

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**Sezione Fallimentare**

***N.R.F. - 43/2021***

***G.D. -*** [REDACTED]

***CURATORE: AVV. GIULIO FROSINI***

..°..°..°..°..°..°..

Il Curatore nominato nell'ambito del fallimento NRF 43/2021 relativo alla Società [REDACTED] in data 29 Dicembre 2022 depositava istanza al Giudice Delegato affinché l'autorizzasse alla nomina dello scrivente per procedere alla stima degli immobili ricompresi nell'attivo fallimentare.

Il G.D. [REDACTED] autorizzava la nomina.

..°..°..°..°..°..°..

***\* Attuale proprietà degli immobili \****

I compendi immobiliari facenti parte dell'attivo fallimentare appartengono in piena proprietà alla Società [REDACTED]

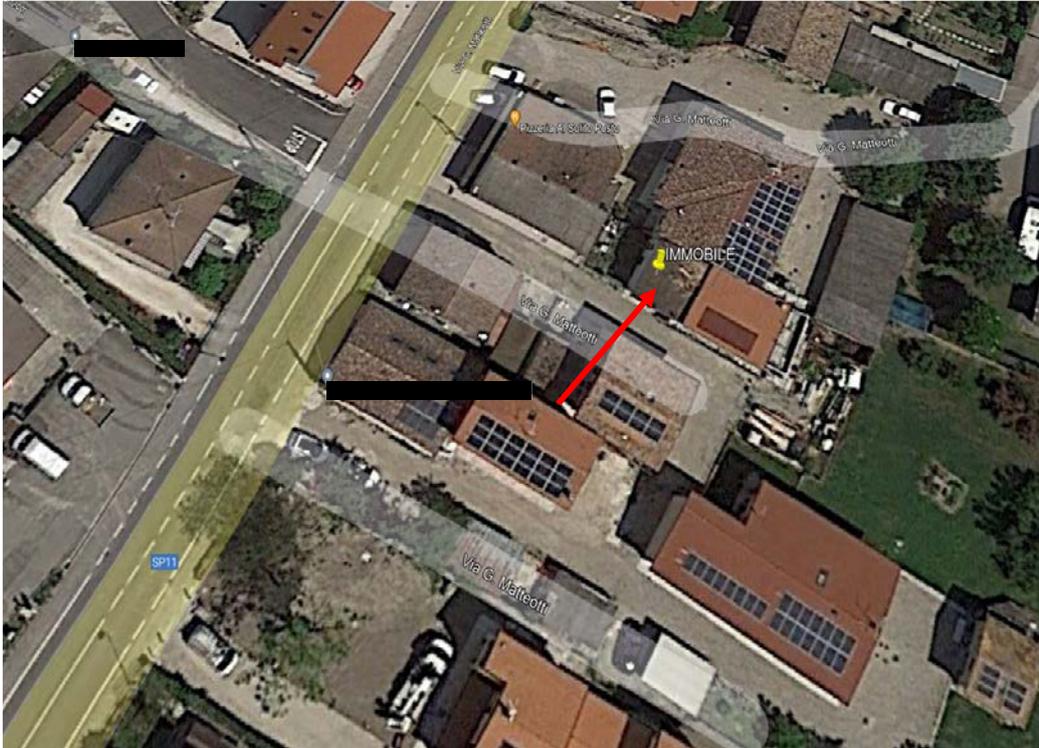
L'attivo fallimentare è formato da due compendi immobiliari, così localizzati:

**a) Nel Comune di San Possidonio (MO)** vi è un compendio fabbricativo, formato da una porzione di edificio residenziale multipiano, sul quale sono stati avviati (senza portali a compimento) interventi di ristrutturazione edilizia.

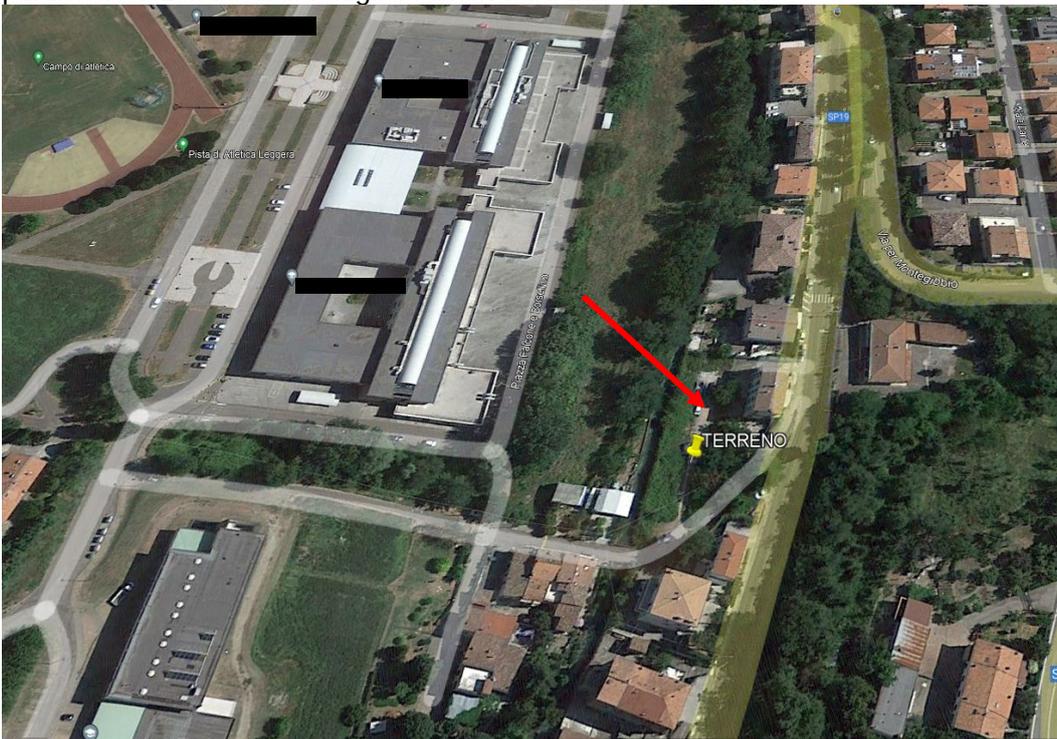
Nelle immediate vicinanze del fabbricato residenziale, è presente un piccolo edificio secondario, anche questo distribuito su due livelli fuori terra, formato da ambienti ad uso deposito/legnaia.

L'edificio secondario è parzialmente diruto, ed è anche privo dell'intera struttura di copertura, presumibilmente interessata da marcati fenomeni sismici avvenuti nella zona durante l'anno 2012.

Il resede pertinenziale antistante l'edificio secondario è integralmente occupato da un cantiere relativo alla limitrofa porzione immobiliare di altra proprietà confinante.



**b) Nel Comune di Sassuolo (MO) vi è un terreno con potenzialità edificatorie, che sono fortemente limitate sia dal particolare dal contesto ambientale sia dai parametri di zona stabiliti dagli strumenti urbanistici comunali.**



## *\* Titoli di provenienza \**

La proprietà dei compendi immobiliari oggetto di fallimento, si è delineata in virtù dei seguenti titoli e/o contratti:

### **\* FABBRICATI IN COMUNE DI SAN POSSIDONIO – VIA MATTEOTTI \***

***Atto di compravendita del 29 Marzo 2006***, rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] (Repertorio 12.775 – raccolta 5.295), registrato a Carpi in data 20 Aprile 2006 al numero 1647, serie 1T, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 21 Aprile 2006 al numero 8599 di particolare.***

Con tale atto, la Sig.ra [REDACTED] vendeva e trasferiva alla Società [REDACTED] [REDACTED] una porzione di edificio residenziale su più livelli fuori terra in Comune di San Possidonio, Via Matteotti n. 31.

