

| | | |
|--|--|----------------------------------|
| | TRIBUNALE CIVILE DI MODENA | |
| | GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. R. VACCARO | <i>lip.me p.m. 82/2023</i> |
| | * * * | N. 157/2022 |
| | PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE | R.G. ESEC. |
| | Promosso da: | <u>Udienza 22/02/2024</u> |
| | PROCEDENTE: _____ | <u>Ore 10.30</u> |
| | (Avv. A. Zurlini) | |
| | contro | |
| | ESECUTATO: _____ | |
| | * * * | |
| | Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con provvedimento del 17/04/2023 | |
| | nominava lo scrivente arch. Lorenzo Tafaro, con studio in Soliera (Mo), via | |
| | XXV aprile n. 171, Consulente Tecnico d'Ufficio, il quale sottoscriveva | |
| | l'incarico in data 24/04/2023, affinché risponda ai quesiti di seguito elencati: | |
| | 1. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta | |
| | individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la | |
| | corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel | |
| | verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente | |
| | risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali | |
| | rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da | |
| | parte del G.E., ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli | |
| | immobili, previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze | |
| | e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza dei | |
| | certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di | |
| | comproprietà o di altri diritti reali parziari; | |



2. Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziari per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziari definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;
3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;
4. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;
5. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;
6. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;
7. Redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testè consegnato;



8. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

9. Depositare la relazione scritta, oltre ad una copia semplice e copia su supporto informatico, almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata il giorno 22/02/2024 ad ore 10.30, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

10. Dare inizio alle operazioni peritali solo all'esito della notifica della presente ordinanza al debitore esecutato;

11. Predisporre, successivamente alla vendita, la voltura catastale, d'intesa con il Cancelliere.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignola (Mo), l'Agenzia del territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

* * *

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

- o DATI DI PIGNORAMENTO
- o CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- o IDENTIFICAZIONE CATASTALE



- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

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

Tale metodo costituisce la 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 superficiale dei beni.

Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, il sottoscritto, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorare l'appetibilità dello stesso e rendere più competitiva la gara, provvederà ad una riduzione percentuale indicativa del 5-10%.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in n° 9 lotti.

* * *

DATI DI PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data in data 15/07/2022 n° Reg. Part. 16401 e n° Reg. Gen. 23577 è stata pignorata la piena proprietà



sui seguenti beni immobili, a favore di

(c.f.

N.C.E.U. del Comune di Vignola (Mo) beni intestati a :

con sede in Vignola (Mo), via Caselline n. 269.

c.f. - proprietario 1/1.

Foglio 6. part. 551

- o sub.20, cat. A/10, cl. 3, cons. vani 5, sp.cat. 119 mq, P.3, via E. Caruso n.65 (ufficio).
- o sub.42, cat. F/5, cons. 187 mq, P.1, via E. Caruso n.65 (lastrico solare).
- o sub.43, cat. C/1, cl. 11, cons. 45 mq, sp.cat. 54 mq, P.1, via E. Caruso n.65 (negozio).
- o sub.54, cat. F/5, cons. 187 mq, P.1, via E. Caruso n.6 (lastrico solare).
- o sub.55, cat. A/10, cl. 3, cons. 5 vani, sp.cat. 134 mq, P.2, via E. Caruso n.65 (ufficio).
- o sub.56, cat. A/10, cl. 3, cons. 4,5 vani, sp.cat. 110 mq, P.2, via E. Caruso n.65 (ufficio).
- o sub.57, cat. A/10, cl. 3, cons. 3,5 vani, sp.cat. 73 mq, P.2, via E. Caruso n.65 (ufficio).
- o sub.63, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 20 mq, P.S1, via E. Caruso (autorimessa).
- o sub.64, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso (autorimessa).
- o sub.65, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso (autorimessa).
- o sub.66, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso



(autorimessa).

- o sub.67, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso

(autorimessa).

- o sub.72, cat. C/6, cl. 4, cons. 19 mq, sp.cat. 21 mq, P.S1, via E. Caruso

(autorimessa).

- o sub.73, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 17 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.75, cat. C/6, cl. 4, cons. 14 mq, sp.cat. 14 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.76, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 17 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.77, cat. C/6, cl. 4, cons. 18 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.78, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 17 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.79, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 17 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.80, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 17 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.81, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 17 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.82, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.83, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).



- sub.84, cat. C/6, cl. 4, cons. 18 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso
(posto auto coperto).
- sub.85, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 16 mq, P.S1, via E. Caruso
(posto auto coperto).
- sub.86, cat. C/6, cl. 4, cons. 15 mq, sp.cat. 16 mq, P.S1, via E. Caruso
(posto auto coperto).
- sub.87, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 17 mq, P.S1, via E. Caruso
(posto auto coperto).
- sub.88, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso
(posto auto coperto).
- sub.89, cat. C/6, cl. 4, cons. 21 mq, sp.cat. 23 mq, P.S1, via E. Caruso
(autorimessa).
- sub.90, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 18 mq, P.S1, via E. Caruso
(autorimessa).
- sub.92, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 19 mq, P.S1, via E. Caruso
(autorimessa).
- sub.95, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 19 mq, P.S1, via E. Caruso
(autorimessa).
- sub.96, P.S1, cl. 5, cons. 8 mq, sp.cat. 9 mq, cat. C/2, via E. Caruso
(cantina).
- sub.101, cat. C/2, cl. 5, cons. 4 mq, sp.cat. 6 mq, P.S1, via E. Caruso
(cantina).
- sub.102, cat. C/6, cl. 4, cons. 15 mq, sp.cat. 15 mq, P.S1, via E. Caruso
(posto auto coperto).
- sub.103, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 17 mq, P.S1, via E. Caruso



(posto auto coperto).

- o sub.104, cat. C/6, cl. 4, cons. 16 mq, sp.cat. 16 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.105, cat. C/6, cl. 4, cons. 15 mq, sp.cat. 16 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.106, cat. C/6, cl. 4, cons. 19 mq, sp.cat. 19 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.107, cat. C/6, cl. 4, cons. 22 mq, sp.cat. 23 mq, P.S1, via E. Caruso

(posto auto coperto).

- o sub.108, cat. C/6, cl. 4, cons. 20 mq, sp.cat. 22 mq , P.S1, via E. Caruso

(autorimessa).

