

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DR. Umberto Ausiello**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**N 182/2020**

**Procedura 182/2020**

**N.184/2020**

Promosso da:

**N 192/2021**

**PROCEDENTE: Omissis**

**R.G. ESEC.**

Contro:

**Udienza  
10/10/2022**

**ESECUTATI: Omissis**

**Ore 10.30**

**Procedura 184/2020**

Promosso da:

**PROCEDENTE: Omissis (Omissis )**

Contro

**ESECUTATI: Omissis**

**Procedura 192/2021**

Promosso da:

**PROCEDENTE: Omissis**

Contro

**ESECUTATI: Omissis**

Il Giudice dell'Esecuzione, con provvedimento del 30/03/2022 nominava lo scrivente arch. Landini Filippo, con studio in Reggio Emilia RE Viale Emilia all'Angelo 21/1, esperto stimatore, il quale sottoscriveva l'incarico in data



12/04/2022.

Successivamente con provvedimento del 21/06/2022 disponeva la riunione dei procedimenti 182/2020 e 192/2021 nel procedimento 184/2020 confermando l'incarico allo scrivente relativamente a queste due procedure

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 San Possidonio e Comune di Mirandola l'Agenzia del territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), espone quanto segue:

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

#### Sommario

DATI DI PIGNORAMENTO .....	3
CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI .....	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	8
PROPRIETA' .....	9
ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU' .....	11
STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE .....	11
PROVENIENZA DEL BENE.....	11
REGIME FISCALE .....	18
INDAGINE AMMINISTRATIVA .....	19
SITUAZIONE OCCUPAZIONALE.....	22
CATASTO ENERGETICO .....	23
DESCRIZIONE DEI BENI.....	23



CONSISTENZA COMMERCIALE ..... 26

STIMA DEI BENI ..... 27

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 superficiaria 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%.

\* \* \*

### **DATI DI PIGNORAMENTO**

Trattandosi di stima relativa a procedimenti riuniti prevede l'analisi di tre pignoramenti differenti.

1) Procedura 184/20. Pignoramento immobiliare trascritto in data in data 5.08.2020 n° Reg. Part. 19466 e n° Reg. Gen. 13265 a favore di "Omissis" con cui è stata pignorata la piena proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno di:

- Omissis;

- Omissis;

del seguente bene identificato al NCEU del Comune di San Possidonio



Fig. 9, part. 554, sub 29, PIAZZA ANDREOLI n 28 ( nella planimetria catastale e visura è indicata una numerazione civica errata 36/c), piano: 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, r.c. euro 426,08.

2) Procedura 182/20 Pignoramento Immobiliare N. 19467 R.G. e N. 13266 R.P. del 5 agosto 2020 trascritto in forza di atto giudiziario del Tribunale di Modena del 29 giugno 2020 Rep.2474/2020, a favore di " Omissis", con cui è stata pignorata la piena proprietà di

- Omissis;

dei seguenti beni identificati al NCEU del Comune di Mirandola

- foglio 56, particella 157, VIA GUAGNELLINA, piano: T, categoria D/10, r.c. euro 4.100,00

- foglio 56, particella 162, VIA GUAGNELLINA, piano: T-1, categoria D/10, r.c. euro 600,00.

dei seguenti beni identificati al NCT del Comune di Mirandola

- foglio 56, particella 159, SEMINATIVO, classe 3, are 14, ca 64, r.d. euro 9,83, r.a. euro 12,85.

- foglio 56, particella 160, SEMINATIVO, classe 3, ha 1 are 22, ca 41, r.d. euro 82,18, r.a. euro 107,47.

3) Procedura 192/21 Pignoramento Immobiliare N. 28603 R.G. e N. 20572 R.P. del 10 settembre 2021 trascritto in forza di atto giudiziario del Tribunale di Modena del 23 giugno 2021 Rep.2963/2021, a favore di " Omissis", con cui è stata pignorata la piena proprietà di

- Omissis;



dei seguenti beni identificati al NCEU Comune di Mirandola (MO),

- FG.95 part. 126 SUB.2 Via dei Fabbri n.26 P.T unità collabenti
- FG.95 part.126 SUB.1 Via dei Fabbri n.26 P.T-1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9  
Superficie Catastale mq.345, Superficie totale escluse aree scoperte  
mq.286 RC Euro 288, 18
- FG.95 part.127 graffato al mappale precedente
- FG 56, part. 157, VIA GUAGNELLINA, piano: T, categoria D/10, r.c.  
euro 4.100,00
- FG 56, part. 162, VIA GUAGNELLINA, piano: T-1, categoria D/10, r.c.  
euro 600,00

dei seguenti beni siti in Comune di Mirandola NCT

- FG.95 part.1 Are 08.97 Frutteto RD.Euro 26,03 RA. Euro 9,73
- FG.95 part. 5 Are 15.37 Seminativo RD.Euro 15,84 RA. Euro16,67
- FG.95 part. 119 Ha 2.67.46 Seminativo RD.Euro 275,57 RA Euro 290,08
- FG.95 part. 126 Are 22.59 Ente Urbano
- FG.95 part. 127 Are 12.00 Ente Urbano
- FG.56 part. 159 Are 14,64 Seminativo RD. Euro 9,83 RA. Euro 12,85
- FG.56 part. 160 ARE 1.22.41 Seminativo RD Euro. 82,18 RA. Euro  
107,47
- FG.56 part. 162 ARE 9.40 Ente urbano
- FG.56 part. 157 Are 4.640 Ente Urbano

\* \* \*

## CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI

**Lotto 1**



Immobili siti Comune di San Possidonio Piazza Don Andreoli 28

- NCEU del Comune di San Possidonio, Fg. 9, part. 554, sub 29, PIAZZA ANDREOLI n. 36/C ( nella planimetria catastale e visura è indicata una numerazione civica errata in realtà si tratta del civico 28) , P. 2, Cat. A/2, C/3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, r.c. euro 426,08. Confina a sud con area cortiliva comune, a nord con sub. 102 vano scale e ascensore, sub 25 ad ovest con area cortiliva comune e ad est con sub 27 ed area cortiliva comune
- NCEU del Comune di San Possidonio Fg. 9 part. 554 sub. 60 Piazza Andreoli P.S1 Cat. C/6 Cl.4 mq.16 superficie catastale mq.18 RC euro 35,53

**Lotto 2**

Immobili siti in Comune di Mirandola (MO) Fr. Quarantoli Via Guagnellina 9.

