

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

contro

N. Gen. Rep. **65/2022**

Giudice Dott. **Roberta Vaccaro**

Tecnico Incaricato: arch. Stefano Diacci
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 952
CTU del Tribunale di Modena, n.1813
C.F. DCCSFN82B14B819B - P.IVA 03378970366

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3489050241
email: info@studioazero.com
pec: stefano.diacci@archiworldpec.it



indice

<u>INTRODUZIONE</u>	<u>4</u>
<u>LOTTO 1 - Marano sul Panaro (MO), Via Ospitaletto 1953</u>	<u>5</u>
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>5</u>
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>6</u>
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>6</u>
3.1. Regime Patrimoniale	6
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>7</u>
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	7
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	7
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	8
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>10</u>
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>10</u>
6.1. Attuali proprietari:	10
6.2. Precedenti proprietari:	10
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>10</u>
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	11
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	<u>11</u>
8.1. Destinazione urbanistica	22
8.2. Caratteristiche descrittive	23
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>24</u>
9.1. Criterio di stima	24
9.2. Fonti d'informazione	24
9.3. Valutazione LOTTI	26
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	26
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	27
10. <u>ALLEGATI LOTTO 1</u>	<u>28</u>
<u>ALLEGATO A - LOTTO 1</u>	<u>29</u>
<u>ALLEGATO G - LOTTO 1</u>	<u>30</u>



<u>LOTTO 2 - Marano sul Panaro (MO), Via Ospitaletto 1953</u>	<u>31</u>
11. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>31</u>
12. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>31</u>
13. <u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>31</u>
13.1. Regime Patrimoniale	
31	
14. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>31</u>
14.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	32
14.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	32
15. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>32</u>
16. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>33</u>
16.1. Attuali proprietari:	
33	
16.2. Precedenti proprietari:	33
17. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>33</u>
18. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	<u>34</u>
18.1. Destinazione urbanistica	35
19. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>36</u>
19.1. Criterio di stima	36
19.2. Fonti d'informazione	36
19.3. Valutazione LOTTI	36
19.4. Adeguamenti e correzioni della stima	36
19.5. Prezzo base d'asta del lotto	36
20. <u>ALLEGATI LOTTO 2</u>	<u>37</u>
<u>ALLEGATO A - LOTTO 2</u>	<u>38</u>
<u>ALLEGATO G - LOTTO 2</u>	<u>39</u>



<u>LOTTO 3 - Marano sul Panaro (MO), Via Ospitaletto 1953</u>	40
21. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	40
22. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	40
23. <u>STATO DI POSSESSO</u>	40
23.1. Regime Patrimoniale	40
24. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	41
24.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	41
24.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	41
24.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	42
25. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	43
26. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	43
26.1. Attuali proprietari:	43
26.2. Precedenti proprietari:	43
27. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	43
27.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	43
28. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	43
28.1. Destinazione urbanistica	46
29. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	47
29.1. Criterio di stima	47
29.2. Fonti d'informazione	47
29.3. Valutazione LOTTI	47
29.4. Adeguamenti e correzioni della stima	47
29.5. Prezzo base d'asta del lotto	48
30. <u>ALLEGATI LOTTO 3</u>	48
<u>ALLEGATO A - LOTTO 3</u>	
<u>49</u>	
<u>ALLEGATO G - LOTTO 3</u>	50



INTRODUZIONE

Il pignoramento a favore di

, contro

notificato in data 28.01.2022, trascritto in data 31.03.2022 ai nn. 9767/6752, colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Ospitaletto 1953, 41054 Marano sul Panaro (MO) e aree limitrofe (terreni) per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

LOTTO 1

Catasto Fabbricati

- **Comune di Marano sul Panaro (MO) – Fabbricati commerciali.** N.C.E.U. foglio 26 mappale 107, categoria D/8, piani S1-T-1-2, rendita catastale 9.650,00 €.
- **Comune di Marano sul Panaro (MO) – N.C.E.U.** foglio 26 mappale 230 subalterno 1, piani S1-T, bene comune non censibile
- **Comune di Marano sul Panaro (MO) – Residenza.** N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 subalterno 3, categoria C/6, classe 1, piani S1, consistenza 41 mq, S.c. 48,00 mq, rendita catastale 29,64 €.
- **Comune di Marano sul Panaro (MO) – Residenza.** N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 subalterno 4, categoria C/2, classe 1, piani S1-T, consistenza 54 mq, S.c. 61,00 mq, rendita catastale 61,36 €.