- o sub.109, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 19 mq, P.S1, via E. Caruso

(autorimessa).

- o sub.111, cat. C/6, cl. 4, cons. 17 mq, sp.cat. 19 mq, P.S1, via E. Caruso

(autorimessa).

- o sub.124 e 125 graffati tra loro, via E. Caruso n.65, P.1, cat. D/6

(palestra).

- o sub.126, cat. C/1, cl. 10, cons. 90 mq, sp.cat. 103 mq, P.2, via E. Caruso

n.65 (estetico).

- o sub.128, cat. C/1, cl. 9, cons. 278 mq, sp.cat. 314 mq, P.1, via E. Caruso

n.65 (ristorante).

* * *

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

LOTTO 1

Piena proprietà di locali ad uso palestra, posti al primo piano di edificio



commerciale-direzionale, costituito da differenti locali adibiti alle varie attività, spogliatoi distinti per sesso, bagni, docce, w.c e locali per il personale, la gestione e l'impiantistica (sub. 124). Una piazzetta centrale nel complesso a doppio volume è anch'essa parte ed adibita alle attività (sub. 125). Al piano interrato sono poste due autorimesse (sub. 109 già utilizzata e sub. 72), e cinque posti auto coperti (subb. 73-102-103-104-105).

Sito in Comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65, per una superficie commerciale dell'attività sportiva di ca. mq 823,00, delle autorimesse di ca. mq 40,00 e dei posti auto coperti di ca. mq 81,00.

LOTTO 2

Piena proprietà di ristorante e bar posto al primo piano di edificio commerciale-direzionale, costituito da differenti locali adibiti sia alla ristorazione (ingresso, sale ristorante, servizi igienici della clientela, ecc) che alla preparazione vivande (cucina, dispensa, celle frigorifere, spogliatoi personale, ecc.) al sub. 128 con area esterna esclusiva al sub. 54. Al piano interrato sono poste due autorimesse (sub. 92 già utilizzata e sub. 95), due cantine (subb. 96 e 101) e cinque posti auto coperti (subb. 81-82-83-84-85).

Sito in Comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65, per una superficie commerciale del ristorante di ca. mq 314,00, dell'area esterna esclusiva di ca. mq 187,00, delle cantine di ca. mq 15,00, delle autorimesse di ca. mq 38,00 e dei posti auto coperti di ca. mq 87,00.

LOTTO 3

Piena proprietà di negozio (utilizzato come ufficio), posti al primo piano di edificio commerciale-direzionale, costituito da un unico vano, da un bagno e antibagno (sub. 43) e da un area esterna esclusiva (sub. 42). Al piano



interrato sono poste l'autorimessa (sub. 89 già utilizzata) e il posto auto coperto (sub. 88).

Sito in Comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65, per una superficie commerciale del negozio di ca. mq 54,00, dell'area esterna esclusiva di ca. mq 187,00, dell'autorimessa di ca. mq 23,00 e del posto auto coperto di ca. mq 18,00.

LOTTO 4

Piena proprietà di centro estetico, posti al primo piano di edificio commerciale-direzionale, costituito da un differenti vani adibiti a reception, sala d'attesa, ambulatorio di medicina estetica, cinque cabine massaggio e trattamento del corpo, da un bagno e antibagno (sub. 126). Al piano interrato sono poste l'autorimessa (sub. 108 già utilizzata) e due posti auto coperto (subb. 106 e 107)..

Sito in Comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65, per una superficie commerciale del centro estetico di ca. mq 103,00, dell'autorimessa di ca. mq 22,00 e dei posti auto coperti di ca. mq 42,00.

LOTTO 5

Piena proprietà di un unico grande vano al grezzo, posto al primo piano di edificio commerciale-direzionale, da cui si possono ricavare tre distinte unità immobiliari destinate ad uffici secondo i disegni legittimi depositati in comune (successivamente accatastati, sebbene con completati) costituito il primo (sub. 55) da ingresso, tre uffici, un deposito e un bagno con antibagno; il secondo (sub. 56) da ingresso, tre uffici, e un bagno con antibagno; il terzo (sub. 57) da disimpegno, due uffici e un bagno con antibagno. Al piano interrato sono poste tre autorimesse (subb. 65, 66 e 67) e sei posti auto



coperti (subb. 75, 76, 77, 78, 79 e 80)..

Sito in Comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65, per una superficie commerciale della porzione destinata ad uffici di ca. mq 317,00, delle autorimesse di ca. mq 54,00 e dei posti auto coperti di ca. mq 100,00.

LOTTO 6

Piena proprietà di un unico vano al grezzo, posto al secondo piano di edificio commerciale-direzionale, da cui ricavare un'unità immobiliare destinata ad uffici secondo i disegni legittimi depositati in comune (successivamente accatastati, sebbene con completati) costituito (sub. 20) da ingresso, tre uffici, un deposito e un bagno con antibagno. Al piano interrato sono poste l'autorimessa (sub. 90) e due posti auto coperti (subb. 86 e 87).

Sito in Comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65, per una superficie commerciale della porzione destinata ad uffici di ca. mq 119,00, dell'autorimessa di ca. mq 18,00 e dei posti auto coperti di ca. mq 31,00.

LOTTO 7

Piena proprietà di autorimessa posta al piano interrato di edificio commerciale-direzionale (sub. 63) accessibile da corsello auto comune.

Sito in Comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65, per una superficie commerciale dell'autorimessa di ca. mq 20,00.

LOTTO 8

Piena proprietà di autorimessa posta al piano interrato di edificio commerciale-direzionale (sub. 64) accessibile da corsello auto comune.

Sito in Comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65, per una superficie commerciale dell'autorimessa di ca. mq 18,00.

LOTTO 9



Piena proprietà di autorimessa posta al piano interrato di edificio commerciale-direzionale (sub. 111) accessibile da corsello auto comune.