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 VIA GUAGNELLINA P.T-1 RC Euro 600,00, Cat.D/10
- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 VIA GUAGNELLINA Piano T RC Euro 4.100,00, Cat. D/10, confina a nord con part 159 a sud con via Guagnellina, ad ovest con part 156 ad est con part. 164
- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 159 m<sup>2</sup> 1464 Seminativo Cl. 3 R.D. Euro 9,83 R.A. Euro 12,85 confina a sud con via Guagnellina, a nord ed ovest con part. 157 ad est con part. 161
- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 160 m<sup>2</sup> 12241 Seminativo Cl. 3 R.D. Euro 82,18 R.A. Euro 107,47, confina a sud con part. 157 a ovest con part. 158 ad est con part. 164 a nord con part.160
- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 m<sup>2</sup> 940 Ente Urbano



- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 m<sup>2</sup> 4640 Ente Urbano

- Il compendio immobiliare in oggetto confina a Sud con Via Guagnellina ad est con mappale 156 e 158 ad ovest con mappale 161 e 164

### **Lotto 3**

Immobili siti Comune di Mirandola in Via dei Fabbri 26

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 sub.2 Via dei Fabbri n.26  
P.T Cat F2

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 sub.1 Via dei Fabbri n.26  
P.T-1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9 Superficie Catastale mq.345, Superficie totale escluse aree scoperte mq.286, RC Euro 288, 18

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 127 graffato al precedente  
confinano a nord con Via del Diavolo ad est con part. 120 ad ovest con Via dei Fabbri a sud con part. 119

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 1 m<sup>2</sup> 897 frutteto Cl. U R.D.  
Euro 26,03 R.A. Euro 9,73 confina nord con Via del Diavolo ad est con part. 126 ad ovest con Via dei Fabbri a sud con part. 126

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 5 m<sup>2</sup> 1537 Seminativo Cl. 1 R.D.  
Euro 15,84 R.A. Euro 16,67 confina nord con Via part. 126 ad est con part. 126 ad ovest con Via dei Fabbri a sud con part. 119

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 119 m<sup>2</sup> 26746 Seminativo Cl. 1 R.D. Euro 275,57 R.A. Euro 290,08 confina ad ovest con Via dei Fabbri a sud con part. 18 ad est con part. 120 a nord con part. 5 e 126

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 m<sup>2</sup> 2259 Ente Urbano

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 127 m<sup>2</sup> 1200 Ente Urbano



\* \* \*

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 sub.2 Via dei Fabbri n.26

P.T Cat F2

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 sub.1 Via dei Fabbri n.26

P.T-1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9 Superficie Catastale mq.345, Superficie totale

escluse aree scoperte mq.286, RC Euro 288, 18

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 127 graffato al precedente

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 VIA GUAGNELLINA

P.T-1 RC Euro 600,00, Cat.D/10

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 VIA GUAGNELLINA

Piano T RC Euro 4.100,00, Cat. D/10

- NCEU del Comune di San Possidonio, Fg. 9, part. 554, sub 29, PIAZZA

ANDREOLI n. 36/C ( nella planimetria catastale e visura è indicata una nu-

merazione civica errata in realtà si tratta del civico 28) , P. 2, Cat. A/2, C/3,

consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree sco-

perte 91 mq, r.c. euro 426,08.

- NCEU del Comune di San Possidonio Fg. 9 part. 554 sub. 60 Piazza An-

dreoli P.S1 Cat. C/6 Cl.4 mq.16 superficie catastale mq.18 RC euro 35,53

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 159 m<sup>2</sup> 1464 Seminativo Cl. 3

R.D. Euro 9,83 R.A. Euro 12,85

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 160 m<sup>2</sup> 12241 Seminativo Cl.

3 R.D. Euro 82,18 R.A. Euro 107,47





- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 1 m<sup>2</sup> 897 frutteto Cl. U R.D.

Euro 26,03 R.A. Euro 9,73

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 5 m<sup>2</sup> 1537 Seminativo Cl. 1 R.D.

Euro 15,84 R.A. Euro 16,67

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 119 m<sup>2</sup> 26746 Seminativo Cl.

1 R.D. Euro 275,57 R.A. Euro 290,08

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 m<sup>2</sup> 2259 Ente Urbano

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 127 m<sup>2</sup> 1200 Ente Urbano

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 m<sup>2</sup> 940 Ente Urbano

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 m<sup>2</sup> 4640 Ente Urbano

\* \* \*

### **PROPRIETA'**

Sono intestate a intestati a Omissis per l'intera proprietà i seguenti beni:

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 sub.2 Via dei Fabbri n.26

P.T Cat F2

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 sub.1 Via dei Fabbri n.26

P.T-1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9 Superficie Catastale mq.345, Superficie totale escluse aree scoperte mq.286, RC Euro 288, 18

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 127 graffato al precedente

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 VIA GUAGNELLINA

P.T-1 RC Euro 600,00, Cat.D/10

- NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 VIA GUAGNELLINA

Piano T RC Euro 4.100,00, Cat. D/10

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 159 m<sup>2</sup> 1464 Seminativo Cl. 3



R.D. Euro 9,83 R.A. Euro 12,85

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 160 m<sup>2</sup> 12241 Seminativo Cl.

