ufficio Open-space	89,37	Stato Grezzo avanzato
	2	Bagno e antibagno	5,41	Stato Grezzo avanzato
	TOT		94,78	

La superficie netta risulta mq 94,78, mentre quella commerciale totale circa mq 107,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO DIECI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 42 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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



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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	42	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 2.

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

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

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

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

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

- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 887,86.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 2.059,35 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della



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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 42 confina con il Sub. 41 e il Sub. 43, muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009

Prot. n. 16191

- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012

- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

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

Non è presente agibilità.

Non si riscontrano difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 2, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 42

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.



Livello: piano primo.

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

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

L'altezza interna risulta essere circa di h = 3,55 m.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia (presenza di videocitofono)
- idrico
- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
42	1	Ufficio Open-space	90,73	Stato Grezzo avanzato
	2	Bagno e antibagno	6,13	Stato Grezzo avanzato
		TOT	96,86	

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



112,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO UNDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 37 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	37	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 29		A/10	1	2,5 vani	561,65



L'interno corrispondente è il numero 7.

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

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32,



33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52,

59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 236,00 relative alla proprietà, € 1.534,96 relative all'occupante, per un totale di € 1.770,96.

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 236,00 e l'occupante di € 83,98, tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.



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

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 37 confina con il Sub. 38, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.



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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 15/10/2016 e registrato il 11/11/2016 al n. 003164 – serie 3T Codice Identificativo TG416T003164000QH presso l'ufficio territoriale di Sassuolo.

Tale contratto, di durata anni sei e rinnovo automatico, ha avuto inizio il 01/11/2016 prima scadenza in data 31/10/2022; la prossima scadenza sarà il 31/10/2028.

Il canone mensile è di euro 458,33 oltre all'IVA dovuta per legge (fatte salve variazioni ISTAT).

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione attualmente adottato di 458,33 € mensili (oltre IVA se dovuta) è ritenuto congruo.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 7 piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 37

Uso: ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale open-space ad uso uffici, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

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



Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,90 m.

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:

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

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

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

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
37	1	Ufficio Open-space	47,24	Ottime
	2	Bagno e antibagno	5,69	Ottime



		TOT	52,93
--	--	------------	--------------

La superficie netta risulta mq 52,93, mentre quella catastale totale circa mq 61,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO DODICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese
- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 86 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:



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

L'interno corrispondente è il numero 5.

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

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

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

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

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



alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

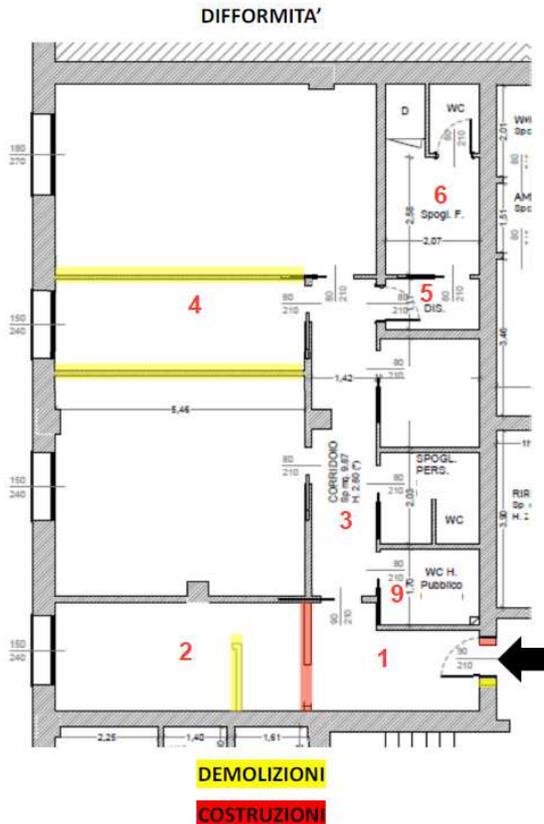
Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

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



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

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



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



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

Si precisa che non è presente agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: ufficio e similari.

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

Livello: piano primo.