Sito in Comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65, per una superficie commerciale dell'autorimessa di ca. mq 19,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima, risultano così identificati:

N.C.E.U. del Comune di Vignola (Mo) beni intestati a:

con sede in Vignola (Mo), via Caselline n. 269,

c. – **proprietario 1/1.**

Foglio 6, part. 551

o sub.20, cat. A/10, cl. 3, vani 5, sup.cat. 119 mq, P.3, RC € 1.110,38
(ufficio).

o sub.42, cat. F/5, cons. mq 187, P.1 (lastrico solare).

o sub.43, cat. C/1, cl. 11, cons. mq 45, sup.cat. 54 mq, P.1, RC € 913,35
(negoziato).

o sub.54, cat. F/5, cons. mq 187, P.1 (lastrico solare).

o sub.55, cat. A/10, cl. 3, vani 5, sup.cat. 134 mq, P.2, RC € 1.110,38
(ufficio).

o sub.56, cat. A/10, cl. 3, vani 4,5, sup.cat. mq 110, P.2, RC € 999,34
(ufficio).

o sub.57,cat. A/10, cl. 3, vani 3,5, sup.cat. mq 73, P.2, RC € 777,27
(ufficio).

o ub.63, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 17, sup.cat. mq 20, P.S1, RC € 56,19
(autorimessa).

o sub.64, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 52,89



(autorimessa).

o sub.65, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 52,89

(autorimessa).

o sub.66, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 52,89

(autorimessa).

o sub.67, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 52,89

(autorimessa).

o sub.72, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 19, sup.cat. mq 21, P.S1, RC € 62,80

(autorimessa).

o sub.73, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 17, P.S1, RC € 52,89

(posto auto coperto).

o sub.75, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 14, sup.cat. mq 14, P.S1, RC € 46,27

(posto auto coperto).

o sub.76, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 17, P.S1, RC € 52,89

(posto auto coperto).

o sub.77, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 18, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 59,50

(posto auto coperto).

o sub.78, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 17, P.S1, RC € 52,89

(posto auto coperto).

o sub.79, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 17, sup.cat. mq 17, P.S1, RC € 56,19

(posto auto coperto).

o sub.80, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 17, sup.cat. mq 17, P.S1, RC € 56,19

(posto auto coperto).

o sub.81, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 17, sup.cat. mq 17, P.S1, RC € 56,19

(posto auto coperto).



- | | |
|---|--|
| o sub.82, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 17, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 56,19 (posto auto coperto). | |
| o sub.83, cat. C/6, cl. 4 cons. mq 17, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 56,19 (posto auto coperto). | |
| o sub.84, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 18, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 59,50 (posto auto coperto). | |
| o sub.85, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 16, P.S1, RC € 52,89 (posto auto coperto). | |
| o sub.86, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 15, sup.cat. mq 16, P.S1, RC € 49,58 (posto auto coperto). | |
| o sub.87, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 17, P.S1, RC € 52,89 (posto auto coperto). | |
| o sub.88, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 52,89 (posto auto coperto). | |
| o sub.89, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 21, sup.cat. mq 23, P.S1, RC € 69,41 (autorimessa). | |
| o sub.90, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 18, P.S1, RC € 52,89 (autorimessa). | |
| o sub.92, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 17, sup.cat. mq 19, P.S1, RC € 56,19 (autorimessa). | |
| o sub.95, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sp.cat. mq 19, P.S1, RC € 52,89 (autorimessa). | |
| o sub.96, cat. C/2, cl. 5, cons. mq 8, sup.cat. mq 9, P.S1, RC € 23,96 (cantina). | |
| o sub.101, cat. C/2, cl. 5, cons. mq 4, sup.cat. mq 6, P.S1, RC € 11,98 | |



(cantina).

- o sub.102, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 15, sup.cat. mq 15, P.S1, RC € 49,58

(posto auto coperto).

- o sub.103, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 17, sup.cat. mq 17, P.S1, RC € 56,19

(posto auto coperto).

- o sub.104, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 16, sup.cat. mq 16, P.S1, RC € 52,89

(posto auto coperto).

- o sub.105, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 15, sup.cat. mq 16, P.S1, RC € 49,58

(posto auto coperto).

- o sub.106, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 19, sup.cat. mq 19, P.S1, RC € 62,80

(posto auto coperto).

- o sub.107, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 22, sup.cat. mq 23, P.S1, RC € 72,72

(posto auto coperto).

- o sub.108, cat. C/6, cl. 4, cons. 2 mq 0, sup.cat. mq 22, P.S1, RC € 66,11

(autorimessa).

- o sub.109, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 17, sup.cat. mq 19, P.S1, RC € 56,19

(autorimessa).

- o sub.111, cat. C/6, cl. 4, cons. mq 17, sp.cat. mq 19, P.S1, RC € 56,19

(autorimessa).

- o sub.124 e 125 graffati tra loro, cat. D/6, P.1, RC € 8.420,00 (palestra).

- o sub.126, cat. C/1, cl. 10, cons.mq 90, sp.cat. mq 103, P.2, RC € 1.566,41

(estetista).

- o sub.128, cat. C/1, cl. 9, cons.mq 278, sp.cat. mq 314, P.1, RC € 4.149,32

(ristorante).

CONFINI



Per i confini dei subalterni costituenti i singoli lotti si faccia riferimento all'elaborato planimetrico vigente, prot. MO0031589 del 21/04/2017

PROPRIETÀ

, con sede in Vignola (Mo), via Caselline n. 269,

C.F. - proprietaria per 1000/1000.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I beni pignorati corrispondono all'identificazione catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

Non risultano parti comuni e non risultano servitù. I lotti sopra identificati hanno diritti ed obblighi derivanti dai rapporti dei relativi condomini e regolamenti con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni.

STATO CIVILE ESECUTATO

AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE

Irrilevante essendo società.

PROVENIENZA DEL BENE

La società esecutata divenne proprietaria per la quota di 1/1 con atto di compravendita (di conferimento in società) del 10/09/2001 del Notaio Cariani, Rep. n° 62447, trascritto a Modena in data 14/09/2001 ai n° Reg. Part. 16089 e n° Reg. Gen. 23549.

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

1. Pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 15/07/2022 n° Reg. Part. 16401 e n° Reg. Gen. 23577 da atto giudiziario del Tribunale di Modena a favore di Banco "BPER Banca S.p.A." (C.F. 01153230360), a carico della società esecutata e gravante la piena proprietà su tutti i beni della



presente esecuzione sopra descritti.

2. Pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 26/07/2013 n° Reg.

Part. 10424 e n° Reg. Gen. 16138 a favore di ‘ ..?’