LOTTO 2

Catasto Terreni

- **Comune di Marano sul Panaro (MO) – terreno.** Foglio 26 mappale 146, Vigneto, Classe 2, Sup. Ha 0.21.84, reddito dominicale € 15,11, Reddito Agrario € 14,66
- **Comune di Marano sul Panaro (MO) – terreno.** Foglio 26 mappale 220, Semin. Arbor., Classe 3, Sup. Ha 0.06.30, reddito dominicale € 3,22, Reddito Agrario € 3,58

LOTTO 3

Catasto Fabbricati

- **Comune di Marano sul Panaro (MO) – Residenza.** N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 subalterno 2, categoria A/2, classe 1, piani T-1, consistenza 1,5 vani, S.c. 17,00 mq, rendita catastale 85,22 €.



LOTTO 1 – Marano sul Panaro (MO), Via Ospitaletto 1953

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di

, contro

,
notificato in data 28.01.2022, trascritto in data 31.03.2022 ai nn. 9767/6752, colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Ospitaletto 1953, 41054 Marano sul Panaro (MO) e aree limitrofe (terreni) per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

Catasto Fabbricati

- Comune di Marano sul Panaro (MO) – Fabbricati commerciali. N.C.E.U. foglio 26 mappale 107, categoria D/8, piani S1-T-1-2, rendita catastale 9.650,00 €.
- Comune di Marano sul Panaro (MO) –Residenziale. N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 sub. 1, B.C.N.C, piani S1-T.
- Comune di Marano sul Panaro (MO) – Residenziale. N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 sub. 3, Cat. C/6 classe 1, consistenza 41 mq, piani S1, Sup. Catastale totale 48 mq, rendita 29,64 €.
- Comune di Marano sul Panaro (MO) – Residenziale. N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 sub. 4, Cat. C/2 classe 1, consistenza 54 mq, piani S1-T, Sup. Catastale totale 61 mq, rendita 61,36 €.

NOTE

Nella nota di iscrizione al Ruolo i beni sono erroneamente indicati come siti in Via Cà Pasquini mentre l'indirizzo corretto è Via Ospitaletto 1953, così come riportato anche nella Certificazione Notarile.

Gli elaborati planimetrici hanno subito una variazione del 09/10/2003, Pratica n. 204264 in atti dal 09/10/2003 per AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 7323.1/2003), con successiva VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/10/2004 Pratica n. MO0248382 in atti dal 09/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 91450.1/2004).

Nell'atto di accertamento della proprietà immobiliare urbana da parte di Ag. Entrate, nel Certificato Notarile depositato, il bene di cui al Fg. 26, Map. 230, Sub. 4 è localizzato in Via Papa Giovanni XXIII ma, come da sopralluogo effettuato in data 29.03.2023, il bene risulta accessibile da Via Ospitaletto.

I mappali 230, sub. 1/3 derivano da nuova costituzione del 05/12/2005, pratica MO0350542.

Il mappale 230, sub. 4 deriva da unità afferenti edificate su aree di corte del 10.05.2011, pratica MO0120940.

Il mappale 230 deriva a tipo mappale del 14/11/2005 pratica MO0337375 del Mappale 102.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà di fabbricato commerciale sito in via Ospitaletto n. 1953 nel comune di Marano sul Panaro (MO), adibito ad uso salumificio, con annesso punto vendita al pubblico nell'angolo Sud Ovest del piano Terra. Il bene si articola ai piani Terra, Sottostrada, Primo e Secondo. Oltre all'edificio, il Lotto 1 consiste anche nell'area cortiliva annessa, ad uso esclusivo.

Oltre al fabbricato commerciale, il lotto consiste nella piena proprietà dei seguenti beni:

- Area cortiliva comune ai sub. 2 (**Lotto 3**), 3, 4;
- autorimessa (sub. 3) posta al Piano Seminterrato, accessibile dall'area cortiliva comune.
- **porzione** di locale di deposito (sub. 4) situato al Piano Seminterrato e una **porzione** di locale di deposito situato al Piano Terra. I locali posti al Piano Terra sono accessibili unicamente passando da altrui proprietà (ragioni Mappale 265, come da Elaborato Planimetrico allegato, per i quali potrà essere costituita una servitù di passaggio a spese dell'acquirente) mentre la porzione posta al Piano Seminterrato è accessibile dall'esterno ma confina, senza alcuna separazione fisica, con la restante porzione del locale di proprietà del Mappale 265.