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

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

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

Descrizione analitica

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



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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell’unità immobiliare comprendono:

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

L’unità è provvista dei seguenti impianti:

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

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



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

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO TREDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:



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

L'interno corrispondente è il numero 3.

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

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

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

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

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



alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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



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

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

Si precisa che non è presente agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: ufficio (e similari).

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

Livello: piano primo.

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

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

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

Descrizione analitica



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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

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

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

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

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



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

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO QUATTORDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto



Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

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

come segue:

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

Si precisa che:

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

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

Occorrerà procedere al frazionamento e all'accatastamento.

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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



destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;

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

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

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

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

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

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

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



ammontano complessivamente a:

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

- **Sub. 62:** € 38,76

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

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

- **Sub. 62:** € 38,76

tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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



Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

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





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



inferiore a € 10.000,00.

Si precisa che non è presente agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Subalterno 84

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: ufficio (e similari).

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

Livello: piano primo.

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

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

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

Descrizione analitica

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



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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell’unità immobiliare comprendono:

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

L’unità è provvista dei seguenti impianti:

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

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

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



mq 141,00.

Subalterno 62

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: parcheggio

Composizione interna: trattasi di n. 3 posti auto coperti

Livello: piano interrato.

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

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

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

Descrizione analitica

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

Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone.

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (condominiale)

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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



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

LOTTO QUINDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:



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

Si precisa che:

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

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

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

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

Occorrerà procedere al frazionamento e all'acatastamento.

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;

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



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

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

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

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

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

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

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

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

- **Sub. 63**: € 38,76



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

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

- **Sub. 63:** € 38,76

Tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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

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



esterno, parti comuni, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

Si precisa che non è presente agibilità.

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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



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

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Subalterno 83

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: ufficio (e similari).

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

Livello: piano primo.

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

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

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

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:



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

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

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

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

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



mq 198,00.

Subalterno 63

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: parcheggio

Composizione interna: trattasi di n. 3 posti auto coperti

Livello: piano interrato.

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

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

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

Descrizione analitica

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

Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone.

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (condominiale)

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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



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

LOTTO SEDICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

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

Dalla documentazione catastale risulta la comproprietà sui seguenti subalterni

B.C.N.C.:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;

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



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64,

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

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

- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,

37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78,

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

- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36,

37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78,

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

- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32,

33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52,

59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

- Area cortiliva, marciapiedi, portici e galleria di uso pubblico

(mappale 595/1 comune a tutti i subalterni);

- Scale e relativi vani, ascensori del piano interrato al piano terra, ingressi al piano terra (mappale 595/2 comune ai sub. 27, 28, 29,



30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47,

48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 62, 63, 64, 65);

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

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

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

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

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della



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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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



- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009

Prot. n. 16191

- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012

- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

- SCIA SUE 2014-0063 in data 26/02/2014 Prot. 2925 (relativa ai

Subb. 37 e 69).

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

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: commerciale.

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



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

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare da accessi esclusivi esterni.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

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

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

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



- i bagni sono completi dei sanitari principali;

- pareti interne intonacate e tinteggiate

- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia

- videocitofono

- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

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

H < 2,00:

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

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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



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

LOTTO DICIASSETTE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

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

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

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



Borsellino n.ri 4-5-19.

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

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52,

59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

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

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

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge:
“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla



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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