(C.F. .., contro la società esecutata

3. Ipoteca Volontaria iscritta a Modena in data 29/03/2007, n° Reg. part.

3158, n° Reg. gen. 12266, per Euro 14.000.000,00 a garanzia di mutuo

fondario per Euro 7.000.000,00 a favore di “Banca Crv - Cassa di

Risparmio di Vignola S.p.a.” (C.F. 02073160364) a carico della ‘

..” (C.F. .. si precisa che risulta atto di

svincolo in data 16/12/2009 annotato a Modena ai numeri 44460/8369 per

gli immobili al foglio 6, mappale 551, subalterni 42-54-117; i primi due sono

i lastrici solari, il sub. 117 ha costituito insieme al sub. 123 (non svincolato)

l’immobile al foglio 6 mappale 551 subalterni 124 e 125 graffiati (palestra).

REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta ad I.V.A. o secondo le disposizioni

disposte dal Giudice o dal Curatore.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle ricerche effettuate presso il comune di Vignola, si è accertato che

l’edificio è stato realizzato a seguito di Permesso di Costruire n° 176/2007

rilasciato in data 01/06/2007 per la “Costruzione di edificio direzionale

commerciale – Lotto n.5 del P.P. di iniziativa privata posto in via Cà De

Barozzi angolo Tangenziale”, a cui è seguita Variante essenziale al PDC

176/2007 con Permesso di costruire n° 309/2009 rilasciato in data

02/10/2009, prot. 17916.

Lotto 1 - Palestra:



In data 12/07/2011, prot. 12293, è stata presentata SCIA per "*Variazioni minori al PDC 309/2009*" per la realizzazione della palestra con annessa vendita al dettaglio" (accorpamento di n.5 negozi, verranno soppressi i sub. 47, 48, 49, 50 e 51 e creato il sub. 124) a cui è seguita la domanda per la verifica conformità in data 19/09/2011, alla quale hanno risposto favorevolmente in data 26/09/2011 con prot. 641 il "Servizio interventi economici" e con prot. 679 il "Servizio edilizia privata".

I sub. 47, 48, 49, 50 e 51 verranno soppressi e dalla loro fusione verrà costituito il sub. 123 (che poi attualmente è divenuto il 124)

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie reperite nella banca dati catastale e nell'archivio comunale si sono riscontrate parecchie difformità edilizie. La planimetria catastale variata in data 21/04/2017 (prot. MO0031589) ad eccezione dell'assenza di una parete di separazione tra due locali adiacenti (vedere elaborati planimetrici) coincide con lo stato di fatto, mentre la planimetria legittimante depositata in comune, risalente alla pratica sopra indicata di cui venne rilasciata conformità in data 26/09/2011, contiene parecchie difformità che necessitano della presentazione di una "CILA/SCIA in sanatoria" presso gli uffici comunali (e probabilmente anche presso il SUAP), con relativa sanzione di € 1.000. I costi si aggirerebbero indicativamente intorno a € 5.000/7.000.

Lotto 2 – Ristorante:

in data 12/06/2015, prot. 16276, è stata presentata SCIA 246/2015 (SUAP 397/2015) come "*Variante in corso d'opera al PDC 309/2009 per modifiche interne e accorpamento di due unità e cambio da negozi a ristorante*". I sub.



52 e 53 verranno soppressi e dalla loro fusione verrà costituito il sub. 128

Successivamente è stata presentata altra SCIA 376/2015 in data 09/09/2015,

prot. 28783, di variante in corso d'opera a cui è seguita la "Richiesta di

certificato di conformità edilizia e agibilità", Pratica 377/2015 del

09/09/2015, prot. 28783, (SUAP 397/2015 trasmesso in data 14/09/2015) per

il quale si è formato il silenzio-assenso ai sensi dell'art.23 della L.R. n. 15

del 2013 a partire dal 02/01/2016

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie reperite nella banca dati

catastale e nell'archivio comunale si è riscontrata la realizzazione di uno

spogliatoio con annesso w.c. rispetto alla planimetria legittima depositata in

comune (risalente alla fine del 2015) mentre è correttamente rappresentata

nella planimetria catastale depositata in data 20/12/2006 (prot. MO0161485).

La presenza di questi due locali, funzionali all'attività insediata, dovrà essere

oggetto di "CILA/SCIA in sanatoria" presso gli uffici comunali (e da

verificare anche presso il SUAP), con relativa sanzione di € 1.000. I costi si

aggirerebbero indicativamente intorno a. € 4.000-5.000.

Lotto 3 - Negozio/Ufficio:

in data 19/05/2020, prot. 15738, è stata presentata CILA 147/2020 (SUAP

prot. 1032960 registrato in data 19/05/2020) per "*Manutenzione*

straordinaria di opere interne al negozio n.11 e relativo lastrico solare", a

cui è seguita in data 30/09/2020, prot. 31918, la presentazione della SCCEA

321/2020 (SUAP prot. 2043925 registrato in data 29/09/2020) per il quale si

è formato il silenzio-assenso ai sensi dell'art.23 della L.R. n. 15 del 2013 a

partire dal 29/11/2020

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie reperite nella banca dati



catastale e nell'archivio comunale si è riscontrata la chiusura della porta

presente nel corridoio interno che conduce ad altre attività presenti sul piano.

Da una attenta verifica della porzione muraria, parrebbe che questa non sia

mai stata realizzata dalla ditta esecutrice. Tuttavia non potendosi applicare le

disposizioni previste dall'art. 19 bis della L.R. 23/2004, circa le difformità

considerabili tolleranze rispetto al titolo abilitativo, essendo l'agibilità

assentita decorsi i 90gg dalla presentazione della SCCEA, dovrà essere

legittimata o con una "CILA/SCIA in sanatoria" da presentare presso gli

uffici comunali (e da verificare anche presso il SUAP), con relativa sanzione

di € 1.000 e contestuale aggiornamento della planimetria catastale, o in

alternativa questa porta dovrà essere realizzata. In ambedue i casi i costi si

aggirerebbero indicativamente intorno a. € 4.000-5.000.