Nella vendita erano comprese una legnaia, una cantina e un ripostiglio ubicati in corpo di fabbrica separato, oltre a due porzioni di resede.

***Il tutto censito al catasto fabbricati di San Possidonio, al foglio 9, particella 290 sub. 3*** (la pozione abitativa), ***particella 290 sub. 6*** ( i locali accessori in edificio separato), ***particella 290 sub. 8*** (resede a comune dei subalterni 3 e 6) e ***particella 290 sub. 10*** (resede a comune del subalterno 3).

Nella vendita erano compresi i proporzionali diritti di proprietà dell'area a comune identificata dalla ***particella 290 sub. 7*** (corte a comune di tutti i subalterni della particella 290).

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere se ed in quanto legalmente costituite.

Il corrispettivo di vendita era dichiarato in Euro 38.734,00.

-°-°-°-°-°-°-

Alla venditrice il compendio era pervenuto a seguito di:

**a)** Successione legittima di [REDACTED] deceduto il 27 Novembre 1967 (denuncia di successione registrata a Mirandola al numero 68 volume 60),

trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Modena in data 04 Giugno 1968 al numero 5385 di particolare.

Segue accettazione tacita di eredità trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari di Modena in data 29 Marzo 2006 al numero 6.642 di particolare.

**b)** Atto di divisione del 13 Giugno 1996 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 147.575 – raccolta 7.340), trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Modena in data 03 Luglio 1996 al numero 8.043 di particolare.

Con tale atto Sig.ra [REDACTED] diventava nuda proprietaria e la Sig.ra [REDACTED] diventava usufruttuaria.

**c)** Consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso della Sig.ra [REDACTED] in data 24 Settembre 1999.

.\_°-°-°-°-°-°-.\_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04-1 della perizia.*

.\_°-°-°-°-°-°-.\_

**\* TERRENO IN COMUNE DI SASSUOLO – VIA MONTANARA \***

***Atto di compravendita del 21 Novembre 2007***, rogato dal Notaio [REDACTED] [REDACTED] (Repertorio 250.132 – raccolta 28.339), registrato a Carpi in data 05 Dicembre 2007 al numero 7731, serie 1T, ***trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 07 Dicembre 2007 al numero 24.994 di particolare.***

Con tale atto, la [REDACTED] (in atti rappresentata) vendeva e trasferiva alla Società [REDACTED] un appezzamento di terreno edificabile in Comune di Sassuolo, con accesso da Via Montanara.

***Il tutto censito al catasto terreni di Sassuolo, al foglio 41, particella 196.***

La vendita avveniva a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovavano, con le relative accessioni e pertinenze, oneri, servitù attive e passive di qualsiasi genere se ed in quanto legalmente costituite.

Si dava atto che il terreno era di rilevante interesse pubblico, e pur non essendo mai stato notificato e trascritto alcun vincolo ai sensi del D.Lgs. 490/1999 e

ss.mm.ii, ogni attività edilizia da porre in essere era comunque subordinata al parere da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali.

Il corrispettivo di vendita soggetto ad Iva, era dichiarato in Euro 205.000,00.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

Alla società venditrice il compendio era pervenuto a seguito di:

Atto di compravendita del 08 Ottobre 2003 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 13.030 – raccolta 6.221), registrato a Modena il 15 Ottobre 2003 al numero 9001, trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Modena in data 17 Ottobre 2003 al numero 18.056 di particolare.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 04-2 della perizia.*

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

### ***\* Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli \****

In virtù delle ricerche effettuate presso i registri di pubblicità immobiliare, si evidenziano i seguenti gravami:

#### **\* PER I FABBRICATI IN COMUNE DI SAN POSSIDONIO \***

***1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario***, in virtù di atto del 29 Marzo 2006 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 12.776 – raccolta 5.296), ***iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 21 Aprile 2006 al numero 3.533 di particolare.***

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 270.000,00 ( di cui Euro 150.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di [REDACTED]

[REDACTED] ed è contro la Società [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati i seguenti immobili:

- Unità Negoziale 01

Immobile 01 – Foglio 9, Particella 233, subalterno 03.

Immobile 02 – Foglio 9, Particella 233, subalterno 06.

Immobile 03 – Foglio 9, Particella 233, subalterno 08.

Immobile 04 – Foglio 9, Particella 233, subalterno 10.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

**2) Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16 Giugno 2011 emesso dal Tribunale di Piacenza (repertorio 1130/2011), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 16 Maggio 2012 al numero 1609 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 20.000,00 (di cui Euro 17.630,93 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di [REDACTED] ed è contro la Società [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 01 – Foglio 9, Particella 290 subalterno 03.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 02 – Foglio 9, Particella 290 subalterno 06.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**3) Verbale di pignoramento immobili**, in virtù di atto del 24 Luglio 2012 emesso dal Tribunale di Modena (repertorio 4296/2012), *trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 20 Febbraio 2012 al numero 2.451 di particolare.*

*Il pignoramento è stato promosso dalla [REDACTED] nei confronti della [REDACTED]*

Gli immobili pignorati sono il fabbricato principale e quello secondario, di cui al foglio 9, particella 290 subalterni 3 e 6.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**4) Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 20 Aprile 2014 emesso dal Tribunale di Modena (repertorio 715/2014), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 24 Novembre 2014 al numero 3.669 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 13.082,00 (di cui Euro 6.541,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore della [REDACTED] ed è contro la [REDACTED]

Gli immobili riportati nell'iscrizione ipotecaria sono:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 01 – Foglio 9, Particella 290 subalterno 03.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 02 – Foglio 9, Particella 290 subalterno 06.

..°..°..°..°..°..°..

**5) Ipoteca concessione amministrativa (esattoriale)** in virtù di titolo esecutivo del 12 Giugno 2018 da parte dell'Agenzia delle Entrate (repertorio 2073/7018), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 12 Giugno 2018 al numero 2.611 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 124.226,08 (di cui Euro 62.113,04 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di [REDACTED] ed è contro la [REDACTED]

Gli immobili riportati nell'iscrizione ipotecaria sono:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 02 – Foglio 9, Particella 290 subalterno 03.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 03 – Foglio 9, Particella 290 subalterno 06.

..°..°..°..°..°..°..

**6) Sentenza dichiarativa di fallimento**, in virtù di atto del 07 Ottobre 2021 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 51/2021), **trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 16 Giugno 2022 al numero 13.521 di particolare.**

**Il fallimento è stato dichiarato nei confronti della [REDACTED] ed è a favore della massa dei creditori.**

Gli immobili riportati nell'attivo fallimentare sono:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 01 – Foglio 9, Particella 290 subalterno 03.
- Unità Negoziale 01 - Immobile 02 – Foglio 9, Particella 290 subalterno 06.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 05-1 della perizia.