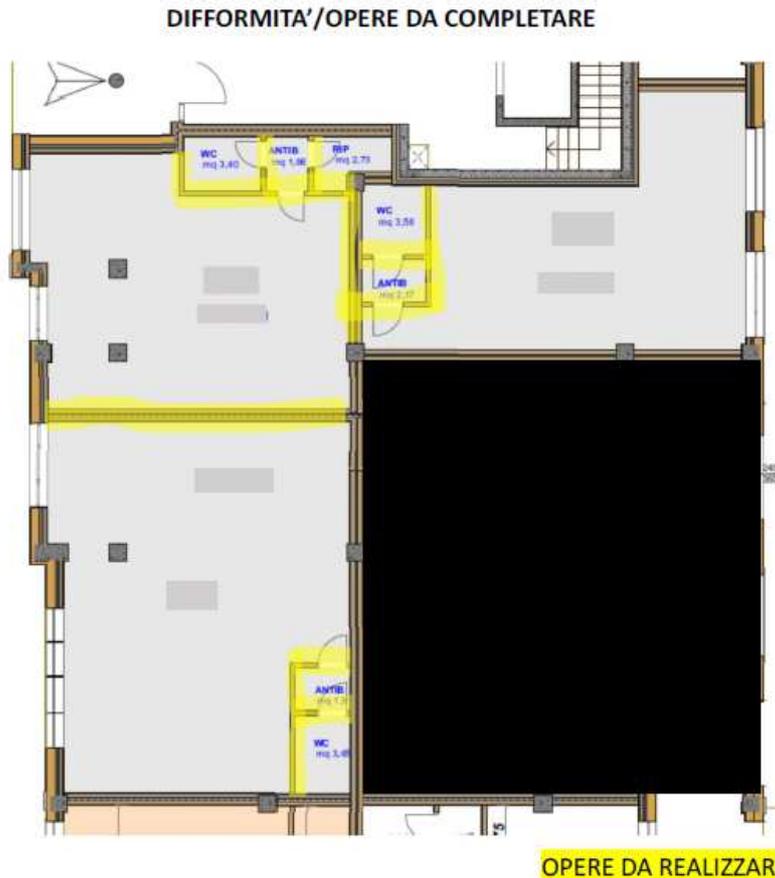
Si precisa che l'accatastamento è stato presentato nella pratica edilizia SCIA in variante 2017/220 del 23/06/2017 con Prot. n. 13595.

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



Non è presente agibilità.

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



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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

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



DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: commerciale (si veda pratica edilizia).

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

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare da accessi esterni esclusivi.

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

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

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

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

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

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



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

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO DICOTTO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:



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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52,

59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

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

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

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.



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

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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



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

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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

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

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

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: commerciale.

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

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare da accessi esclusivi esterni.



Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

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

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)
- pavimenti in gres al piano terra
- pavimento con tavole di legno nel soppalco accessibile per manutenzione

impianti

- scala retrattile per accedere al soppalco)
- controsoffitti al piano terra
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa
- il soppalco è allo stato grezzo

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono



- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

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

H < 2,00:

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

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO DICIANNOVE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE



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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

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

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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



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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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



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

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

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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



INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Non è presente agibilità.

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

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



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

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

Uso: commerciale (si veda pratica edilizia).

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

Livello: piano terra.

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

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

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

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

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

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

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

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



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

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO VENTI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:



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

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

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

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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



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

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

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

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

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.



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

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

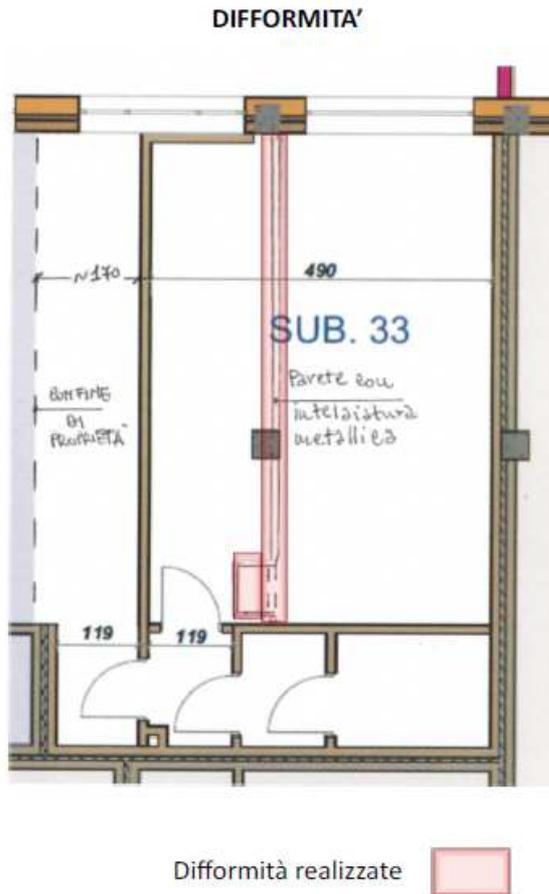
- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 2016/184 Prot. Generale 0013009, Prat. SUAP
1485/2016/SUAP (relativa ai Subb. 4-5-16-20-33-45-46)

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



Si precisa che è stato richiesto il certificato agibilità.