Lotto 4 - Centro estetico:

in data 24/10/2013, prot. 31140, è stata presentata SCIA 507/2013 (SUAP

554/2013 del 28/10/2013) per "*Variante in corso d'opera per insediamento*

di centro estetico" a cui è seguita la Domanda per il rilascio del certificato di

conformità presentata, Pratica 560/2013 del 15/11/2013, prot. 33567.

(trasmesso al SUAP prot. 34226 del 21/11/2013) per il quale si è formato il

silenzio-assenso ai sensi dell'art.23 della L.R. n. 15 del 2013. Il sub. 58

viene soppresso e verrà costituito il sub. 126.

Dal confronto dello stato di fatto con le planimetrie reperite nella banca dati

catastale e nell'archivio comunale si sono riscontrate parecchie difformità

edilizie. Mentre la planimetria catastale variata in data 21/03/2021 (prot.

MO0037994) coincide con lo stato di fatto (questa sostituiva la precedente

planimetria del 13/11/2013, prot. MO0155822, presentata con la richiesta di



agibilità sopra descritta) tra la documentazione presente in comune non è emersa alcuna richiesta che ha portato a tali modifiche. Pertanto previa ulteriore verifica sarà necessario presentare una "CILA/SCIA in sanatoria" presso gli uffici comunali (e probabilmente anche presso il SUAP), con relativa sanzione di € 1.000. I costi complessivamente si potranno aggirare intorno a € 4.000/6.000.

Lotti 5 e 6 - n. 3 uffici al grezzo e n.1 ufficio al grezzo:

Il Permesso di costruire 309/2009 prevede la realizzazione di tre uffici di differente dimensione. Essendo questo decaduto (non essendo stati realizzati i lavori per tempo) sarà necessario presentare una "CILA/SCIA di completamento" se questi rispetteranno quanto previsto dal PDC 309/2009 oppure una "CILA/SCIA di completamento e variante" nel caso si volessero apportare modifiche planimetriche rispetto al PDC 309/2009 o si volesse realizzare un numero di uffici diverso da quello previsto o eventualmente operare un cambio d'uso. I costi per il completamento (murature, impiantistica e opere di finitura) potranno aggirarsi indicativamente € 80.000/90.000, mentre i costi professionali potranno aggirarsi intorno a € 8.000/10.000 per il Lotto 5, mentre per il Lotto 6 il costo per il completamento (murature, impiantistica e opere di finitura) potranno aggirarsi indicativamente € 30.000/40.000, mentre i costi professionali potranno aggirarsi intorno a € 5.000/6.000.

Lotti 7, 8 e 9 – Autorimesse (della procedura, e i posti auto coperti):

SCCEA 72/2017 presentata in data 24/02/2017, prot. 8502 (registrata al SUAP alla stessa data 24/02/2017) e per la quale è stato rilasciato il certificato di agibilità in data 06/06/2017, prot. 21875.



SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Lotto n. 1 (palestra):

soggetto a contratto di locazione stipulato in data 01/03/2017 e registrato

telematicamente in data 10/03/2017 (antecedente al pignoramento trascritto

in data 15/07/2022) tra " e

" per i sub. 124 (palestra) e sub. 109

(autorimessa) della durata di anni 6, dal 01/03/2017 al 28/02/2023,

prorogabile di diritto di altri 6 anni (fino al 28/02/2029) il cui canone

annuale è stato stabilito in Euro 52.800 oltre all'iva per i primi due anni

(Euro 4.400 mensili) e a Euro 40.000. oltre all'iva (Euro 3.350 mensili) per

le annualità successive. In data 22/02/2022 è stata presentata dalla ' .

una "comunicazione di rinegoziazione del canone a partire

dal 01/01/2022. Il Lotto si compone dei seguenti sub:

sub.124 e 125 graffati, cat. D/6, P.1 (palestra). Contratto di locazione

sub.72, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). Contratto di locazione

sub.109, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). Libero

sub.73, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). Libero

sub.102, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). Libero

sub.103, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). Libero

sub.104, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). Libero

sub.105, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). Libero

Lotto n. 2 (ristorante)

soggetto a contratto di locazione stipulato in data 09/06/2023 e registrato

telematicamente in data 09/06/2023 (successivamente al pignoramento

trascritto in data 15/07/2022) tra la ' e l



” per i sub. 128 (ristorante), sub. 54 (lastrico solare) e sub. 109 (autorimessa) della durata di anni 6, dal 01/09/2023 al 01/09/2029, prorogabile di diritto di altri 6 anni (fino al 01/09/2035) il cui canone annuale è stato stabilito in Euro 38.400 oltre all’iva per i primi sei anni (Euro 3.200 mensili) e a Euro 42.000 oltre all’iva (Euro 3.500 mensili) per le annualità successive, e inoltre impegnandosi da subito ad acquistare a prezzo forfettario di Euro 30.000 le attrezzature ivi presenti (cucina, tavoli, ecc). Il Lotto si compone dei seguenti sub:

| | |
|--|------------------------|
| sub.128, cat. C/1, cl. 9, P.1 (ristorante). | Contratto di locazione |
| sub.54, cat. F/5, P.1 (lastrico solare). | Contratto di locazione |
| sub.92, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). | Contratto di locazione |
| sub.95, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). | Libero |
| sub.96, cat. C/2, cl. 5, P.S1 (cantina). | Libero |
| sub.101, cat. C/2, cl. 5, P.S1 (cantina). | Libero |
| sub.81, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero |
| sub.82, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero |
| sub.83, cat. C/6, cl. 4, P.S1, (posto auto coperto). | Libero |
| sub.84, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero |
| sub.85, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero |

Lotto n. 3 (negozio-ufficio 1°P)

soggetto a contratto di locazione stipulato in data 15/11/2013 e registrato telematicamente in data 14/12/2013 (antecedente al pignoramento trascritto in data 15/07/2022) tra la “ ” e la “ ” per i sub. 43 (negozio), sub. 42 (lastrico solare) e sub. 89 (autorimessa) della durata di anni 6, dal 15/11/2013 al 14/11/2019, prorogabile di diritto di altri



| | | |
|--|---|--|
| | | |
| | 6 anni (fino al 14/11/2025) il cui canone annuale è stato stabilito in Euro | |
| | 8.160 oltre all'iva (Euro 680 mensili). Il Lotto si compone dei seguenti sub: | |
| | sub.43, cat. C/1, cl. 11, P.1 (negoziato). Contratto di locazione | |
| | sub.42, cat. F/5, P.1 (lastrico solare). Contratto di locazione | |
| | sub.89, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). Contratto di locazione | |
| | sub.88, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). Libero | |
| | Lotto n. 4 (centro estetico 2°P) | |
| | soggetto a contratto di locazione stipulato in data 14/11/2013 e registrato | |
| | telematicamente in data 13/12/2013 (antecedente al pignoramento trascritto | |
| | in data 15/07/2022) tra l'..... e la ditta "....." | |
| | per i sub. 126 (negoziato), sub. 108 (autorimessa) della durata di anni 6, | |
| | dal 15/11/2013 al 14/11/2019, prorogabile di diritto di altri 6 anni (fino al | |
| | 14/11/2025) il cui canone annuale è stato stabilito in Euro 12.600 oltre | |
| | all'iva (Euro 1.050 mensili). Il Lotto si compone dei seguenti sub: | |
| | sub.126, cat. C/1, cl. 10, P.2 (estetico). Contratto di locazione | |
| | sub.108, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). Contratto di locazione | |
| | sub.106, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). Libero | |
| | sub.107, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). Libero | |
| | Lotto n. 5 (n.3 uffici al grezzo 2°P) | |
| | sub.55, cat. A/10, cl. 3, P.2 (ufficio). Libero | |
| | sub.56, cat. A/10, cl. 3, P.2 (ufficio). Libero | |
| | sub.57, cat. A/10, cl. 3, P.2 (ufficio). Libero | |
| | sub.65, cat. C/6, cl. 4, P.S1, (autorimessa). Libero | |
| | sub.66, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). Libero | |
| | sub.67, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). Libero | |



| | | |
|---|--------|--|
| | | |
| sub.75, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero | |
| sub.76, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero | |
| sub.77, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero | |
| sub.78, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero | |
| sub.79, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero | |
| sub.80, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero | |
| Lotto n. 6 (n.1 ufficio al grezzo 3°P) | | |
| sub.20, cat. A/10, cl. 3, P.3 (ufficio) | Libero | |
| sub.90, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). | Libero | |
| sub.86, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero | |
| sub.87, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (posto auto coperto). | Libero | |
| Lotto n. 7 (autorimessa P.S1) | | |
| sub.63, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). | Libero | |
| Lotto n. 8 (autorimessa P.S1) | | |
| sub.64, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). | Libero | |
| Lotto n. 9 (autorimessa P.S1) | | |
| sub.111, cat. C/6, cl. 4, P.S1 (autorimessa). | Libero | |
| DESCRIZIONE DEL BENE | | |
| L'edificio, costruito intorno al 2010 (una dozzina di anni fa circa), è posto | | |
| nella zona sud di Vignola, lungo la tangenziale, in direzione Modena, in | | |
| corrispondenza della rotatoria con via Cà dei Barozzi. L'edificio si sviluppa | | |
| su cinque livelli, di cui uno interrato e quattro fuori terra nel corpo a torre | | |
| centrale, mentre resta a due livelli fuori terra nelle parti laterali. Realizzato | | |
| con struttura in cemento armato ha le pareti perimetrali in parte vetrate e in | | |
| parte in muratura coibentata e rivestita in lamiera. Complessivamente è un | | |



edificio di pregio in discreto stato di manutenzione, dotato di ampi parcheggi

lungo tutto il suo perimetro, sviluppato in modo da creare una piazza

centrale a piano terra dove trovano sede diversi bar e attività commerciali, un

supermercato, una farmacia, ecc. Ai piani superiori ci sono un ristorante, una

palestra, un centro estetico e diversi uffici, che possono essere raggiunti con

due scale mobili dal piano terra fino al primo livello, mentre una scala e un

ascensore collegano tutti e cinque i piani della costruzione.

La torre centrale è internamente cava e chiusa con una copertura in vetro ad

illuminare la parte interna, che con i ballatori perimetrali al secondo e terzo

piano conducono alle varie unità immobiliari, oltre a coprire una piazzetta

interna facente parte della palestra.

Gli impianti di climatizzazione e in parte per la produzione dell'acqua calda

sanitaria sono centralizzati (e contabilizzati per ogni singola unità

immobiliare) e sono posti nella centrale tecnica al terzo piano nel sub. 15 con

parte degli impianti anche in esterno sulla copertura (le unità esterne delle

pompe di calore)

L'esecuzione immobiliare riguarda parecchie porzioni immobiliari di cui

quattro utilizzate (palestra, ristorante, negozio/ufficio e centro estetico,

mentre altre quattro sono incomplete (n.4 uffici) e necessiteranno di lavori di

completamento. Nel garage interrato, pavimentato in cemento, raggiungibile

sia da rampa carrabile posta sul lato ovest, sia internamente con scale e

ascensore, ci sono n. 12 autorimesse (alcune di queste già in uso) tutte

complete e provviste di serranda basculante esterna, n. 2 cantine provviste di

porta tagliafuoco e nella parte centrale del piano interrato n. 21 posti auto

coperti. Ad eccezione di tre autorimesse lasciate in lotti autonomi, le altre e



posti auto coperti sono abbinati alle otto porzioni (sei lotti) principali:

Lotto n. 1:

palestra posta al 1°P, già da parecchi anni in funzione, è composta da diversi

locali principali destinati al pubblico dove sono posti gli attrezzi e altri spazi

destinati a spogliatoi e servizi igienici, mentre altri locali sono destinati al

personale. Un locale tecnico inoltre è destinato alla produzione e accumulo

di acqua calda sanitaria in autonomia rispetto al condominio. Le

pavimentazioni sono in ceramica in ogni locale, servizi igienici, docce e

spogliatoi compresi. I soffitti sono provvisti di controsoffitti per

l'alloggiamento delle lampade e degli impianti di climatizzazione. I

serramenti perimetrali sono per la maggiorparte vetrati con telai in alluminio.