Caratteristiche zona:

Il bene si trova in località San Gaetano, posta a Sud-Ovest del capoluogo Marano sul Panaro, ed è inserito in un contesto collinare, circondato da prati, aree boschive e terreni coltivati.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione agricola o boschiva. Il centro di Marano sul Panaro si colloca a circa 7,20 Km, mentre il nucleo della frazione di Ospitaletto dista circa di 1,5 km.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 29.03.2023, si è verificato che attualmente il bene di cui al mappale 107 risulta non occupato e l'attività lavorativa per cui era precedentemente utilizzato è oggi cessata.

I beni di cui al mappale 230, sub. 3 e di fatto accessibili unicamente dal mappale 103, risultano in uso dai proprietari dello stesso.

Come da Pec ricevuta in data 18.05.2023 dall'Agenzia delle Entrate, risulta un contratto di Locazione del bene di cui al mappale 107, con la parte Locataria individuata nella società

Il contratto, con decorrenza di quattro anni a partire dal giorno 01.02.2019, è cessato il giorno 31.01.2023 con rinnovo automatico, salvo comunicazione di disdetta.

Ad oggi, non risultano presenti contratti di locazione o aggiornamenti del sopracitato contratto, così come confermato da successiva Pec ricevuta in data 22.05.2023 dall'Agenzia delle Entrate.

3.1. Regime Patrimoniale

- I beni di cui al mappale 107 sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società
, in forza di atto di conferimento del giorno 14/11/1966, Rep. 10613/5188 a rogito del Notaio Roli in Modena, trascritto in data 06.12.1966 ai nn. 9799 RP e successivamente rettificato con atto del 22.03.1968 Rep. 12072/5681, trascritto in data 02.04.1968 al n. 3275 RP.
- I beni di cui al mappale 230 sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società
, in forza di atto di compravendita del giorno 25/09/2002 ricevuto dal Notaio



Ramacciotti Rolando in Modena, Rep. 44021, trascritto in data 11.10.2002 ai nn. 28929/20037 da

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

4.2.1. Iscrizioni:

Come da Certificazione Notarile allegata, a tutto il giorno 05.05.2022 non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 10.10.2002 ai numeri 28930/6387 per Euro 730.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 365.000,00 a favore di

contro

e

Ipoteca Volontaria

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 07.05.2004 ai numeri 13325/2926 per Euro 500.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 250.000,00 a favore di

e contro

Ipoteca Giudiziale

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 09.10.2020 ai numeri 24596/4158 per Euro 10.000,00, di cui per capitale Euro 5.778,40 a favore di

e contro



4.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento immobiliare

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 21.07.2008 ai numeri 23107/14463 a favore di
e contro

Verbale di Pignoramento immobiliare

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 31.03.2022 ai numeri 9767/6752 a favore di
e contro

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

I locali posti al Piano Terra di cui al Map. 230, sub. 4 sono accessibili unicamente passando da altrui proprietà (ragioni Mappale 265, come da Elaborato Planimetrico allegato, per i quali potrà essere costituita una servitù di passaggio a spese dell'acquirente) mentre la porzione di cui al Map. 230, sub. 4 posta al Piano Seminterrato è accessibile dall'esterno ma confina, senza alcuna separazione fisica, con la restante porzione del locale di proprietà del Mappale 265.

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Relativamente al mappale 107, il fabbricato originario è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967; a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Marano sul Panaro sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, per mezzo dei quali l'immobile di cui al Lotto 1 è stato modificato:

- *CILA n. 17/2019 del 03.07.2019, Prot. 5135, per Manutenzione straordinaria del locale ad uso punto vendita;*
- *Certificato di conformità edilizia e agibilità prot. 2523 del 29.03.2004;*
- *DIA n. 70/2003 del 01/10/2003 prot. 7440 per variante al C.E. n. 16/2002, del 30/03/2002;*
- *DIA n. 44/2003 del 04/06/2003 prot. 4305 per variante al C.E. n. 16/2002, del 30/03/2002;*
- *C.E. n. 16/2002 del 28.03.2002 prot. 6546 per Ampliamento di locali ad uso stagionatura*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29.03.2023, sono emerse le seguenti discrepanze tra Stato Legittimato e Stato di Fatto:

Piano Terra: nella cella attigua alla stanza adibita a spaccio, è stata realizzata una parete non portante mediante pannello prefabbricato, dotata di passaggio e facilmente rimovibile. Lo spazio relativo alla scala a chiocciola che conduce al seminterrato è stato suddiviso dal corridoio con pannelli prefabbricati non portanti, la scala è rimasta accessibile da una porta.