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



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

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



dal diverso pavimento).

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

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

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

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



CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: commerciale.

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

Livello: piano terra.

Si accede all'unità immobiliare da accessi esclusivi esterni.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

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

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

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:



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

Non sono presenti le porte interne.

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

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

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

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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



LOTTO VENTUNO**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

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

come segue:

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

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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



ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

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

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

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di



Modena (MO).

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

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

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

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI

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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.



CONFINI

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

Non è presente agibilità.

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

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



DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

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

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

Uso: (da pratica edilizia) direzionale.

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

Livello: piano terra.

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

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

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

Descrizione analitica

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

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture *dell'unità immobiliare* comprendono:

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

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

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



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

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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

LOTTO VENTIDUE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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



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

come segue:

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

Occorrerà procedere all’accatastamento.

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU’

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

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

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



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

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

SPESE CONDOMINIALI

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

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

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

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

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

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

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

VINCOLI E ONERI



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

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

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

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

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

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

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

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

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

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

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:



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

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

Composizione interna: trattasi di n. 1 autorimessa

Livello: piano interrato.

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

Si tratta di una autorimessa in buone condizioni.

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

Descrizione analitica

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

Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone.

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

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico

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

CONFORMITÀ IMPIANTI

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



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

LOTTO VENTITRE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato:

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

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

come segue:

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

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

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

come segue:

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

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



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

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

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

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

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

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



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

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

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

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

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

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

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

VINCOLI E ONERI

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

Non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

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

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



la realizzazione del piano urbanistico attuativo denominato "XXXXXXX"

Trascrizione NN. 38362/24891 del 05/11/2009 stipulate tra il soggetto attuatore e il Comune di Fiorano Modenese per atti del Notaio Dott. XXXXXXXX, i cui patti e obblighi vengono qui **interamente richiamati.**

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

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

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

Foglio 16, mappali:

77 di are 00.16;

472 di are 00.60

Totali are 00.76;

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



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

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

- F.16 M. 626 Lotto 1: Superficie lotto = 3.227,84 mq; Superficie Coperta Residenziale = 1.700 mq

- F.16 M. 627 Lotto 2: Superficie lotto = 3.274,00 mq; Superficie Coperta Residenziale = 2.050 mq

- F.16 M. 628 Lotto 3: Superficie lotto = 1.926,00 mq; Superficie Coperta Residenziale = 1.600 mq

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

- *Convenzionare la quota parte di edilizia residenziale corrispondente al 20% de superficie residenziale assegnata di 5.000,00 mq (comprensiva del Lotto 4 già realizzato) pari a 1.000 mq*

- *Quota in affitto 300 mq*

- *Quota in vendita convenzionata mq 700,00.....”*

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

- F.16 M. 472 percorso ciclabili locali, viabilità esistente;

- F.16 M. 474 percorso ciclabili locali, viabilità esistente;

- F.16 M. 588 S.1 parcheggi, verde e aree di manovra;

- F.16 M. 614 verde pubblico, parcheggi, piazza



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

- F.16 M. 629 strada, percorsi

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

CONFINI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DESTINAZIONE URBANISTICA