3 R.D. Euro 82,18 R.A. Euro 107,47

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 1 m<sup>2</sup> 897 frutteto Cl. U R.D.

Euro 26,03 R.A. Euro 9,73

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 5 m<sup>2</sup> 1537 Seminativo Cl. 1 R.D.

Euro 15,84 R.A. Euro 16,67

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 119 m<sup>2</sup> 26746 Seminativo Cl.

1 R.D. Euro 275,57 R.A. Euro 290,08

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 m<sup>2</sup> 2259 Ente Urbano

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 127 m<sup>2</sup> 1200 Ente Urbano

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 m<sup>2</sup> 940 Ente Urbano

- NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 m<sup>2</sup> 4640 Ente Urbano

2) Sono intestati a:

- Omissis, **proprietario 500/1000;**

- Omissis, **proprietario 500/1000;**

i seguenti beni:

- NCEU del Comune di San Possidonio, Fg. 9, part. 554, sub 29, PIAZZA

ANDREOLI n. 36/C ( nella planimetria catastale e visura è indicata una numerazione civica errata in realtà si tratta del civico 28) , P. 2, Cat. A/2, C/3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, r.c. euro 426,08.

- NCEU del Comune di San Possidonio Fg. 9 part. 554 sub. 60 Piazza Andreoli P.S1 Cat. C/6 Cl.4 mq.16 superficie catastale mq.18 RC euro 35,53



\* \* \*

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

I beni pignorati corrispondono all'identificazione catastale.

\* \* \*

**ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'**

Lotto 1 Immobili siti Comune di San Possidonio Piazza Don Andreoli 28

Sono parti comuni all'unità oggetto di stima map 554 sub 29

- Il Sub 93, Piazza Andreoli è area cortiliva comune al piano terra;

- Il Sub 94, Via Martiri area cortiliva comune al piano terra;

- Il Sub. 103 Piazza Andreoli 36/C, individua l'ingresso condominiale, il vano scale, ascensore e disimpegni comuni.

\* \* \*

**STATO CIVILE ESECUTATI AL MOMENTO DI ACQUISTO DEL BENE**

Omissis era celibe al momento della stipula dell'atto

Omissis era celibe al momento della stipula dell'atto

\* \* \*

**PROVENIENZA DEL BENE**

Lotto 1 Immobili siti Comune di San Possidonio Piazza Don Andreoli 28

NCEU Fg. 9, mapp. 554, sub 29, PIAZZA ANDREOLI n. 28, P. 2, Cat. A/2, C/3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, r.c. euro 426,08.

NCEU Fg.9 mapp. 554 sub. 60 Piazza Andreoli P.S1 Cat.C/6 Cl.4 mq.16



superficie catastale mq.18 RC euro 35,53

Alla data del 24 settembre 2000 i beni oggetto della presente relazione - nella loro consistenza originaria - risultavano di proprietà della società Omissis per averli acquistati in forza di atto a ministero Notaio dott. Italo Di Maria in data 30 maggio 1990 Rep. n. 26221 Racc. n. 1044, registrato a Mirandola il giorno 18 giugno 1990 al n. 638 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 13 giugno 1990 all'art. 7710.

Con atto di acquisto a ministero Notaio in Carpi dott.ssa Flavia Fiocchi in data 20 giugno 2001 Rep. n. 24053 Racc. n. 6633, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 13 luglio 2001 Reg. Gen. 18621 Reg.Part. 12355, i beni oggetto della presente relazione sono stati acquistati - in ragione della quota indivisa di 1/2 (un mezzo) ciascuno - da Omissis

2) Per i beni ubicati nel Comune di Mirandola

NCEU Fg 56, part. 157, VIA GUAGNELLINA, piano: T, categoria D/10, r.c.  
euro 4.100,00;

NCEU Fg 56, part. 162, VIA GUAGNELLINA, piano: T-1, categoria D/10, r.c.  
euro 600,00.

NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 mapp.126 sub.2 Via dei Fabbri n.26 P.T  
unità collabenti

NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 sub.1 Via dei Fabbri n.26 P.T-  
1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9 Superficie Catastale mq.345, Superficie totale escluse aree scoperte mq.286, RC Euro 288, 18

NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 127 graffato al precedente



NCT Fg 56, part. 159, SEMINATIVO, classe 3, are 14, ca 64, r.d. euro 9,83, r.a.

euro 12,85;

NCT Fg56, part. 160, SEMINATIVO, classe 3, ha 1 are 22, ca 41, r.d. euro 82,18,

r.a. euro 107,47.

NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 1 are 0897 frutteto R.D. Euro 26,03

R.A. Euro 9,73

NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 5 are 1537 Seminativo R.D. Euro

15,84 R.A. Euro 16,67

NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 119 Are 26746 Seminativo R.D. Euro

275,57 R.A. Euro 290,08

NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 Are 2259 Ente Urbano

NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 127 Are 1200 Ente Urbano

NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 159 Are 1464 Seminativo R.D. Euro

9,83 R.A. Euro 12,85

NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 160 Are 12241 Seminativo R.D. Euro

82,18 R.A. Euro 107,47

NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 162 Are 940 Ente Urbano

NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part.157 Are 4640 Ente Urbano

Alla data del 25 settembre 2000 i terreni originari risultavano di proprietà di Omis-

sis, per averli acquistati con atto a ministero Notaio F. Borellini del giorno 27

dicembre 1973 Rep. n. 51139, registrato a Mirandola (Mo) il giorno 5 gennaio

1974 al n. 63377, debitamente trascritto. A seguito di decreto di trasferimento im-

mobili del Tribunale di Modena del giorno 7 giugno 2004 Rep. n. 2274/2004, tra-

scritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bologna in data 30



giugno 2004 Reg. Gen. 19685 Reg. Part. 12312, i beni in oggetto sono stati acquistati da Omissis.