..°..°..°..°..°..°..

**\* PER IL TERRENO IN COMUNE DI SASSUOLO \***

**1) Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario**, in virtù di atto del 21 Novembre 2007 rogato dal Notaio [REDACTED] (repertorio 250.133 – raccolta 28.340), **iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 07 Dicembre 2007 al numero 11.881 di particolare.**

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 315.000,00 ( di cui Euro 175.000,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di [REDACTED] ed è contro la [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati i seguenti immobili:

- Unità Negoziale 01

Immobile 01 – Foglio 41, Particella 196.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**2) Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 16 Giugno 2011 emesso dal Tribunale di Piacenza (repertorio 1130/2011), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 16 Maggio 2012 al numero 1609 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 20.000,00 (di cui Euro 17.630,93 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di [REDACTED] ed è contro la [REDACTED]

Nell'iscrizione ipotecaria, sono riportati vari immobili tra cui:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 03 – Foglio 41, Particella 196.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**3) Ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del 20 Aprile 2014 emesso dal Tribunale di Modena (repertorio 715/2014), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 24 Novembre 2014 al numero 3.669 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 13.082,00 (di cui Euro 6.541,00 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore della [REDACTED] ed è contro la [REDACTED]

Gli immobili riportati nell'iscrizione ipotecaria sono:

- Unità Negoziale 01 - Immobile 03 – Foglio 41, Particella 196.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**4) Ipoteca concessione amministrativa (esattoriale)** in virtù di titolo esecutivo del 12 Giugno 2018 da parte dell'Agenzia delle Entrate (repertorio

2073/7018), *iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 12 Giugno 2018 al numero 2.611 di particolare.*

L'iscrizione ipotecaria per l'importo complessivo di Euro 124.226,08 (di cui Euro 62.113,04 per la sola quota capitale), è stata accesa a favore di [REDACTED] ed è contro la [REDACTED]

Gli immobili riportati nell'iscrizione ipotecaria sono:

- Unità Negoziabile 01 - Immobile 01 – Foglio 41, Particella 196.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**5) Sentenza dichiarativa di fallimento**, in virtù di atto del 07 Ottobre 2021 emesso dal Tribunale di Arezzo (repertorio 51/2021), *trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena in data 16 Giugno 2022 al numero 13.521 di particolare.*

*Il fallimento è stato dichiarato nei confronti della [REDACTED] e a favore della massa dei creditori.*

Gli immobili riportati nell'attivo fallimentare sono:

- Unità Negoziabile 01 - Immobile 03 – Foglio 41, Particella 196.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda all'allegato 05-2 della perizia.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

### **\* Identificativi catastali degli immobili \***

I vari compendi immobiliari sottoposti a procedura fallimentare sono giustamente intestati alla [REDACTED] e sono così identificati e censiti:

#### **\* COMUNE DI SAN POSSIDONIO \***

**01) Porzione abitativa** - Censita alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 03*, in categoria A/3 di classe 1°, consistenza 3,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 126,53.

L'attuale planimetria identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di variazione protocollo 1.573 del 06 Marzo 1996 per diversa distribuzione degli spazi interni.

..°..°..°..°..°..°..

**02) Locali ad uso deposito** - Censiti alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 06*, in categoria C/2 di classe 3°, consistenza mq. 14, rendita catastale definitiva Euro 17,35.

L'attuale planimetria identificativa è stata presentata in concomitanza della denuncia di nuova costruzione protocollo 1.573 del 07 Marzo 1996.

..°..°..°..°..°..°..

**03) Resede privato** - Censito alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 08, classificato come bene a comune non censibile alla particella 290 subalterni 3 e 6.*

Trattandosi di bene a comune, è privo di ditta intestataria e di planimetria catastale identificativa.

La sua consistenza e giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo 1573/96.

..°..°..°..°..°..°..

**04) Resede privato** - Censito alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 10, classificato come bene a comune non censibile alla particella 290 subalterno 3.*

Trattandosi di bene a comune, è privo di ditta intestataria e di planimetria catastale identificativa.

La sua consistenza e giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo 1573/96.

..°..°..°..°..°..°..

**05) Resede a comune** - Censito alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 07, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni della particella 290.*

Trattandosi di bene a comune, è privo di ditta intestataria e di planimetria catastale identificativa.

La sua consistenza e giacitura sono apprezzabili dall'elaborato planimetrico presentato in concomitanza della denuncia di variazione protocollo 1573/96.

..°..°..°..°..°..°..

-.°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-1 della perizia.*

-.°-°-°-°-°-°-

**\* COMUNE DI SASSUOLO \***

**01) Terreno** - Censito alla *sezione terreni del Comune di Sassuolo, foglio 41, particella 196*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 890, reddito dominicale Euro 5,29, reddito agrario Euro 6,89.

-.°-°-°-°-°-°-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 03-2 della perizia.*

-.°-°-°-°-°-°-

**\* Verifica della conformità catastale \***

In virtù di un raffronto diretto tra lo stato dei luoghi e le ultime planimetrie catastali in atti, si può attestare quanto segue.

**\* COMUNE DI SAN POSSIDONIO \***

Per quanto attiene la porzione ad uso residenziale (particella 290 subalterno 3), la planimetria catastale in atti rappresenta lo stato esistente all'anno 1996, cioè la conformazione prima che iniziassero i lavori di ristrutturazione del 2007, al termine dei quali (se fossero stati completati) doveva essere presentata una nuova planimetria aggiornata.

Per converso, la planimetria del piccolo edificio secondario (particella 290 subalterno 6) è sostanzialmente corrispondente con lo stato dei luoghi, ancorchè manchi tutta la struttura della copertura, il solaio interpiano e una porzione verticale della muratura perimetrale (la conformazione è comunque leggibile).

Anche l'edificio secondario, doveva essere interessato dagli interventi di ristrutturazione del 2007, che non avrebbero comunque modificato la destinazione d'uso e la consistenza.

-.°-°-°-°-°-°-

Normalmente, quando vi sono differenze sostanziali tra lo stato di fatto e la rappresentazione catastale, è necessario presentare una nuova planimetria catastale aggiornata.

Nel nostro caso specifico, l'aggiornamento della planimetria catastale non è necessario in quanto prima di procedere in tal senso, si dovranno concludere i lavori già in atto.

Ai fini fiscali, potrebbe essere valutata l'opportunità di accatastare l'edificio principale (particella 290 sub. 3) in categoria F/4 (unità immobiliare in corso di definizione).

-.°-°-°-°-°-°-°-

### **\* COMUNE DI SASSUOLO \***

Trattandosi di un nudo terreno, non sarebbe necessaria la verifica della conformità catastale, che per prassi, riguarda solo le porzioni di fabbricato dotate di planimetria identificativa.

Tuttavia, si deve segnalare che la consistenza dimensionale riportata nel certificato catastale pari a mq. 890, è suscettibile di modifica (ovvero di diminuire) per l'eventuale azione di usucapione da parte di terzi.

In tal senso, se di prende a riferimento il corredo fotografico allestito dallo scrivente (allegato 01-02) e nello specifico le foto 14 e 18, si nota chiaramente che una porzione della particella 196 è interessata da una pavimentazione il lastre di travertino, ove per altro insistono alcune pozzetti che fanno parte del sistema fognario del limitrofo fabbricato multipiano di altra proprietà.