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

RUE

foglio 16 mappali **472**

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

foglio 16 mappali **472-474**

- in parte Viabilità esistente di livello locale



- Percorsi ciclabili locali: tratti esistenti

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

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

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

- Piani Attuativi, in corso di attuazione

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

ancora in corso di validità

foglio 16 mappali **625**

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

PSC - TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE

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

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

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

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

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

PSC - TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO-CULTURALE PAESAGGISTICA ED ANTROPICA

foglio 16 mappali **472-474-614-625-626-627-628-629**

- **TU** - Limite del territorio urbanizzato (*art. 33 PSC*)

foglio 16 mappali **625-626**

- in parte **CORSI D'ACQUA DI INTERESSE PAESAGGISTICO**



- Tutela dei corsi d'acqua e le relative sponde

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che i terreni e l'area urbana oggetto della presente stima rientrano nel Piano Urbanistico Attuativo (di seguito P.U.A.) "Spezzano Centro" depositato in data 12/07/2007, Pratica n. 299/2007 e approvato con delibera C.C. n. 45 del 07/05/2008 e nella Variante al P.U.A. PUT 11/2009.

Sono presenti i seguenti titoli edilizi:

- Permesso di Costruire Pratica n. 302/2008 presentato in data 07/08/2008 Prot. n. 12006 (opere di urbanizzazione primaria)
- Permesso di Costruire Pratica n. 136/2009 (variante opere di urbanizzazione)
- Permesso di Costruire Pratica n. 134/2012 (piazza pubblica)
- Permesso di Costruire Pratica n. 391/2012 (completamento opere di urbanizzazione)

Le opere di urbanizzazione non sono state a tuttoggi collaudate in quanto non ultimate.

Si tiene in parte conto dei rilievi critici depositati in data 03/05/2024 da SOCIETA' ESECUTATA nel seguente modo.

Si prende atto del quadro economico per la cessione delle opere di urbanizzazione, (di seguito riportato) e in parte del metodo di calcolo del valore dei terreni.

Opere ripristino e finitura lastricati e le strade	€	361.623,56
Opere ripristino e finitura impianti Acqua e Gas	€	292.190,70
Opere ripristino e finitura Impianto Fognario	€	270.193,64
Opere ripristino e finitura Pozzetti	€	97.742,10
Opere ripristino e finitura Area Verde	€	15.000,00
Oneri discarica materiale scavato	€	50.000,00
Oneri tecnici, di P.U.A., spese per diritti vari	€	50.000,00
Spese per bonifica bellica	€	20.000,00
TOTALE COSTI	€	1.156.750,00



L'aggiudicatario dovrà farsi carico degli oneri e delle spese relativi.

Tali indicazioni devono intendersi "salvo diverse disposizioni".

STATO DI OCCUPAZIONE

Trattasi di terreni privi di fabbricati, da considerarsi pertanto liberi ed in piena disponibilità, e di aree con opere di urbanizzazione parzialmente edificate.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Trattasi di particelle di terreno site nel comparto "Spezzano Centro AN.1e".

Esse sono in parte edificabili (F.16, M. 626, 627, 628) ed in parte aree su cui sono state parzialmente realizzate opere di urbanizzazione (F.16, M.588, S1; F. 16 M. 472, 474, 614, 625, 629), a seguito di Convenzione Edilizia ad uso agricolo, qualità seminativo arboreo.

In occasione del sopralluogo si è riscontrato che le particelle di terreno corrispondono nella sostanza a quanto riportato nell'estratto di mappa.

SUPERFICI

Si riportano le superfici desunte dalle visure catastali:

- Foglio 16, Mappale 588 Sub. 1 S = 691 mq
- Foglio 16, Mappale 472 S = 60 mq
- Foglio 16, Mappale 474 S = 76 mq
- Foglio 16, Mappale 614 S = 11.875 mq
- Foglio 16, Mappale 625 S = 2.445 mq
- Foglio 16, Mappale 626 S = 3.232 mq
- Foglio 16, Mappale 627 S = 3.272 mq
- Foglio 16, Mappale 628 S = 1.923 mq
- Foglio 16, Mappale 629 S = 1.032 mq

Per il calcolo del valore del lotto, si prendono in considerazione



esclusivamente le aree edificabili (Mappali 626, 627 e 628).