\* \* \*

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

1) Pignoramento immobiliare trascritto in data in data 5.08.2020 n° Reg. Part. 19466 e n° Reg. Gen. 13265 con cui è stata pignorata la piena proprietà in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno di:

- Omissis;

- Omissis;

del seguente bene identificato al NCEU del Comune di San Possidonio

Fg. 9, part. 554, sub 29, PIAZZA ANDREOLI n 28 ( nella planimetria catastale e visura è indicata una numerazione civica errata 36/c), piano: 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, r.c. euro 426,08.

2) Pignoramento Immobiliare N. 19467 R.G. e N. 13266 R.P. del 5 agosto 2020 trascritto in forza di atto giudiziario del Tribunale di Modena del 29 giugno 2020 Rep.2474/2020, a favore di Omissis, con cui è stata pignorata la piena proprietà di

- Omissis;

dei seguenti beni identificati al NCEU del Comune di Mirandola

- FG 56, part. 157, VIA GUAGNELLINA, piano: T, categoria D/10, r.c. euro 4.100,00
- FG 56, part. 162, VIA GUAGNELLINA, piano: T-1, categoria D/10, r.c. euro 600,00.



dei seguenti beni identificati al NCT del Comune di Mirandola

- FG 56, part. 159, SEMINATIVO, classe 3, are 14, ca 64, r.d. euro 9,83, r.a. euro 12,85.

- FG 56, part. 160, SEMINATIVO, classe 3, ha 1 are 22, ca 41, r.d. euro 82,18, r.a. euro 107,47.

3) Pignoramento Immobiliare N. 28603 R.G. e N. 20572 R.P. del 10 settembre 2021 trascritto in forza di atto giudiziario del Tribunale di Modena del 23 giugno 2021 Rep.2963/2021, a favore di Omissis, con cui è stata pignorata la piena proprietà di

- Omissis;

dei seguenti beni identificati al NCEU Comune di Mirandola (MO),

- FG.95 part.126 SUB.2 Via dei Fabbri n.26 P.T unità collabenti
- FG.95 part.126 SUB.1 Via dei Fabbri n.26 P.T-1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9 Superficie Catastale mq.345, Superficie totale escluse aree scoperte mq.286 RC Euro 288, 18

- FG.95 part.127 graffato al mappale precedente

- FG 56, part. 157, VIA GUAGNELLINA, piano: T, categoria D/10, r.c. euro 4.100,00

- FG 56, part. 162, VIA GUAGNELLINA, piano: T-1, categoria D/10, r.c. euro 600,00

dei seguenti beni siti in Comune di Mirandola NCT

- FG.95 part.1 Are 08.97 Frutteto RD.Euro 26,03 RA. Euro 9,73
- FG.95 part.5 Are 15.37 Seminativo RD.Euro 15,84 RA. Euro 16,67
- FG.95 part.119 Ha 2.67.46 Seminativo RD.Euro 275,57 RA Euro 290,08



• FG.95 part.126 Are 22.59 Ente Urbano

• FG.95 part.127 Are 12.00 Ente Urbano

• FG.56 part.159 Are 14,64 Seminativo RD. Euro 9,83 RA. Euro 12,85

• FG.56 part.160 ARE 1.22.41 Seminativo RD Euro. 82,18 RA. Euro  
107,47

• FG.56 part.162 ARE 9.40 Ente urbano

• FG.56 part.157 Are 4.640 Ente Urbano

#### ISCRIZIONI:

1) Ipoteca volontaria n. 26086 r.g. e 5384 r.p. del 29/07/2004 iscritta a favore di omissis e a carico del Sig. Omissis, per un importo di € 1.3000.000 a garanzia di mutuo di € 650.000,00 concesso a favore dell'impresa individuale omissis per la durata di anni 15 e grava sugli immobili posti in Comune di Mirandola (MO) distinti al N.C.E: al fg. 56 part. 10 11 20 26 28 22 145

2 ) Ipoteca volontaria - derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 26 novembre 2014 al Reg. Gen. n. 26663 Reg. Part. n. 3721, per la somma di euro 500.000,00 (cinquecentomila) a fronte di un capitale di euro 250.000,00 (duecentocinquantamila);

a favore:

- Omissis

contro:

- Omissis quali terzi datori di ipoteca;

- Omissis, quale debitore non datore;

titolo:





- atto a ministero Notaio in Mestre dott. Stefano Bandieramonte in data 26 novembre 2014 Rep. n.v75815 Racc. n. 24497;

grava:

NCEU Comune di San Possidonio FG 9, part. 554, sub 29, PIAZZA ANDREOLI;

3) Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15 maggio 2017 al Reg. Gen. n. 11817 Reg. Part. n. 1977, per la somma di euro 1.100.000,00 (unmilionecentomila) a fronte di un capitale di euro 807.989,96 (ottocentosestemilanovecentottantanove e novantasei);

a favore:

- Omissis;

contro:

- Omissis;

titolo:

- atto giudiziario del Tribunale di Rimini del giorno 19 aprile 2017 Rep. n. 769;

grava:

dal diritto di piena proprietà sugli immobili posti nel Comune di Mirandola (MO) N.C.E.U. di detto Comune Fg.56 part..157-162, Fg.95 part.126 sub.2, part..126- sub. 1 e part.. 127 graffiati e al N.C.T. Fg.56 part..159- 60, Fg.95 part.119-5-1, nonché la quota di ½ del diritto di piena proprietà sugli immobili posti nel Comune di San Possidonio (MO) N.C.E.U. Fg.9 mapp.554 subb.60 e 29

3) Ipoteca giudiziale - derivante da decreto ingiuntivo iscritta presso l'Agenzia



del Territorio di Modena - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 5 settembre 2017 al Reg. Gen. n. 22413 Reg.