-.°-°-°-°-°-°-°-

### ***\* Precedenti Edilizi degli immobili \****

In virtù degli accertamenti effettuati presso l'archivio edilizia del Comune di San Possidonio, si è potuta delineare la seguente situazione per quanto attiene i titoli autorizzativi:

#### **FABBRICATI IN VIA METTEOTTI**

L'edificio abitativo è di epoca antecedente al 1967 e successivamente a tale data è stata riscontrata una sola pratica edilizia per la porzione ricadente nell'attivo fallimentare, e più precisamente:

**Pratica Edilizia n. 53/2007 del 17/07/2007 intestata a**   


Si tratta di una denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 31/2002, per mettere in atto interventi di manutenzione straordinaria e di riorganizzazione funzionale degli spazi interni del fabbricato e dell'annesso situati in Via Matteotti.

A seguito di istruttoria da parte dell'Ufficio Tecnico del Comune di San Possidonio, l'intervento da manutenzione straordinaria è stato convertito in un intervento di ristrutturazione edilizia.

In data 29 Novembre 2007 venivano pertanto trasmessi i documenti integrativi richiesti dal Comune, consentendo l'avvio dei lavori.

L'intervento sul fabbricato principale, prevedeva la modifica degli impalcati interni, riducendo il numero dei piani dai tre originari a due di progetto, modifiche alle aperture architettoniche di facciata, revisione del manto di copertura e applicazione di cappotto isolante sulle facciate.

Era altresì prevista una revisione generale della distribuzione interna, con previsione di alcuni posti auto scoperti in corrispondenza del resede pertinenziale esterno.

Trattandosi di istanza asseverata da tecnico abilitato, non è stato rilasciato alcun provvedimento autorizzativo da parte del Comune.

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 06 della perizia.*

\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

### **\* *Verifica della conformità Edilizia* \***

#### **FABBRICATI IN VIA METTEOTTI**

Raffrontando lo stato dei luoghi con l'ultimo stato legittimato in virtù del titolo edilizio acquisito presso l'archivio del Comune di San Possidonio, si può attestare quanto segue:

**1)** La conformazione distributiva interna del fabbricato principale è parzialmente difforme rispetto a quanto previsto nel progetto originario, con tramezzi ancora da realizzare sia al piano terra, sia al piano primo.

**2)** Le aperture architettoniche a piano primo del prospetto sud del fabbricato principale, sono leggermente più piccole rispetto al dimensionamento apprezzabile dalle tavole progettuali.

Inoltre mancano anche tutti i parapetti metallici per consentire l'affaccio.

Stesse considerazioni anche per le aperture architettoniche nel prospetto ovest, dove per altro manca anche una finestra in prossimità del tetto, prevista nello stato di progetto.

**3)** Nulla di significativo da segnalare per il fabbricato secondario, atteso che i lavori di ristrutturazione previsti non sono mai iniziati sul predetto immobile.

In ogni caso, manca integralmente il solaio di copertura, il solaio interpiano tra il piano terra e primo, e alcune porzioni delle murature perimetrali.

Anche i tramezzi interni che dividevano i vari ambienti sono stati eliminati.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

Le suddette difformità di cui al punto 1 e 2, tenuto conto che il titolo edilizio abilitativo è ormai decaduto da svariati anni, potranno essere regolarizzate con queste modalità:

- Per quanto attiene le difformità interne, dovrà essere presentata una Cila tardiva, per la quale sarà applicata una sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00.

A questo, dovranno aggiungersi gli onorari tecnici per l'approntamento e la presentazione della pratica che si stimano in Euro 1.000,00 oltre iva ed imposte accessorie per casse previdenziali.

- Per quanto attiene le difformità di facciata, dovrà essere presentata una SCIA in sanatoria ai sensi e per gli effetti della Legge Regionale n. 23/2004 e ss.mm.ii., prevedendo una sanzione amministrativa minima pari ad Euro 1.000,00.

A tale importo dovranno aggiungersi gli onorari tecnici per l'approntamento e la presentazione della pratica, che si valutano in Euro 1.200,00 oltre Iva ed imposte accessorie per casse previdenziali.

.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_°.\_

## *\* Certificato di Destinazione Urbanistica \**

Per il terreno situato nel **Comune di Sassuolo**, è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica al competente ufficio territoriale.

Dal certificato n. 26202/2023 del 20 Giugno 2023, emerge che il Comune di Sassuolo è dotato di Piano Strutturale approvato con D.C.C. n. 66 del 23/10/2007 e ss.mm.ii, nonché di Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con la medesima D.C.C. e ss.mm.ii.

**Nel vigente Piano Strutturale**, la particella 196 del foglio 41 è così classificata:

**Ambiti e trasformazioni territoriali - AC – Ambiti Urbani Consolidati.**

**Tutele e vincoli di natura ambientale.**

Grado di vulnerabilità dell'acquifero principale (art.17) – Alto – A

Zone di protezione delle acque sotterranee nel territorio di pedecollina – pianura – art. 17

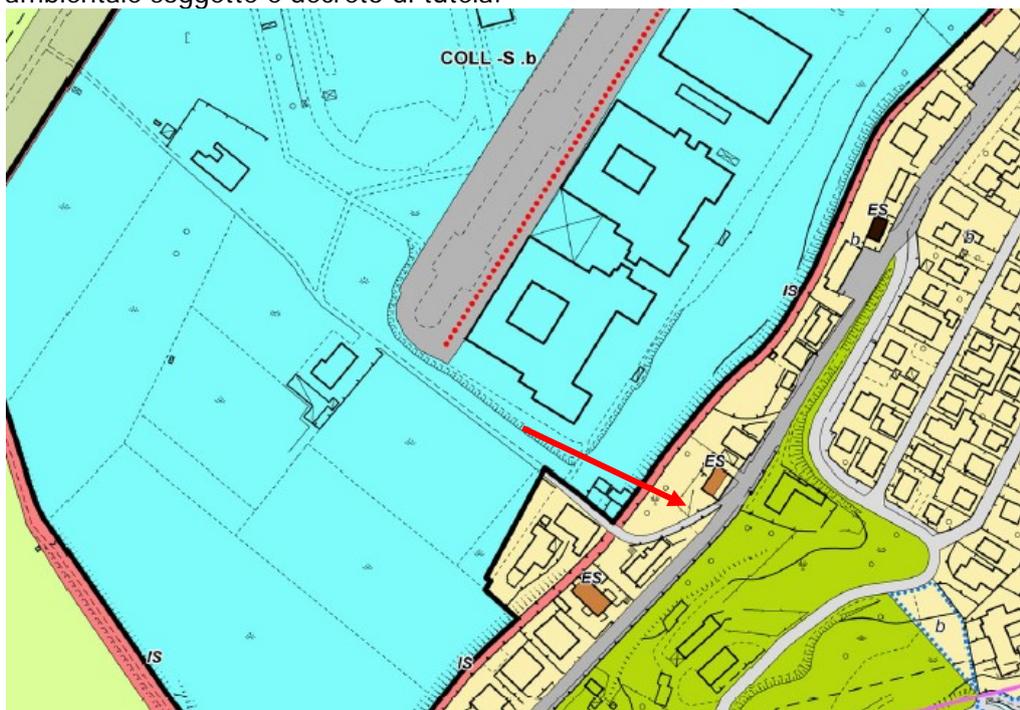
Settori di ricarica di tipo A – Aree di ricarica diretta della falda.