Piano Sub 1: Lo spazio relativo alla scala a chiocciola che collega seminterrato e piano terra è stato suddiviso dal corridoio con pannelli prefabbricati non portanti, la scala è rimasta accessibile



da una porta. Si segnala inoltre che lo spazio antistante lo spazio per le spedizioni, catastalmente individuato come "terrazzo", è stato coperto mediante pannelli prefabbricati facilmente rimovibili.

Piano Primo: Negli spazi posti a Sud (di fronte al vano scale) e Ovest, utilizzati per la stagionatura, alcune finestre sono state tamponate da una controparete interna, mentre rimangono invariati i prospetti e il sistema delle aperture esterne. A seguito di sopralluogo si è ravvisato inoltre che, all'interno della stanza più grande dedicata alla stagionatura (Lato Ovest), una finestra è stata tamponata. Dall'altra finestra, mediante una scala metallica, si accede alla copertura dell'ala Ovest, dove sono collocate due strutture in lamiera metallica utilizzate come locale macchine per l'ascensore e sala macchine per l'azienda.

Piano Secondo: Analogamente a quanto avvenuto al piano primo, negli spazi posti a Sud (di fronte al vano scale) e Ovest, utilizzati per la stagionatura, alcune finestre sono state tamponate da una controparete interna, mentre rimangono invariati i prospetti e il sistema delle aperture esterne.

Le discrepanze di cui sopra si configurano come irregolarità costruttive tali da richiedere ulteriori provvedimenti abilitativi (Sanatoria), oltre ad un provvedimento sanzionatorio.

Il fabbricato originario relativo al sub 3 è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, come da Rilascio Licenza per costruzione del 17/11/1953; a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Marano sul Panaro sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- *L.E. n 1452 del 17/11/1953 (solo rilascio) per realizzazione di fabbricato;*
- *L.E. n 10/1966 del 14/09/1966, Prot. 3135 per ampliamento fabbricato;*
- *PDC n. 37/2003 del 28/08/2003, Prot. 6546;*
- *DIA n. 10905 del 24/11/2005, Variante al PDC n. 37/2003 del 28/08/2003.*

Anche il fabbricato originario relativo al sub 4 è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, a seguito di richiesta di accesso agli atti sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- *C.E. n. 16/2002 del 28.03.2002 prot. 6546.*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29.03.2023, in merito al bene di cui al sub. 3, si è verificato il pieno riscontro tra quanto rappresentato nello stato legittimato ed il rilievo dello stato dei luoghi, pertanto si ritiene il bene conforme.

In merito al bene di cui al sub. 4, si sono riscontrate piccole discrepanze relative alle dimensioni del bene: la lunghezza complessiva misura 7.25 ml anziché 7.20; la profondità del locale misura 5.08 ml anziché 5.15 ml. Tali discrepanze sono tali da ritenersi comunque tolleranze, secondo l'art. 19 bis L.R. 23/2004, comma 1, pertanto si ritiene il bene conforme.

4.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo, sono emerse alcune discrepanze tra gli ultimi elaborati catastali di cui al *Prot. 000204264 del 09/10/2003 relativi al mappale 107*. Tali discrepanze sono riassumibili con quelle elencate in precedenza, relativamente alla conformità urbanistico-catastale. Oltre a queste, si segnala inoltre la mancata rappresentazione del tamponamento delle finestre nel locale "spaccio", di cui alla *CILA 17/2019* e l'errata rappresentazione di una tramezza nello spazio "lavorazione" al piano Seminterrato.

Le discrepanze di cui sopra si configurano come irregolarità tali da richiedere un aggiornamento degli elaborati catastali.