Part. n. 3804, per la somma di euro 300.000,00 (trecentomila) a fronte di un capitale di euro 276.659,11 (duecentosettantaseimilaseicentocinquantanove e undici);

a favore:

- Omissis;

contro:

- Omissis

titolo:

- atto giudiziario del Tribunale di Mantova del giorno 5 agosto 2017 Rep. n. 1284/2017;

grava:

per la durata di anni 15, grava gli immobili posti nel Comune di Mirandola (MO), distinti al N.C.T. Fg.56 part..10-11-20-26-28-22-145 A margine dell'ipoteca sono stati trascritti i seguenti Annotamenti:

- n.20776 R.G. e n.2701 R.P. del 28 maggio 2009 di restrizione beni, in forza del quale sono stati stralciati gli immobili posti nel Comune di Mirandola (MO), censiti al N.C.E.U. Fg.56 part..161-10-11;

- n.2364 R.G. e n.619 R.P. del 27 gennaio 201 O di restrizione beni, in forza del quale sono stati stralciati gli immobili posti nel Comune di Mirandola (MO), censiti al N.C.E.U. Fg.56 part..156 subb.2-3-4-5 e al N.C.T. Fg.56 mapp.158.

. \* \* \*

## REGIME FISCALE



La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

\* \* \*

## INDAGINE AMMINISTRATIVA

### **Lotto 1**

Immobili siti Comune di San Possidonio Piazza Don Andreoli 28

L'edificio in cui è situata l'unità immobiliare oggetto della presente stima è stato edificato in forza di Concessione Edilizia PG n. 32/98 del 12/06/1998. Successivamente è stata presentata una variante alla predetta concessione con PG 52/200 del 16/11/2000. I lavori sono stati ultimati in data 21/11/000 ed a seguito di ispezione tecnica comunale del 16/12/00 è stato rilasciato all'unità oggetto della presente stima certificato di agibilità parziale con PG 2830/01 del 06/06/2001. In esito al sopralluogo condotto in data 23 settembre gli immobili in oggetto risultano conformi dal punto di vista edilizio e catastale salva la normale tolleranza dimensionale esecutiva.

### **Lotto 2**

Immobili siti in Comune di Mirandola (MO) Fr. Quarantoli Via Guagnellina 9.

Progressivo n° 1239/2013 Protocollo n° 20761/2013 del 21/08/2013 Stato: vistata dal responsabile procedimento Oggetto: SISMA 2012 - SCIA PER INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO STRUTTURALE DI FABBRICATO AD USO LAVORAZIONE E CONFEZIONAMENTO PRODOTTI AGRICOLI. Progressivo n° 1015/2014 Protocollo n° 23399/2014 del 22/07/2014 SISMA 2012 - SCIA IN VARIANTE AD INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO STRUTTURALE DI FABBRICATO AD USO LAVORAZIONE E CONFEZIONAMENTO PRODOTTI AGRICOLI. Progressivo n 1016/2014 Protocollo n 23668/2014 del



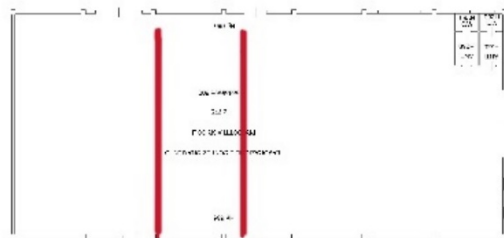
24/07/2014 SISMA 2012 - CERTIFICATO DI CONFORMITA' EDILIZIA ED  
AGIBILITA' A SCIA PER INTERVENTI DI MIGLIORAMENTO STRUTTU-  
RALE DI FABBRICATO AD USO LAVORAZIONE E CONFEZIONAMENTO  
PRODOTTI AGRICOLI.

Dal punto di vista urbanistico il PSC del Comune di Mirandola individua le aree  
come ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE) Mappale 157  
parte Dossi di pianura: paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico-testi-  
moniale e/o idraulico (art.23A PTCP e 3.5.7 RUE) Mappali 157 e 162 sono in parte  
Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 16/12/1992 n.495 e art.3.3.2 RUE) Mappale 160 è  
inoltre interessato da: Aree di valore naturale e ambientale (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE)  
e Sistema forestale e boschivo (art.21 PTCP e D.lgs 42/2004) Bonifiche storiche di  
pianura (art.43B PTCP), i mappali 159, 160 e 157 parte sono in Aree depresse ad  
elevata criticità idraulica: allagabili a rapido scorrimento e buona capacità di smalti-  
mento (art.11 PTCP e 3.5.6 RUE) RUE ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico  
(art.4.8 PSC e art.4.6.1 RUE) Vincoli archeologici Mappale 157: parte Zona A: pa-  
leodossi di accertato interesse (art.2.2, 2.3 RUE e QC C REL ALL1) e parte Zona  
C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC C REL ALL1) Mappali 159 e 160: Zona C:  
area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC C REL ALL1) Mappale 162: Zona A: paleo-  
dossi di accertato interesse (art.2.2, 2.3 RUE e QC C REL ALL1)

Il sopralluogo è stato condotto in data 23 settembre 2020, non è stato possibile  
acquisire la documentazione progettuale relativa allo stato legittimato in quanto  
l'archivio del settore urbanistica ed edilizia del Comune di Mirandola è tuttora  
inagibile a causa del sisma che ha colpito queste località. In seguito al sopralluogo  
condotto in data 23 settembre 2022 e alla base della documentazione in possesso



si ritiene che **non vi sia** la conformità catastale del capannone NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 in quanto risulta essere stato suddiviso in tre parti con delle lamiere. Dette opere si ritengono non regolarizzabili e devono essere rimosse.