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

CONSISTENZA COMMERCIALE

LOTTI N.1-3-4-5-11-12-13-14-15-16-18-20

IMMOBILI - CRITERI DI MISURAZIONE DELLA CONSISTENZA

Con riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n.138 "Regolamento recante norme per la revisione generale delle zone censuarie, delle tariffe d'estimo ..." ed in particolare all'Allegato C "*Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria*", la superficie commerciale è stata determinata comprendendo:

- per intero la superficie lorda dell'immobile, pari alla somma della superficie dei locali principali e della superficie dei muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di 50 cm.;
- per il 50% la superficie dei muri e dei pilastri in confine con altre unità immobiliari e con vani di uso comune;
- la superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili è computata in misura del 50%, se comunicanti



con i vani principali,

- per il 25% la superficie degli accessori indiretti non comunicanti con i locali principali;

- la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a ml.1,50 non è computata;

- la superficie delle terrazze e dei balconi al piano in misura del 30%, fino a mq.25, e per il 10% la quota eccedente;

- la superficie dell'area scoperta, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie lorda dei vani principali ed accessori a servizio diretto di quelli principali, e del 2% per superfici eccedenti detto limite.

La superficie, come sopra determinata, è arrotondata al metro quadrato.

STIMA DEL BENE

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione viene effettuata con il **metodo detto per comparazione**, consistente nella ricerca del valore commerciale di immobili simili a quello oggetto di stima per ubicazione, destinazione, disposizione, superficie, stato d'uso e stato locativo, e di cui è già stata definita la libera contrattazione. Il valore più probabile è il valore più frequente nel campione di prezzi assunto a riferimento per la stima.

I valori unitari che seguono costituiscono l'espressione sintetica dell'indagine di mercato effettuata anche accedendo ad altre fonti informative indirette (*Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, Osservatorio dei valori degli immobili FIAIP*).

La valutazione degli immobili è da considerarsi effettuata a corpo anche se



ci si riferisce alla superficie commerciale e, quindi, variazioni nel calcolo della superficie non modificano la valutazione del bene.

LOTTI N. 2-6-7-8-9-10-17-19-21-23 - IMMOBILI E TERRENI

PROCEDIMENTO DI STIMA E INDAGINI DI MERCATO

La valutazione degli immobili da ristrutturare/aree da edificare viene effettuata mediante il **metodo di trasformazione**, consistente nella determinazione del valore di mercato attuale del bene trasformato e delle spese necessarie per la trasformazione del bene stesso. Tale metodo viene utilizzato per la stima di edifici non ultimati o per complessi immobiliari dismessi.

LOTTO 1 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 45: mq 65,00 x €/mq 1.800,00 = € 117.000,00

F. 16 M. 595 S. 46: mq 83,00 x €/mq 1.800,00 = € 149.400,00

F. 16 M. 595 S. 47: mq 143,00 x €/mq 1.800,00 = € 257.400,00

F. 16 M. 595 S. 48: mq 77,00 x €/mq 1.800,00 = € 138.600,00

F. 16 M. 595 S. 64: mq 159,00 x €/mq 450,00 = € 71.550,00

TOTALE € 733.950,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 733.950,00 – 10% = € 660.555,00.

A cui viene sottratto il costo delle pratiche edilizie e catastali di circa € 30.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 1 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 630.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di €



2.900,00 mensili.

LOTTO 2 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 49:

Valore di vendita mq 104,00 x €/mq 1.800,00 = € 187.200,00

Valore di trasformazione mq 104,00 x €/mq 600,00 = € 62.400,00

TOTALE € 124.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 124.800,00 – 10% = € 112.320,00.

Si assume come valore del LOTTO 2 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 112.000,00.

LOTTO 3 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 50: mq 115,00 x €/mq 1.800,00 = € 207.000,00

TOTALE € 207.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 207.000,00 – 10% = € 186.300,00.

Si assume come valore del LOTTO 3 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 186.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 750,00 mensili.

LOTTO 4 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 51: mq 81,00 x €/mq 1.800,00 = € 145.800,00



TOTALE € 145.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 145.800,00 - 10% = € 131.220,00.

Si assume come valore del LOTTO 4 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 131.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 550,00 mensili.

LOTTO 5 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 52: mq 65,00 x €/mq 1.800,00 = € 117.000,00

TOTALE € 117.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 117.000,00 - 10% = € 105.300,00.