**Tutele e vincoli di natura storico-culturale, paesaggistica e antropica.**

Immobili e aree di notevole interesse pubblico – art. 136 D.Lgs 42/2004.

Pericolosità e criticità idraulica – Limite delle aree soggette a criticità idraulica.

Tutela degli aspetti paesaggistici – Zone di particolare interesse paesaggistico, ambientale soggette e decreto di tutela.



- . . . . . -

**Nel vigente Regolamento Urbanistico**, la particella 196 del foglio 41 è così classificata:

**AC sub b. – Ambiti urbani consolidati** – Tessuti urbani dell'espansione anni 60 e 70, a media e alta densità.

..°..°..°..°..°..°..-

Per un maggiore dettaglio, si rimanda *all'allegato 07 della perizia*.

..°..°..°..°..°..°..-

### ***\* Stato di occupazione degli immobili \****

#### **\* COMUNE DI SAN POSSIDONIO \***

Sul compendio fabbricativo non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili alla procedura.

Occorre segnalare che quasi tutta l'area scoperta (resede) identificata dalla particella 290 subalterno 8 è attualmente occupata da attrezzature e materiali di cantiere relativi alla limitrofa porzione immobiliare di altra proprietà.

Stando a quello che si è potuto constatare in occasione del sopralluogo, in predetto cantiere è inattivo da tempo.

..°..°..°..°..°..°..-

#### **\* COMUNE DI SASSUOLO \***

Sul terreno non gravano contratti di locazione o altre forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili alla procedura.

Occorre segnalare che l'area viene utilizzata come parcheggio di veicoli di proprietà di terzi, verosimilmente dai residenti del limitrofo fabbricato abitativo identificato dalla particella 198.

Infine una porzione di circa mq. 47,00 facente parte dell'area identificata dalla particella 196 risulta pavimentata/lastricata, ed è probabilmente utilizzata da uno degli appartamenti a piano terra ricadenti nella particella 198.

Nell'atto di compravendita del 21 Novembre 2007 con cui si è formalizzata la proprietà della [REDACTED] non è segnalato nulla al riguardo.

Si presume pertanto che l'occupazione sia avvenuta dopo tale data, e salvo prova contraria, non sarebbero ancora maturati i termini per l'usucapione.



L'accesso di trova a circa 120 metri dall'incrocio con Via Martiri della Liberta, e più esattamente avviene da una viabilità secondaria che si diparte a lato di Via Matteotti.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**La porzione di edificio destinato alla residenza (particella 290 sub.3)** si sviluppa su due livelli fuori terra, ed è formato da:

**Piano Terra** – con ambiente soggiorno-cucina e piccolo bagno corredato di antibagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 24,00 ed altezza interna pari a ml. 2,70.

Completa la consistenza un piccolo resede (particella 290 sub.10) di circa mq. 18,00 disposto proprio a lato della porta che immette negli ambienti principali.

**Piano Primo** – con un ambiente principale destinato a camera, oltre a bagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 22,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 1.70 fino ad un massimo di ml. 3,70.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

**La porzione di edificio formato da locali accessori (particella 290 sub.6)** si sviluppa anch'esso su due livelli fuori terra, ed era formato da una cantina, da due ripostigli e da una legnaia.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 16,00 ed altezza interna media pari a circa ml. 2,20.

Completa la consistenza un resede (particella 290 sub.8) di circa mq. 67,00 su cui è possibile configurare alcuni posti auto scoperti.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Come meglio si evince da corredo fotografico di riferimento, nel fabbricato principale si possono apprezzare i lavori di ristrutturazione/riorganizzazione interna messi in atto dall'anno 2007, attualmente fermi e completati per circa il 50% dell'effettiva previsione progettuale.

Mancano ancora quasi tutte le finiture e rifiniture essenziali (sono presenti solo i serramenti in PVC nelle due facciate), con impianti tecnologici ancora da completare.

A piano terra, sia internamente che esternamente, sono presenti dei vistosi fenomeni di degrado/ammaloramento dell'intonaco cagionati da una forte umidità di risalita.

A piano terra, sulla parete a confine con la limitrofa proprietà, è stata riscontrata una lesione obliqua, verosimilmente formatasi con gli eventi sismici che hanno interessato l'intera zona nell'anno 2012.

Ancorchè non vi siano altre lesioni rilevabili a vista, il fabbricato principale è stato messo prudenzialmente in sicurezza con l'applicazione di alcuni tiranti sui tre lati del perimetro esterno.

Le condizioni manutentive generali, anche in virtù dello stato di abbandono che si protrae da anni, possono considerarsi mediocri.

..°..°..°..°..°..°..

Il fabbricato secondario, ubicato in posizione leggermente periferica, è contraddistinto da molteplici problematiche manutentive e statiche.

Manca infatti l'intera struttura di copertura, il solaio interpiano tra gli ambienti del piano terra e primo, nonché alcune porzioni delle murature perimetrali.

La sagoma dell'immobile originario, e comunque ancora leggibile nello stato dei luoghi.

..°..°..°..°..°..°..

Per un maggiore dettaglio, si rimanda **agli allegati 01-1 e 02-1 della perizia.**

..°..°..°..°..°..°..

### **\* COMUNE DI SASSUOLO \***

Nell'attivo fallimentare ricade un appezzamento di terreno in buona parte recintato, contraddistinto da sagoma irregolare e avente un'estensione planimetrica di circa mq. 890.

Il suddetto terreno si colloca in posizione leggermente periferica rispetto all'abitato di Sassuolo, e confina sia con un edificio residenziale multipiano

realizzato nella prima metà degli anni sessanta, sia con un corso d'acqua denominato Canale di Modena.

L'accesso al terreno avviene da Via Montanara, e da cui è anche possibile raggiungere un importante struttura scolastica situata nelle immediate vicinanze.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Il terreno, come meglio si evince dal corredo fotografico di riferimento, ha un andamento orografico pressochè pianeggiante per quasi tutta la sua estensione, ed è privo di particolari finiture.

Buona parte della sua estensione è sovrastata da alberi di alto fusto e da una rigogliosa vegetazione arbustiva di tipo infestante.

Solo la parte centrale è sistemata in terra battuta e risulta libera da vegetazione.

Tale zona è utilizzata come corsia di manovra e area di sosta per alcune autovetture di proprietà di terzi soggetti, probabilmente residenti nell'edificio multipiano adiacente.

Una piccola porzione di terreno (circa 47 mq.) situata nel versante est risulta pavimentata con lastre di travertino datato.

Ciò fa supporre che quella porzione abbia pertinenzialità e/o sia in uso ormai del limitrofo edificio multipiano.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Per un maggiore dettaglio, si rimanda [agli allegati 01-2 e 02-2 della perizia](#).

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## ***Criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari per la stima***

In questa sezione della perizia, verrà illustrata sia la metodologia che i criteri con cui sono stati determinati i valori dei singoli compendi immobiliari oggetto di fallimento.