Viceversa il deposito NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 è conforme dal punto di vista catastale. Nel cortile composto da gli enti urbani dei due fabbricati è stata realizzata una struttura temporanea DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE 7 DICEMBRE 2020, N. 1843 che dovrà essere rimossa entro il 30 novembre 2023.

**Lotto 3**

Immobili siti in Comune di Mirandola Via dei Fabbri 26.

Comune di Mirandola Via dei Fabbri 26 dal Progressivo dirigente n° 1234/2013 Protocollo n° 22662/2013 del 11/09/2013 Progettista: Richiedente: Omissis Oggetto: Ubicazione: SISMA VIA DEI 2012 Progressivo 781/2014 Protocollo n° 17963/2014 del 04/06/2014 SISMA 2012 - SCIA PER DEMOLIZIONE PARZIALE DI FABBRICATO RESIDENZIALE TESA ALLA MESSA IN



SICUREZZA POST-SISMA Dal punto di vista urbanistico il PSC del Comune di

Mirandola qualifica i lotti in oggetto quali:

Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.4.8 PSC e 4.6.1 RUE)

Bonifiche storiche di pianura (art.43B PTCP)

I mappali 1, 5, 119 e 127 confinano con Viabilità storica, i mappali 1 e 127 e parte dei mappali 5, 119 e 126 sono in in Fascia di rispetto stradale (D.P.R. 16/12/1992 n.495 e art.3.3.2 RUE) RUE ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (art.4.8 PSC e art.4.6.1 RUE)

Vincoli archeologici Zona C: area valliva (art.2.2, 2.3 RUE e QC C REL ALL1)

In seguito al sopralluogo condotto in data 23 settembre 2022 e sulla base della documentazione in possesso si ritiene che **non vi sia** la conformità catastale in quanto il FG.95 part.126 SUB.1 Via dei Fabbri n.26 P.T-1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9 Superficie Catastale mq.345 è unità collabente.

\* \* \*

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

#### **Lotto 1**

Immobili siti in Comune di San Possidonio, Piazza Don Andreoli 28. L'appartamento risulta occupato da terzi non aventi titolo essendo cessionari di contratto non registrato. L'indennità di occupazione si può stimare nell'importo del canone di locazione relativo in € 400,00 mensili

#### **Lotto 2**

Immobili siti in Comune di Mirandola (MO) Fr. Quarantoli Via Guagnellina 9. Gli immobili in oggetto sono occupati sine titolo da impresa agricola che si occupa di lavorazione di prodotti agricoli, essendo scaduto il contratto di locazione



L'indennità di occupazione si può stimare nell'importo del canone di locazione pattuito ridotto del 50% considerando che gran parte delle attività vengono svolte nel capannone temporaneo che verrà dismesso in novembre a causa delle problematiche di infiltrazioni presenti nel capannone ed di altri problemi di carattere funzionale che ne rendono problematica l'utilizzazione. Pertanto si stima congrua un'indennità di occupazione di € 1.225,00 mensili.

### **Lotto 3**

Immobili siti in Comune di Mirandola Via dei Fabbri 26.

Sulla base della documentazione disponibile gli immobili risultano liberi. Non sono stati reperiti contratti di locazione al riguardo.

### **CATASTO ENERGETICO**

Non risultano attestati di prestazione energetica per gli immobili in oggetto

\* \* \*

### **DESCRIZIONE DEI BENI**

#### **Lotto 1**

Immobili siti in Comune di San Possidonio Piazza don Andreoli 28

Piena proprietà di appartamento posto al secondo piano di condominio, costituito da soggiorno pranzo, due camere da letto, bagno con disimpegno, ripostiglio due logge. La superficie commerciale è di m<sup>2</sup> 93. Escluse aree scoperte m<sup>2</sup> 91. L'appartamento è così composto pranzo soggiorno m<sup>2</sup> 25,12 ca, cucina m<sup>2</sup> 8,97 ca, camera m<sup>2</sup> 15,32 ca, camera m<sup>2</sup> 8,99 ca, dis m<sup>2</sup> 4,41 ca, rip m<sup>2</sup> 1,17 ca, bagno m<sup>2</sup> 7,33 ca, loggia m<sup>2</sup> 2,32 ca, altra loggia m<sup>2</sup> 3,83 ca. Altezza dell'appartamento 2.70.

Le finiture sono medie come qualità, i pavimenti sono in ceramica, l'impianto



di riscaldamento è autonomo con termosifoni in ghisa. Le utenze idriche sono alimentate con sotto contatori divisionali. I serramenti sono in legno con vetro-camera. Sono presenti scuri in legno. Il fabbricato è di recente costruzione. La facciata esterna è a facciavista. Internamente si accede alle parti comuni del fabbricato ovvero scala interna in marmo con ascensore.

Quota di 500/1000 su autorimessa nell'interrato accessibile mediante rampa posta sul lato. Portone basculante in lamiera. Finestra posteriore. La superficie commerciale è m<sup>2</sup> 18 Il portone è ampio circa ml 2.70. L'ascensore consente di accedere direttamente all'interrato.

## **Lotto 2**

Immobili siti in Comune di Mirandola (MO) Fr. Quarantoli Via Guagnellina 9.

Complesso agricolo con opifici annessi ed aree limitrofe.