Relativamente al bene di cui al sub. 3, si è verificato il pieno riscontro tra quanto rappresentato negli elaborati catastali ed il rilievo dello stato dei luoghi, pertanto si ritiene il bene conforme.

In merito al bene relativo al sub 4, le tolleranze di cui alla voce precedente "Conformità urbanistico-edilizia", sono tali da non richiedere un aggiornamento catastale, dal momento che queste non alterano il valore della consistenza. Pertanto si ritiene il bene conforme.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Il bene di cui al sub. 4 è parzialmente accessibile, dal momento che per accedere al locale al piano Terra occorre passare per l'altrui proprietà (ragioni sub 265). Si ricorda inoltre che entrambe le consistenze poste ai piani Seminterrato e Terra sono porzioni, consistenti all'incirca all'84%, degli interi locali. Per l'accesso alla porzione del Piano Terra, potrà costituirsi una servitù di passaggio a spese dell'acquirente e stimata in € 1.500,00.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche e lo stato di conservazione del bene, si rimanda al capitolo 8 "Descrizione del bene".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata e dalla visura storica a seguito allegata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

6.1. Attuali proprietari:

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società

6.2. Precedenti proprietari:

7. PRATICHE EDILIZIE

A seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Marano sul Panaro sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi, per mezzo dei quali l'immobile di cui al Mappale 107 è stato modificato:

- *CILA n. 17/2019 del 03.07.2019, Prot. 5135, per Manutenzione straordinaria del locale ad uso punto vendita;*
- *Certificato di conformità edilizia e agibilità prot. 2523 del 29.03.2004;*
- *DIA n. 70/2003 del 01/10/2003 prot. 7440 per variante al C.E. n. 16/2002, del 30/03/2002;*



- *DIA n. 44/2003 del 04/06/2003 prot. 4305 per variante al C.E. n. 16/2002, del 30/03/2002;*
- *C.E. n. 16/2002 del 28.03.2002 prot. 6546 per Ampliamento di locali ad uso stagionatura*

Il fabbricato originario relativo al mappale 230 sub 3 è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, come da Rilascio Licenza per costruzione del 17/11/1953; a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Marano sul Panaro sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- *L.E. n 1452 del 17/11/1953 (solo rilascio) per realizzazione di fabbricato;*
- *L.E. n 10/1966 del 14/09/1966, Prot. 3135 per ampliamento fabbricato;*
- *PDC n. 37/2003 del 28/08/2003, Prot. 6546;*
- *DIA n. 10905 del 24/11/2005, Variante al PDC n. 37/2003 del 28/08/2003.*

Anche Il fabbricato originario relativo al mappale 230 sub 4 è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, a seguito di richiesta di accesso agli atti sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- *C.E. n. 16/2002 del 28.03.2002 prot. 6546.*

7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna

8. DESCRIZIONE BENE

Mappale 107

Piena proprietà di fabbricato commerciale sito in via Ospitaletto n. 1953 nel comune di Marano sul Panaro (MO), adibito ad uso salumificio, con annesso punto vendita al pubblico nell'angolo Sud Ovest del piano Terra. Il bene si articola ai piani Terra, Sottostrada, Primo e Secondo. Oltre all'edificio, il Lotto 1 consiste anche nell'area cortiliva annessa, ad uso esclusivo.

Il bene, con ingresso che si attesta su Via Ospitaletto, è costituito da
Piano Terra: ingresso, punto vendita, due celle frigorifere, due locali ad uso ufficio; spogliatoi per il personale provvisti di servizio igienico; locali ad uso deposito e ripostiglio; un servizio igienico con antibagni; uno spazio per confezionamento e frazionamento dei salumi; un'area utilizzata per le spedizioni, un terrazzo;
Piano ammezzato: non accessibile, fatta eccezione per un ripostiglio;
Piano primo e piano secondo: I locali presenti sono dedicati alla stagionatura.
Piano seminterrato: spazio per la lavorazione, tre celle frigorifere, un essicatoio, un locale per Sali ed aromi.
Tutti i piani sono collegati, oltre che dal vano scale, da un ascensore.