L'intento iniziale era quello di effettuare una stima pluri-parametrica con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), e a tal fine sono stati ricercati dei "comparabili", dove per comparabili si intendono atti di compravendita recenti, quanto meno rogati negli ultimi sette/otto mesi tra l'anno 2022 e l'anno 2023.

Per la ricerca di comparabili si è dovuto partire dai dati catastali, verificando se, rispetto agli immobili oggetto di stima, ve ne fossero altri nel medesimo foglio di mappa o in quelli limitrofi, con le analoghe caratteristiche quali destinazione, categoria, classe, consistenza, rendita, etc.

Una volta individuati gli immobili da utilizzare come potenziali comparabili, è stato necessario incrociare i dati di questi ultimi con i registri di pubblicità immobiliare (Conservatoria), allo scopo di accertare la sussistenza o meno di atti di compravendita dai quali desumere i valori di scambio, le consistenze, lo stato manutentivo, etc.

Purtroppo questo tipo di ricerca ha dato esito negativo, cioè non è stato possibile individuare degli atti di compravendita recenti, ma solo atti di donazione, mutui, denunce di successione, etc.

Non avendo la possibilità di individuare dei comparabili, si è optato per una stima mono-parametrica.

In tal senso, è stata effettuata un'analisi preliminare dei valori OMI relativi al secondo semestre 2022 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate.

Nella piena consapevolezza che i valori OMI rappresentano un mero parametro economico di riferimento che non è sostitutivo di una stima, sono state condotte ulteriori indagini di mercato presso Agenzie Immobiliari del settore, oltre ad analizzare vari annunci di vendita reperibili su riviste specializzate e su internet.

Lo scenario del mercato immobiliare che si è venuto a delineare è il seguente:



**€ 60.000**

**Terratetto unifamiliare via Fanti, Centro, San Possidonio**

3 locali | 90 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

Rif: VM109 - La Tempocasa di Mirandola propone in vendita a S. Possidonio, porzione di casa centrale con giardino privato e garage. INTERNO: Internamente...

VISITA MESSAGGIO



**€ 60.000**

**Trilocale via pioppa nuova 12, Centro, San Possidonio**

3 locali | 100 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | T piano

SAN POSSIDONIO - fraz. FORCELLO: In zona residenziale, proponiamo ampio appartamento quadrilocale in palazzina di sole 2 unità. La soluzione, posta al...

VISITA MESSAGGIO



Per le pertinenze accessorie quali fondi, cantine, resedi, etc, sono stati utilizzati dei coefficiente di omogeneizzazione (indici mercantili) al fine di equipararle alla superficie della porzione immobiliare principale.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## **2) Il prezzo unitario a metro quadrato.**

Come già precisato, il prezzo unitario è stato determinato sulla base di medie ponderate attenendosi ai dati ricavati da indagini di mercato e da annunci di vendita riguardanti immobili con caratteristiche tendenzialmente simili.

Nel nostro caso specifico, tenuto anche conto che il compendio non è immediatamente utilizzabile stante i lavori di ristrutturazione in atto, è stato valutato lo stato di completamento, che in tal senso, andrà a riparametrare il prezzo unitario individuato un immobile finito e/o immediatamente utilizzabile.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## **3) Lo stato di conformità e di corrispondenza degli immobili.**

Alla luce della documentazione reperita presso i competenti uffici pubblici, è stata verificata la corrispondenza catastale ed edilizia.

In presenza di difformità edilizie sanabili e/o comunque regolarizzabili, è stato determinato il costo comprendente sia la sanzione amministrativa, sia le spese tecniche occorrenti per la presentazione delle varie istanze (eventuali accatastamenti, pratiche di sanatoria edilizia, etc.), sia eventuali oneri accessori.

Tali oneri saranno detratti dal valore di stima.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

I parametri di riferimento adottati per la stima del terreno edificabile in Comune di San Possidonio sono due, e più precisamente:

### **1) L'effettiva superficie edificabile.**

A prescindere dalla superficie nominale del terreno, è stato necessario attuare uno studio preliminare di fattibilità, per individuare la superficie effettivamente utilizzabile ai fini edificatori.

In tal senso, si è dovuto tener conto dell'indice fondiario di zona (zona AC sub. B indice fondiario 0,6 – art. 14 regolamento urbanistico) parametrandolo alle distanze minime dai confini (ml. 5,00), alle distanze tra le pareti finestrate (ml.

10,00) alla fascia di rispetto dal corso d'acqua (ml. 5,00 salvo prescrizioni maggiori eventualmente imposte dal Consorzio) e alle distanze dalle viabilità adiacenti (Via Montanara - strada di tipo E – distanza minima ml. 10,00 – art. 163 Regolamento Urbanistico).

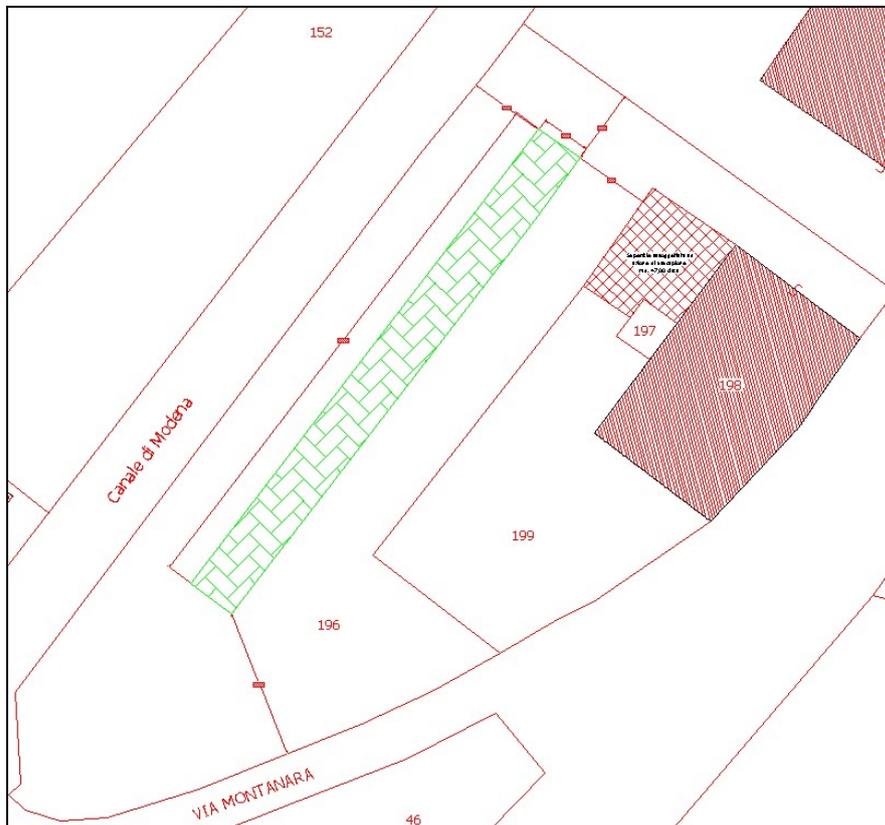
Il terreno è altresì assoggettato ad acquisizione di autorizzazione paesaggistica semplificata (stante il vincolo di cui al D.Lgs.42/2004), nonché al rispetto di un indice di permeabilità del suolo per un minimo del 35%.