FG 56, part. 157, capannone ad uso agricolo per la lavorazione, e confezionamento di prodotti agricoli. Ha una superficie commerciale di circa m<sup>2</sup> 835, calpestabile di m<sup>2</sup> 790. L'altezza della al livello di gronda è di ml 6,85. L'area di sedime del capannone e la relativa area cortiliva sono di m<sup>2</sup> 4640, oggetto di intervento di miglioramento sismico in occasione del sisma del 2013 che ha colpito il Comune. L'accesso avviene attraverso un portone principale scorrevole in metallo che presenta difficoltà di utilizzo per problemi funzionali. Vi sono alcuni serramenti danneggiati e vetri mancanti a causa di grandine. La struttura è di tipo prefabbricato in pannelli. La copertura è con solai in cemento armato, presenta diverse macchie causate da percolazione. A lato del portone principale vi sono due bagni con antibagno. Lo stato di conservazione è medio anche se





presenta alcune problematiche di carattere funzionale ovvero infiltrazioni diffuse dalla copertura, rottura di alcuni serramenti. Il capannone è stato diviso con alcune lamiere in tre parti suddivisione per cui non è stato reperito alcun titolo di legittimazione e che andrà rimossa perché non sanabile. Nel medesimo cortile vi è anche un altro fabbricato con destinazione agricola adibito a deposito.

E' identificato al NCEU del Comune di Mirandola con il Fg. 56, part. 162. Al piano terra vi è un deposito attrezzi di m<sup>2</sup> 128,00 con un'altezza di 5,65. Adiacente vi sono altri 4 vani di cui ripostiglio di m<sup>2</sup> 16, ripostiglio di m<sup>2</sup> 14, ripostiglio di m<sup>2</sup> 13, disimpegno di m<sup>2</sup> 5,70 e per tutti altezza ml 2,70. Al piano primo sovrastante i locali anzidetti aventi altezza ml 2,70 vi sono altri due vani, che non sono comunicanti internamente ma accessibili solo con l'ausilio di scala portatile e sono deposito m<sup>2</sup> 29,5 e deposito di m<sup>2</sup> 19,5. L'altezza di questi due ultimi vani parte da ml 0,50 in gronda a ml 2,65 nel punto più alto. L'edificio ha una struttura in muratura con tetto in legno. Quest'ultimo è in condizioni non buone presentando alcuni fenomeni di rottura degli arcarecci per legno ammalorato. Il manto di tegole è appoggiato su pannelli in ondulina che a loro volta appoggiano su tavole in legno. Vi sono anche in quest'ultimo fenomeni di degrado che ha causato da infiltrazioni d'acqua. Nell'area cortiliva è ubicato anche un capannone che ha natura temporanea installato dall'occupante in occasione dell'ultimo sisma che ha colpito il comune. Tale struttura, che non risulta accertata stante il suo uso temporaneo dovendo sopperire ad esigenze transitorie determinate dal sisma, dovrebbe essere rimossa alla scadenza della prossima proroga concessa dalla Regione. A Nord dell'area cortiliva in questione è posto



un lotto di terreno NCT Fg. 56 part. 159 con destinazione seminativa, recintato attualmente non seminato ed occupato da alcuni asini di proprietà dell'occupante. Infine vi è un ultimo lotto di terreno NCT Fg. 56 part. 160 che presenta incongruità catastale colturale essendo censito come seminativo mentre attualmente è adibito a bosco

### **Lotto 3**

Immobili siti Comune di Mirandola in Via dei Fabbri 26

Complesso immobiliare costituito da due abitazioni agricole crollate di cui rimangono solo i ruderi nell'area di sedime. Contigui vi sono dei lotti di terreno che hanno qualità colturale seminativo, altri che catastalmente hanno qualità colturale a frutteto mentre in realtà sono a prato.

\* \* \*

## **CONSISTENZA COMMERCIALE**

### **Lotto 1**

Immobili siti Comune di San Possidonio Piazza don Andreoli 28

Fg. 9, part. 554, sub 29, la superficie commerciale del bene in oggetto, al lordo delle murature, puramente a titolo indicativo è di circa m<sup>2</sup> 93.

Fg. 9 part. 554 la superficie dell'autorimessa è di m<sup>2</sup> 18

### **Lotto 2**

Immobili siti in Comune di Mirandola (MO) Fr. Quarantoli Via Guagnellina 9.

NCEU Fg. 56 part. 157 la superficie commerciale è di m<sup>2</sup> 835. area cortiliva pertinenziale m<sup>2</sup> 3805.



NCEU Fg. 56 part. 162 la superficie commerciale è di m<sup>2</sup> 250 area cortiliva  
pertinenziale m<sup>2</sup> 750.

NCT Fg. 56 part. 159 la superficie commerciale a seminativo m<sup>2</sup> 1.464 semi-  
nativo non seminato

NCT Fg. 56 part. 160 la superficie commerciale a bosco m<sup>2</sup> 1.2241

### **Lotto 3**

Immobili siti Comune di Mirandola in Via dei Fabbri 26

NCEU Fg. 95 part. 126 sub 1 e 2 part. 127 la superficie commerciale m<sup>2</sup> 345

NCT Fg. 95 part. 1 la superficie commerciale m<sup>2</sup> 897 a prato

NCT Fg. 95 part. 5 la superficie commerciale m<sup>2</sup> 1.537 a prato

NCT Fg. 95 part. 119 la superficie commerciale m<sup>2</sup> 26.746 a prato

\* \* \*

### **STIMA DEI BENI**

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

La somma così determinata di dovrà essere oggetto di ulteriore abbattimento forfettario del 10% 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 per cui si determina il valore finale

### **Lotto 1**

Immobili siti Comune di San Possidonio Piazza don Andreoli 28



Le quotazioni OMI per il predetto comune nel secondo semestre del 2021 hanno visto prezzi medi per abitazioni di € 750,00 e per le autorimesse di € 420,00