Si assume come valore del LOTTO 5 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 105.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 500,00 mensili.

LOTTO 6 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 59:

Valore di vendita mq 291,00 x €/mq 1.800,00 = € 523.800,00

Valore di trasformazione mq 291,00 x €/mq 700,00 = € 203.700,00

TOTALE € 320.100,00



Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 320.100,00 – 10% = € 288.090,00.

Si assume come valore del LOTTO 6 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 288.000,00.

LOTTO 7 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 39:

Valore di vendita mq 146,00 x €/mq 1.800,00 = € 262.800,00

Valore di trasformazione mq 146,00 x €/mq 700,00 = € 102.200,00

TOTALE € 160.600,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 160.600,00 – 10% = € 144.540,00.

Si assume come valore del LOTTO 7 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 145.000,00.

LOTTO 8 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 40:

Valore di vendita mq 72,00 x €/mq 1.800,00 = € 129.600,00

Valore di trasformazione mq 72,00 x €/mq 700,00 = € 50.400,00

TOTALE € 79.200,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:



€ 79.200,00 – 10% = € 71.280,00.

Si assume come valore del **LOTTO 8** al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: **€ 71.000,00.**

LOTTO 9 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 41:

Valore di vendita mq 107,00 x €/mq 1.800,00 = € 192.600,00

Valore di trasformazione mq 107,00 x €/mq 700,00 = € 74.900,00

TOTALE € 117.700,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 117.700,00 – 10% = € 105.930,00.

Si assume come valore del **LOTTO 9** al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: **€ 106.000,00.**

LOTTO 10 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 42:

Valore di vendita mq 112,00 x €/mq 1.800,00 = € 201.600,00

Valore di trasformazione mq 112,00 x €/mq 700,00 = € 78.400,00

TOTALE € 123.200,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 123.200,00 – 10% = € 110.880,00.

Si assume come valore del **LOTTO 10** al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: **€ 111.000,00.**



LOTTO 11 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 37: mq 61,00 x €/mq 1.800,00 = € 109.800,00

TOTALE € 109.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), per cui si avrà:

€ 109.800,00 – 5% = € 104.310,00.

Si assume come valore del LOTTO 11 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 104.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 458,33 € mensili.

LOTTO 12 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 86: mq 143,00 x €/mq 1.800,00 = € 257.400,00

TOTALE € 257.400,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 257.400,00 – 10% = € 231.6600,00.

A cui viene sottratto il costo della sanatoria di circa € 15.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 12 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 217.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 458,33 € mensili.

LOTTO 13 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 85: mq 146,00 x €/mq 1.800,00 = € 262.800,00



TOTALE € **262.800,00**

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 262.800,00 – 10% = € 236.520,00.

Si assume come valore del LOTTO 13 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 236.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 950,00 € mensili.

LOTTO 14 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 84: mq 141,00 x €/mq 1.800,00 = € 253.800,00

F. 16 M. 595 S. 62: mq 38,00 x €/mq 450,00 = € 17.100,00

TOTALE € **270.900,00**

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 270.900,00 – 10% = € 243.810,00.

A cui viene sottratto il costo della sanatoria di circa € 14.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 14 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 230.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 1.050,00 € mensili.

LOTTO 15 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 83: mq 198,00 x €/mq 1.800,00 = € 356.400,00

F. 16 M. 595 S. 63: mq 50,00 x €/mq 450,00 = € 22.500,00



TOTALE € 378.900,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 378.900,00 – 10% = € 341.010,00.

A cui viene sottratto il costo della predisposizione della pratica catastale di circa € 4.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 15 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 337.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 1.200,00 € mensili.

LOTTO 16 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 69: mq 222,00 x €/mq 2.500,00 = € 555.000,00

TOTALE € 555.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 555.000,00 – 10% = € 499.500,00.

Si assume come valore del LOTTO 16 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 500.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 2.000,00 € mensili.