In questo studio di fattibilità si è anche tenuto conto dello scenario più penalizzante, in virtù del quale potrebbe venire a meno una consistenza di circa mq. 47,00 (la superficie pavimentata con lastre di travertino) a fronte di un eventuale azione di usucapione da parte di terzi.

Ai fini edificatori, applicando tutti questi parametri al nostro lotto di terreno, si riesce ad una striscia larga circa ml. 3,50 e lunga circa ml. 37,00.

Il tutto per un tale di circa mq. 129,00.

Come da schema di seguito riportato, è abbastanza evidente per chiunque che il particolare dimensionamento della zona materialmente edificabile, assi poco si presta alla collocazione di un edificio residenziale.



L'alternativa, senza con questo voler inficiare la potenzialità edificatoria, potrebbe essere quella di realizzare dei posti auto e/o dei box auto, con parametri e dimensionamento da valutare previa realizzazione di un progetto esecutivo da sottoporre alle competenti autorità anche in virtù dei vincoli di zona (Vincolo Paesaggistico assoggettato a bene stare del Ministero per i Beni e le Attività Culturali).

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## **2) Il prezzo unitario a metro quadrato.**

A fronte di una potenzialità edificatoria decisamente penalizzata, si è ipotizzata la realizzazione di posti auto coperti nei limiti consentiti dai parametri edilizi-urbanistici di zona.

Il prezzo per posti auto coperti, oltre che da alcuni annunci di vendita immobiliare, è desunto dalle pubblicazioni OMI relative al secondo semestre 2022, da cui emerge che il prezzo di vendita per un box auto varia da un minimo di Euro 650,00/mq. fino ad un massimo di Euro 950,00/mq.

Effettuando una stima per costo di trasformazione, il valore del terreno sui viene edificato l'immobile, incide mediamente per il 20% sul prezzo finale dell'opera.

In tal senso, avendo consapevolezza della superficie materialmente edificabile e del prezzo ipotetico di vendita di box auto nuovi, è stata ricavata l'incidenza del terreno.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

*Le stima che segue, prende già in considerazione le condizioni generali di manutenzione, il contesto logistico, la presenza o meno di infrastrutture, nonché i prezzi normalmente applicati per compravendite immobiliari che si possono ritenere simili.*

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## ***\* Superfici commerciali e valore di stima \****

**FABBRICATI CON RESEDE IN VIA MATTEOTTI – SAN POSSIDONIO**

**(Foglio 9 – Particella 290 subalterni 3-6-8-10)**

Da un punto di vista tipologico costruttivo il compendio immobiliare rientra nell'ordinarietà, e non ha particolari problematiche a livello catastale ed edilizio.

Il compendio ha necessità di essere completato sia a livello di finiture che a livello di impianti, nonchè e di essere risanato dall'umidità di risalita.

Come indicato nella sezione intitolata "criteri di valutazione e ricerca dei prezzi unitari", il parametro economico di riferimento è stato determinato in funzione di medie ponderate basandosi sulle informazioni acquisite da operatori del settore e dai dati rilevati nei vari annunci di vendita immobiliare.

Fatte le opportune ponderazioni tra pezzo/consistenza/stato manutentivo, si è giunti a determinare un valore unitario pari ad Euro 800,00/mq.

Considerato un livello di completamento attuale di circa il 50% dello stato di progetto, il suddetto parametro unitario viene determinato in **Euro 400,00/mq.**

La superficie commerciale è la seguente:

<i>Piano e/o destinazione d'uso</i>	<b>Superficie Lorda (mq.)</b>	<i>Coefficiente Correttivo</i>	<b>Superficie Commerc. (Mq.)</b>
Piano terra (residenziale)	32,70	1,00	32,70
Piano terra (locali accessori)	13,10	0,50	6,55
Piano primo (residenziale)	32,70	1,00	32,70
Piano primo (locali accessori)	6,50	0,50	3,25
Resedi esterni	85,00	0,10	8,50
<b>Totale superficie</b>			<b>83,60</b>

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima diretta per comparazione, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, vista l'ubicazione, la tipologia dei materiali, le finiture intrinseche ed estrinseche, considerato lo stato di usura e di completamento, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 83,60 x Euro 400,00/mq. = Euro 33.440,00.

A fronte di modeste difformità che possono essere facilmente regolarizzate a livello edilizio, vengono detratti i costi a titolo di sanzione di spese tecniche, precedentemente determinati in Euro 4.200,00 ottenendo il seguente valore di vendita atteso:

Euro 33.440,00 – 4.200,00 = **Euro 29.240,00**

..°..°..°..°..°..°..

## **TERRENO IN VIA MONTANARA – SASSUOLO**

### **(Foglio 41 – Particella 196)**

Si tratta di un terreno contraddistinto da una potenzialità edificatoria abbastanza penalizzata, sia dal particolare contesto ambientale, sia da parametri edilizi ed urbanistici che impongono delle distanze minime inderogabili dai confini, dai fabbricati adiacenti, dalle strade pubbliche, dai corsi d'acqua, etc.

Per la valutazione è stata considerata la possibilità di realizzare posti auto per una superficie massima di mq. 129,00, ipotizzando un prezzo di vendita di Euro 800,00/mq.

In base ad calcoli effettuati con stima per costo di trasformazione, il valore del terreno incide per il 20% sul prezzo finale.

Pertanto il sottoscritto Geometra, passando alla stima per costo di trasformazione previa verifica di fattibilità preliminare, tenute presenti le servitù attive e passive ove legalmente costituite, fatti gli opportuni accertamenti e verifiche, tenuti presenti anche i prezzi riscontrati nelle offerte di vendita per immobili simili, e quant'altro può influire sul giudizio di stima, attribuisce il seguente prezzo di libero mercato:

mq. 129,00 x Euro 800,00/mq = Euro 103.200,00 relativi alla vendita di posti auto scoperti.

***Incidenza valore del nudo terreno:***

**Euro 103.200 x 20% = Euro 20.640,00.**

..°..°..°..°..°..°..

### ***\* Riepilogo finale e formazione dei lotti \****

In base alla conformazione e localizzazione dei compendi sottoposti a procedura fallimentare, si possono costituire due lotti distinti, e più precisamente:

#### **LOTTO 01**

Piena proprietà di un compendio fabbricativo nel Comune di San Possidonio, Via Matteotti n. 31.

Il compendio è attualmente censito al catasto fabbricati di San Possidonio ed è così identificato:

**01) Porzione abitativa** - Censita alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 03*, in categoria A/3 di classe 1°, consistenza 3,5 vani, rendita catastale definitiva Euro 126,53.

..°..°..°..°..°..°..

**02) Locali ad uso deposito** - Censiti alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 06*, in categoria C/2 di classe 3°, consistenza mq. 14, rendita catastale definitiva Euro 17,35.

..°..°..°..°..°..°..

**03) Resede privato** - Censito alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 08, classificato come bene a comune non censibile alla particella 290 subalterni 3 e 6.*

Trattandosi di bene a comune, è privo di ditta intestataria e di planimetria catastale identificativa.

..°..°..°..°..°..°..

**04) Resede privato** - Censito alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 10, classificato come bene a comune non censibile alla particella 290 subalterno 3.*

Trattandosi di bene a comune, è privo di ditta intestataria e di planimetria catastale identificativa.

..°..°..°..°..°..°..