**Intera proprietà dell'immobile sito Piazza don Andreoli 28 identificato al NCEU del Comune di San Possidonio, Fg. 9, part. 554, sub 29, PIAZZA ANDREOLI n. 36/C ( nella planimetria catastale e visura è indicata una numerazione civica errata in realtà si tratta del civico 28) , P. 2, Cat. A/2, C/3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale 93 mq, totale escluse aree scoperte 91 mq, r.c. euro 426,08**

$$M^2 93 \times 750 = € 69.750,00$$

**Quota di 500/1000 (proprietà Comini Luca) dell'immobile sito in San Possidonio Piazza don Andreoli 28 identificato al NCEU del Comune di San Possidonio Fg. 9 part. 554 sub. 60 Piazza Andreoli P.S1 Cat. C/6 Cl.4 mq.16 superficie catastale mq.18 RC euro 35,53**

$$M^2 18 \times € 420,00 = € 7560,00/2 = € 3780,00$$

Sommano € 73.530,00 abbattimento 10% € 7.350,00

**Valore di stima lotto 1 € 66.180,00**

#### **Lotto 2**

Immobili siti in Comune di Mirandola (MO) Fr. Quarantoli Via Guagnellina 9.

Premesso che si tratta di fabbricati aventi una destinazione particolare relativa alla produzione e trasformazione di prodotti agricoli.

Pertanto sono di difficile commercialità. In secondo luogo detti beni necessitano di lavori di manutenzione straordinaria importanti essendo allo stato attuale compromessa la loro funzionalità, per le perdite riguardanti le coperture e danneggiamenti relativi alla struttura lignea del deposito adiacente adiacente, di cui si è



tenuto conto nella valutazione commerciale del bene. Lo stesso dicasi dei i terreni posti a nord del complesso produttivo di più ampia estensione che pur avendo una qualità colturale a seminitivo in realtà sono a bosco. Pertanto si è tenuto conto di queste considerazioni nella valutazione di stima cercando un raffronto con valori reperibili in situazioni simili. Per la determinazione dei valori dei terreni agricoli si è tenuto in considerazione la tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Modena pubblicata dall'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2021 sulla base della reale qualità colturale Detto ciò si è determinato quanto segue.

**Intera proprietà NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 157 VIA  
GUAGNELLINA 9 Piano T RC Euro 4.100,00, Cat. D/10**

$M^2 835,00 \times € 50,00 = € 41.750,00$

**Intera proprietà NCEU del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 162 VIA  
GUAGNELLINA 9 P.T-1 RC Euro 600,00 Cat. D/10**

$M^2 250 \times € 25,00 = € 6.250,00$

**Intera proprietà NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 159 m<sup>2</sup> 1464  
Seminitivo Cl. 3 R.D. Euro 9,83 R.A. Euro 12,85**

$M^2 1.464 \times 2,34 = € 3.425,76$

**Intera proprietà NCT del Comune di Mirandola Fg. 56 part. 160 m<sup>2</sup> 12241  
Seminitivo Cl. 3 R.D. Euro 82,18 R.A. Euro 107,47**

$M^2 12.241 \times 0,24 = 2.937,84$

Sommano € 54.363 abbattimento 10%

€ 5.436,00

**Valore di stima lotto 2 € 48.927,00**



**Lotto 3**

Immobili siti Comune di Mirandola in Via dei Fabbri 26.

Per la determinazione dei valori dei terreni agricoli si è tenuto in considerazione la tabella dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Modena pubblicata dall'Agenzia delle Entrate per l'annualità 2021 Detto ciò si è determinato quanto segue.

Per quanto riguarda i due lotti con sovrastanti fabbricati collabenti la superficie complessiva è di m<sup>2</sup> 3459, la superficie dei due edifici ad uso agricolo riutilizzabile è di m<sup>2</sup> 345, il lotto si trova nell'incrocio tra due strade.

Tutto ciò premesso, considerando situazioni analoghe, porta a determinare i seguenti valori

**Intera proprietà NCEU del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 126 sub.2**

**Via dei Fabbri n.26 P.T Cat F2, part. 126 sub.1 Via dei Fabbri n.26 P.T-1-2 Cat.A/4 Cl.1 vani 9 Superficie Catastale mq.345, Superficie totale escluse aree scoperte mq.286, RC Euro 288, 18**

m<sup>2</sup> 345 x € 70 = € 24.150,00

**Intera proprietà NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 1 m<sup>2</sup> 897 frutteto Cl. U R.D. Euro 26,03 R.A. Euro 9,73**

m<sup>2</sup> 897 x 1,53 = € 1.372,41

**Intera proprietà NCT Fg. 95 part. 5 superficie commerciale m<sup>2</sup> 1537 Seminativo Cl. 1 R.D. Euro 15,84 R.A. Euro 16,67**

m<sup>2</sup> 1537 x 1,53 = € 2.351,16

**Intera proprietà NCT del Comune di Mirandola Fg. 95 part. 119 m<sup>2</sup> 26746 Seminativo Cl. 1 R.D. Euro 275,57 R.A. Euro 290,08**



m<sup>2</sup> 26.746 x 1,53 = € 40.921,38

Sommano € 68.795,00 abbattimento 10% € 6.879,50

**Valore di stima lotto 3 € 61.915.50**

\* \* \*

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

### ALLEGATI

Relazione fotografica

Planimetrie catastali

Allegato A

Certificato di destinazione Urbanistica del Comune di Mirandola relativo a fg

56

Certificato di destinazione Urbanistica del Comune di Mirandola relativo a fg

95

Progetto Comune di San Possidonio