Il lotto è inoltre composto al piano interrato da due autorimesse (di cui una

già in uso alla palestra) e da 5 posti auto coperti

Lotto n. 2:

ristorante posto al 1°P, già da parecchi anni in funzione, è costituito da

differenti locali adibiti alla ristorazione (ingresso, sale ristorante, servizi

igienici della clientela, ecc), sia da locali per la preparazione dei cibi (cucina,

dispensa, celle frigorifere, spogliatoi personale, ecc.). Le pavimentazioni

sono in ceramica in ogni locale, servizi igienici e spogliatoi compresi. I

soffitti sono provvisti di controsoffitti per l'alloggiamento delle lampade e

degli impianti di climatizzazione. I serramenti perimetrali sono vetrati con

telai in alluminio.

Il lotto è inoltre dotato di area esterna esclusiva di mq.187 e al piano

interrato da due autorimesse (di cui una già in uso alla palestra), da due

cantine e da 5 posti auto coperti



Lotto n. 3:

negozio-ufficio posto al 1°P composto sostanzialmente da un unico vano, dove due piccoli setti murari (in cartongesso ma da considerarsi elementi di arredo) creano un angolo dedicato ad archivio/ristoro e un angolo dove è posta una seconda scrivania più riservata. Le pavimentazioni sono in ceramica, servizi igienici e spogliatoi compresi. I soffitti sono provvisti di controsoffitto per l'alloggiamento delle lampade e degli impianti di climatizzazione. I serramenti perimetrali sono vetriati con telai in alluminio.

Il lotto possiede inoltre un'area esterna esclusiva di mq. 187 e al piano interrato un autorimessa (già in uso all'ufficio) e 1 posto auto coperto

Lotto n. 4:

centro estetico posto al 2°P, già operativo da diversi anni. Vi si accede dal ballatoio comune perimetrale coperto da una porta vetrata con telaio metallico e all'interno è suddiviso in diversi ambienti tra cui reception, sala di attesa, ambulatorio di medicina estetica, alcune cabine per i diversi trattamenti e dai servizi igienici (uno per il personale ed uno per la clientela). Le pavimentazioni sono in ceramica, servizi igienici e spogliatoi compresi. I soffitti sono provvisti di controsoffitti per l'alloggiamento delle lampade e degli impianti di climatizzazione. I serramenti perimetrali sono vetriati con telai in alluminio.

Il lotto comprende al piano interrato un'autorimessa (già in uso al centro estetico) e da 2 posti auto coperti

Lotto n. 5:

tre uffici non completati posti al 2°P e costituenti attualmente un unico ampio vano (privo di divisorie interne) con tre differenti accessi dal ballatoio



comune all'interno della torre. Questo è pavimentato in ceramica e dotato di impianti di climatizzazione (da verificarne il funzionamento e la posizione) e di varie predisposizioni per gli altri impianti (elettrico, acqua sanitaria, ecc.).

Le pareti perimetrali sono intonacate e sono presenti i serramenti realizzati con telai in alluminio.

Qui sono previsti dal progetto legittimante (PDC 309/2009) tre uffici di diverse dimensioni, suddivisi a loro volta in differenti ambienti. Essendo questo decaduto (non essendo stati realizzati i lavori per tempo) sarà necessario presentare una "CILA/SCIA di completamento" se questi rispetteranno quanto previsto dal PDC 309/2009, oppure una "CILA/SCIA di completamento e variante" nel caso si volessero apportare modifiche planimetriche rispetto al PDC 309/2009 o si volesse realizzare un numero di uffici diverso da quello previsto o eventualmente operare un cambio d'uso.

Il lotto comprende al piano interrato n.3 autorimesse e n.6 posti auto coperti (n.1 autorimessa e n.2 posti auto coperti per ufficio)

Lotto n. 6:

ufficio non completato posto al 3°P, accessibile dal ballatoio comune sotto la cupola vetrata, si compone di un grande vano e da un bagno con antibagno. I locali sono pavimentati con ceramica, le pareti sono intonacate e i serramenti sono realizzati con telai in alluminio. Sono presenti le predisposizioni impiantistiche (climatizzazione, acqua calda sanitaria, elettrica, ecc).

Qui il progetto legittimante (PDC 309/2009) prevede un ufficio composto da differenti ambienti. Essendo questo decaduto (non essendo stati realizzati i lavori per tempo) sarà necessario presentare una "CILA/SCIA di completamento" se questi rispetteranno quanto previsto dal PDC 309/2009.



oppure una “CILA/SCIA di completamento e variante” nel caso si volessero apportare modifiche planimetriche rispetto al PDC 309/2009 o si volesse realizzare un numero di uffici diverso da quello previsto o eventualmente operare un cambio d’uso.

Il lotto comprende al piano interrato n.1 autorimessa e n.2 posti auto coperti.

Lotto n. 7:

autorimessa posta nel piano interrato, raggiungibile da una rampa posta sul lato ovest del fabbricato, oltre che dalla scala interna e dall’ascensore. Questo risulta pavimentato (come del resto tutto il piano) in cemento liscio finemente, e le pareti divisorie sono realizzate con blocchetti di cemento stuccate a malta. E’ dotato di porta metallica basculante.

Lotto n. 8:

autorimessa posta nel piano interrato, raggiungibile da una rampa posta sul lato ovest del fabbricato, oltre che dalla scala interna e dall’ascensore. Questo risulta pavimentato (come del resto tutto il piano) in cemento liscio finemente, e le pareti divisorie sono realizzate con blocchetti di cemento stuccate a malta. E’ dotato di porta metallica basculante.

Lotto n. 9:

autorimessa posta nel piano interrato, raggiungibile da una rampa posta sul lato ovest del fabbricato, oltre che dalla scala interna e dall’ascensore. Questo risulta pavimentato (come del resto tutto il piano) in cemento liscio finemente, e le pareti divisorie sono realizzate con blocchetti di cemento stuccate a malta. E’ dotato di porta metallica basculante.

CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature,



puramente a titolo indicativo, è la seguente:

Lotto n. 1 (palestra):

palestra (sub.124 e 125 graffati, cat. D/6, P.1) ca. mq 823,00

autorimessa (sub. 72, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 21,00

autorimessa (sub.109, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 19,00

posto auto coperto (sub. 73, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 17,00

posto auto coperto (sub.102, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 15,00

posto auto coperto (sub.103, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 17,00

posto auto coperto (sub.104, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 16,00

posto auto coperto (sub.105, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 16,00

Lotto n. 2 (ristorante)

ristorante (sub.128, cat. C/1, cl. 9, P.1) ca. mq 314,00

lastrico solare (sub.54, cat. F/5, P.1) ca. mq 187,00

autorimessa (sub.92, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 19,00

autorimessa (sub.95, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 19,00

cantina (sub.96, cat. C/2, cl. 5, P.S1) ca. mq 9,00

cantina (sub.101, cat. C/2, cl. 5, P.S1) ca. mq 6,00

posto auto coperto (sub.81, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 17,00

posto auto coperto (sub.82, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 18,00

posto auto coperto (sub.83, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 18,00

posto auto coperto (sub.84, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 18,00

posto auto coperto (sub.85, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 16,00

Lotto n. 3 (negozi-ufficio 1°P)

negozi (sub.43, cat. C/1, cl. 11, P.1) ca. mq 54,00

lastrico solare (sub.42, cat. F/5, P.1) ca. mq 187,00



| | | | |
|--|---|--------|--------|
| | | | |
| | autorimessa (sub.89, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 23,00 |
| | posto auto coperto (sub.88, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 18,00 |
| | Lotto n. 4 (centro estetico 2°P) | | |
| | centro estetico (sub.126, cat. C/1, cl. 10, P.2) | ca. mq | 103,00 |
| | autorimessa (sub.108, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 22,00 |
| | posto auto coperto (sub.106, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 19,00 |
| | posto auto coperto (sub.107, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 23,00 |
| | Lotto n. 5 (n.3 uffici al grezzo 2°P) | | |
| | ufficio (sub.55, cat. A/10, cl. 3, P.2) | ca. mq | 134,00 |
| | ufficio (sub.56, cat. A/10, cl. 3, P.2) | ca. mq | 110,00 |
| | ufficio (sub.57, cat. A/10, cl. 3, P.2) | ca. mq | 73,00 |
| | autorimessa (sub.65, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 18,00 |
| | autorimessa (sub.66, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 18,00 |
| | autorimessa (sub.67, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 18,00 |
| | posto auto coperto (sub.75, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 14,00 |
| | posto auto coperto (sub.76, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 17,00 |
| | posto auto coperto (sub.77, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 18,00 |
| | posto auto coperto (sub.78, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 17,00 |
| | posto auto coperto (sub.79, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 17,00 |
| | posto auto coperto (sub.80, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 17,00 |
| | Lotto n. 6 (n.1 ufficio al grezzo 3°P) | | |
| | ufficio (sub.20, cat. A/10, cl. 3, P.3) | ca. mq | 119,00 |
| | autorimessa (sub.90, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 18,00 |
| | posto auto coperto (sub.86, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 15,00 |
| | posto auto coperto (sub.87, cat. C/6, cl. 4, P.S1) | ca. mq | 16,00 |
| | | | |



Lotto n. 7 (autorimessa P.S1)

autorimessa (sub.63, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 20,00

Lotto n. 8 (autorimessa P.S1)

autorimessa (sub.64, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 18,00

Lotto n. 9 (autorimessa P.S1)

autorimessa (sub.111, cat. C/6, cl. 4, P.S1) ca. mq 19,00

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, considerando le spese necessarie al ripristino, al completamento e alle sanatorie, ecc., e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva:

Lotto n. 1 (palestra):

Quota di 1/1 di proprietà su locale destinato a palestra, due autorimesse e cinque posti auto coperti, in comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65

Valore dell'intero bene (euro settecentoottanottomila) € 788.000,00**Lotto n. 2** (ristorante)

Quota di 1/1 di proprietà su locale destinato a ristorante, di area esterna, due autorimesse, due cantine e cinque posti auto coperti, in comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65

Valore dell'intero bene (euro trecentosessantamila) € 360.000,00**Lotto n. 3** (negozio-ufficio 1°P)

| | | |
|--|--|--|
| | | |
| | Quota di 1/1 di proprietà su locale destinato a negozio/ufficio, di area | |
| | esterna, un'autorimessa e un posto auto coperto, in comune di Vignola (Mo), | |
| | via E. Caruso n°65 | |
| | Valore dell'intero bene (euro centosedicimila) € 116.000,00 | |
| | Lotto n. 4 (centro estetico 2°P) | |
| | Quota di 1/1 di proprietà su locale destinato a centro estetico, un'autorimessa | |
| | e due posti auto coperti, in comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65 | |
| | Valore dell'intero bene (euro centotrentaduemila) € 132.000,00 | |
| | Lotto n. 5 (n.3 uffici al grezzo 2°P) | |
| | Quota di 1/1 di proprietà su ampio locale destinato ad uffici, tre autorimesse | |
| | e sei posti auto coperti, in comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65 | |
| | Valore dell'intero bene (euro duecentocinquantaduemila) € 252.000,00 | |
| | Lotto n. 6 (n.1 ufficio al grezzo 3°P) | |
| | Quota di 1/1 di proprietà su locale destinato ad ufficio, un'autorimessa e due | |
| | posti auto coperti, in comune di Vignola (Mo), via E. Caruso n°65 | |
| | Valore dell'intero bene (euro novantaduemila) € 92.000,00 | |
| | Lotto n. 7 (autorimessa P.S1) | |
| | Quota di 1/1 di proprietà di autorimessa, in comune di Vignola (Mo), via E. | |
| | Caruso n°65 | |
| | Valore dell'intero bene (euro dodicimila) € 12.000,00 | |
| | Lotto n. 8 (autorimessa P.S1) | |
| | Quota di 1/1 di proprietà di autorimessa, in comune di Vignola (Mo), via E. | |
| | Caruso n°65 | |
| | Valore dell'intero bene (euro dodicimila) € 12.000,00 | |
| | Lotto n. 9 (autorimessa P.S1) | |
| | | |



Quota di 1/1 di proprietà di autorimessa, in comune di Vignola (Mo), via E.

Caruso n°65

Valore dell'intero bene (euro dodicimila) € 12.000,00

VALORE DELL'INTERO BENE

(euro unmilionesettecentosettantasettemilaseicentomila) € 1.777.600.000,00

Per un'eventuale diversa divisibilità, nell'allegato file "*08 Suddivisione Lotti.pdf*" sono disponibili i valori delle singole 46 unità costituenti i 9 Lotti.

* * *

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

Con Osservanza

Modena 15/01/2023

IL CONSULENTE TECNICO

(Arch. Lorenzo Tafaro)