LOTTO 17 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 82:

Valore di vendita mq 229,00 x €/mq 1.800,00 = € 412.200,00



Valore di trasformazione mq 229,00 x €/mq 800,00 = € 183.200,00

TOTALE € 229.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 229.000,00 – 10% = € 206.100,00.

Si assume come valore del LOTTO 17 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 206.000,00.

LOTTO 18 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 81: mq 71,00 x €/mq 2.000,00 = € 142.000,00

TOTALE € 142.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 142.000,00 – 10% = € 127.800,00.

Si assume come valore del LOTTO 18 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 128.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 700,00 € mensili.

LOTTO 19 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 35:

Valore di vendita mq 228,00 x €/mq 1.800,00 = € 410.400,00

Valore di trasformazione mq 228,00 x €/mq 700,00 = € 159.600,00

TOTALE € 250.800,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della



garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 250.800,00 – 10% = € 225.720,00.

Si assume come valore del LOTTO 19 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 226.000,00.

LOTTO 20 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 33: mq 64,00 x €/mq 2.000,00 = € 128.000,00

TOTALE € 128.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 128.000,00 – 10% = € 115.200,00.

A cui viene sottratto:

- il costo della sanatoria di circa € 10.000,00

- il costo per lo spostamento/modifica degli impianti di circa € 30.000,00

Si assume come valore del LOTTO 20 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 75.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 700,00 € mensili.

LOTTO 21 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 31:

Valore di vendita mq 111,00 x €/mq 1.800,00 = € 199.800,00

Valore di trasformazione mq 111,00 x €/mq 700,00 = € 77.700,00

TOTALE € 122.100,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della



garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile) e per le spese condominiali insolute, per cui si avrà:

€ 122.100,00 – 10% = € 109.890,00

Si assume come valore del LOTTO 21 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 110.000,00.

LOTTO 22 - Immobili:

F. 16 M. 595 S. 8: mq 40,00 x €/mq 500,00 = € 20.000,00

TOTALE € 20.000,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), per cui si avrà:

€ 20.000,00 – 5% = € 19.000,00.

A cui viene sottratto il costo della predisposizione della pratica catastale di circa € 3.000,00.

Si assume come valore del LOTTO 22 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 16.000,00.

La scrivente ritiene che un canone di locazione congruo possa essere di € 500,00 mensili.

LOTTO 23 – Immobili (si stimano esclusivamente le superfici coperte dei terreni edificabili):

F. 16 M. 626: mq 1.700,00 x €/mq 500,00 = € 850.000,00

F. 16 M. 627: mq 2.050,00 x €/mq 500,00 = € 1.025.000,00

F. 16 M. 628: mq 1.926,00 x €/mq 500,00 = € 963.000,00

TOTALE € 2.838.000,00

Si sottrae il valore complessivo del quadro economico per la cessione delle



DOTT. ING. DANIELA DELLA CROCE

opere di urbanizzazione:

€ 2.838.000,00 - € 1.156.750,00 = € 1.681.250,00

Si adotta la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (ai sensi dell'art. 568 Codice di Procedura Civile), in considerazione del fatto che i lotti in oggetto risultano edificabili a condizione che le opere di urbanizzazione vengano terminate entro l'ottobre 2026, e che la Convenzione prevede la realizzazione di Edilizia Convenzionata per cui si avrà:

€ 1.681.250,00 – 40% = € 1.008.750,00

Tale riduzione tiene in conto **anche di elementi non espressamente indicati.**

Si assume come valore del LOTTO 23 al netto delle correzioni e opportunamente arrotondato: € 1.009.000,00.

* * *

Ritenendo di avere dato un'esatta e fedele rappresentazione degli aspetti tecnici ed economici relativi alla procedura in oggetto e augurandosi di avere così assolto il mandato affidatole la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Bologna, lì 06 giugno 2024

IL C.T.U.

Ing. Daniela Della Croce

Allegati:

- Visura per soggetto
- Visura per immobili
- Estratto di mappa



- Planimetria catastale
- Elaborato Planimetrico
- Elenco subalterni
- Atto di provenienza
- Atti abilitativi
- Elaborato grafico
- Documentazione fotografica
- Contratto di locazione (se presente)