**05) Resede a comune** - Censito alla *sezione fabbricati del Comune di San Possidonio, foglio 9, particella 290, subalterno 07, classificato come bene a comune non censibile a tutti i subalterni della particella 290.*

Trattandosi di bene a comune, è privo di ditta intestataria e di planimetria catastale identificativa.

..°..°..°..°..°..°..

I predetti immobili sono ubicati nell'abitato di San Possidonio, e sono raggiungibili percorrendo Via Matteotti in direzione del Municipio.

L'accesso di trova a circa 120 metri dall'incrocio con Via Martiri della Liberta, e più esattamente avviene da una viabilità secondaria che si diparte a lato di Via Matteotti.

**La porzione di edificio destinato alla residenza (particella 290 sub.3)** si sviluppa su due livelli fuori terra, ed è formato da:

**Piano Terra** – con ambiente soggiorno-cucina e piccolo bagno corredato di antibagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile di circa mq. 24,00 ed altezza interna pari a ml. 2,70.

Completa la consistenza un piccolo resede (particella 290 sub.10) di circa mq. 18,00 disposto proprio a lato della porta che immette negli ambienti principali.

**Piano Primo** – con un ambiente principale destinato a camera, oltre a bagno.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 22,00 ed altezza interna che varia da un minimo di ml. 1.70 fino ad un massimo di ml. 3,70.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

**La porzione di edificio formato da locali accessori (particella 290 sub.6)** si sviluppa anch'esso su due livelli fuori terra, ed era formato da una cantina, da due ripostigli e da una legnaia.

Il tutto per una superficie utile calpestabile pari a circa mq. 16,00 ed altezza interna media pari a circa ml. 2,20.

Completa la consistenza un resede (particella 290 sub.8) di circa mq. 67,00 su cui è possibile configurare alcuni posti auto scoperti.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_

Nel fabbricato principale si possono apprezzare i lavori di ristrutturazione/riorganizzazione interna messi in atto dall'anno 2007, attualmente fermi e completati per circa il 50% dell'effettiva previsione progettuale.

Mancano ancora quasi tutte le finiture e rifiniture essenziali (sono presenti solo i serramenti in PVC nelle due facciate), con impianti tecnologici ancora da completare.

A piano terra, sia internamente che esternamente, sono presenti dei vistosi fenomeni di degrado/ammaloramento dell'intonaco cagionati da una forte umidità di risalita.

A piano terra, sulla parete a confine con la limitrofa proprietà, è stata riscontrata una lesione obliqua, verosimilmente formatasi con gli eventi sismici che hanno interessato l'intera zona nell'anno 2012.

Ancorchè non vi siano altre lesioni rilevabili a vista, il fabbricato principale è stato messo prudenzialmente in sicurezza con l'applicazione di alcuni tiranti sui tre lati del perimetro esterno.

Le condizioni manutentive generali, anche in virtù dello stato di abbandono che si protrae da anni, possono considerarsi mediocri.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Il fabbricato secondario, ubicato in posizione leggermente periferica, è contraddistinto da molteplici problematiche manutentive e statiche.

Manca infatti l'intera struttura di copertura, il solaio interpiano tra gli ambienti del piano terra e primo, nonché alcune porzioni delle murature perimetrali.

La sagoma dell'immobile originario, e comunque ancora leggibile nello stato dei luoghi.

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

Sul compendio non gravano forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili alla procedura.

Fatte le opportune considerazioni in virtù dello stato riscontrato, valutati i costi necessari per sanare eventuali irregolarità, **è stato determinato un valore di vendita atteso pari ed Euro 29.240,00.**

.\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_°\_.

## **LOTTO 02**

Piena proprietà di un appezzamento di terreno con potenzialità edificatorie nel Comune di Sassuolo, Via Montanara (senza civico).

Il compendio è attualmente censito al catasto terreno di Sassuolo ed è così identificato:

**Terreno** - Censito alla *sezione terreni del Comune di Sassuolo, foglio 41, particella 196*, classificato come seminativo arborato di classe 2°, consistenza mq. 890, reddito dominicale Euro 5,29, reddito agrario Euro 6,89.

..°..°..°..°..°..°..

Il suddetto terreno si colloca in posizione leggermente periferica rispetto all'abitato di Sassuolo, e confina sia con un edificio residenziale multipiano realizzato nella prima metà degli anni sessanta, sia con un corso d'acqua denominato Canale di Modena.

L'accesso al terreno avviene da Via Montanara, e da cui è anche possibile raggiungere un importante struttura scolastica situata nelle immediate vicinanze.

Il terreno, ha un andamento orografico pressochè pianeggiante per quasi tutta la sua estensione, ed è privo di particolari finiture.

Buona parte della sua estensione è sovrastata da alberi di alto fusto e da una rigogliosa vegetazione arbustiva di tipo infestante.

Solo la parte centrale è sistemata in terra battuta e risulta libera da vegetazione.

Tale zona è utilizzata come corsia di manovra e area di sosta per alcune autovetture di proprietà di terzi soggetti, probabilmente residenti nell'edificio multipiano adiacente.

Una piccola porzione di terreno (circa 47 mq.) situata nel versante est risulta pavimentata con lastre di travertino datato.

Ciò fa supporre che quella porzione abbia pertinenzialità e/o sia in uso ormai del limitrofo edificio multipiano.

..°..°..°..°..°..°..

Sul compendio non gravano forme di cessione (anche di tipo gratuito) opponibili alla procedura.

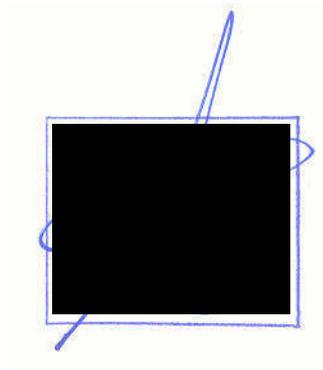
Fatte le opportune considerazioni in virtù dello stato riscontrato, valutati i costi per un eventuale edificazione di posti auto, **è stato determinato un valore di vendita atteso pari ed Euro 20.640,00.**

..°..°..°..°..°..°..

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 17 Agosto 2023

## *Il Tecnico Incaricato*



*Si allegano alla presente:*

**Allegato 01-1** – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Comune di San Possidonio.

**Allegato 01-2** – Documentazione fotografica del compendio immobiliare in Comune di Sassuolo.

**Allegato 02-1** – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Comune di San Possidonio.

**Allegato 02-2** – Elaborato grafico del compendio immobiliare in Comune di Sassuolo.

**Allegato 03-1** – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Comune di San Possidonio.

**Allegato 03-2** – Fascicolo catastale del compendio immobiliare in Comune di Sassuolo.

**Allegato 04-1** – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Comune di San Possidonio.

**Allegato 04-2** – Titoli di provenienza del compendio immobiliare in Comune di Sassuolo.

**Allegato 05-1** – Visure della CC.RR.II con gravami pregiudizievoli per il compendio immobiliare in Comune di San Possidonio.

**Allegato 05-2** – Visure della CC.RR.II con gravami pregiudizievoli per il compendio immobiliare in Comune di San Sassuolo.

**Allegato 06** – Fascicolo Edilizio del compendio immobiliare in Comune di San Possidonio.

**Allegato 07** – Certificato di destinazione urbanistica del il terreno in Comune di Sassuolo.