Il fabbricato presenta delle pavimentazioni in gres, di diversi formati e colorazioni, ad eccezione del punto vendita e della cella annessa dove sono in laminato, in appoggio al pavimento esistente. Le celle frigorifere, i servizi igienici e il ripostiglio al piano terra, nel quale sono presenti alcuni impianti, sono provvisti di rivestimento ceramico. Ai piani primo e secondo, in corrispondenza dei fronti Nord e Sud, sono presenti dei rivestimenti interni in pannelli prefabbricati, utilizzati anche per tamponare dall'interno le aperture presenti. Alcune partizioni interne ai piani Terra e Seminterrato sono realizzate in pannelli prefabbricati. Le altre pareti presentano un tinteggio su intonaco civile. Alcuni ambienti, come ad esempio gli uffici al piano terra o alcune camere di stagionatura al piano secondo, presentano dei controsoffitti in pannelli metallici.

La scala a chiocciola che collega piano terra e seminterrato è in acciaio inox; la scala interna presenta un piano di calpestio realizzato con fogli di lamiera metallica piegata, con adeguate caratteristiche antisdrucciolo.

Il sistema di raffrescamento e riscaldamento è regolato da una macchina per il recupero del calore, con terminali e bocchette collocati a soffitto nei diversi ambienti.

I serramenti sono di alluminio, dotati di vetrocamera. Le imposte sono in pvc.



La proprietà risulta in buone condizioni: gli ambienti sono dotati di finiture qualità media, in riferimento alla tipologia industriale dell'edificio.

Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva, situata ai piani Sottotrada, Terra, Primo e Secondo in Via Ospitaletto n. 1953 a Marano sul Panaro (MO).

Mappale 230

Il mappale consiste nella piena proprietà dei seguenti beni:

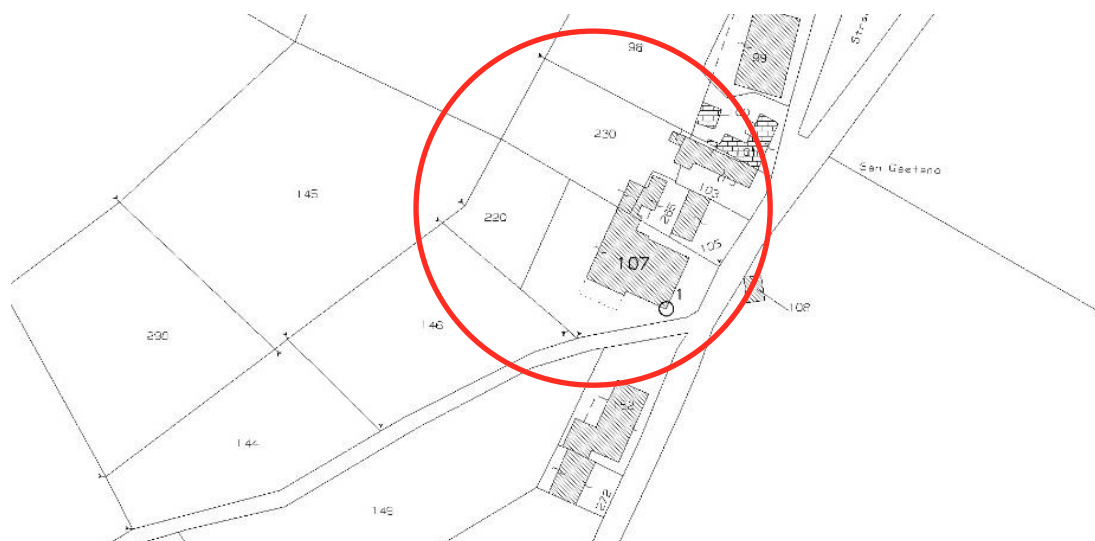
- Area cortiliva comune ai sub. 2 (Lotto 3), 3, 4;
- autorimessa posta al Piano Seminterrato (sub. 3), accessibile dall'area cortiliva comune. Gli interni presentano una struttura in cemento armato a vista e non sono intonacati. Non sono presenti infissi di chiusura dei locali (portoni, portoni basculanti o sezionali).
- Il sub. 4 consiste in una porzione di locale di deposito situato al Piano Seminterrato e una porzione di locale di deposito situato al Piano Terra. I locali posti al Piano Terra sono accessibili unicamente passando da altrui proprietà (ragioni Mappale 265, come da Elaborato Planimetrico allegato) e presentano una altezza utile pari a circa 311 cm. Gli interni presentano una pavimentazione in piastrelle in klinker di piccolo formato, mentre le pareti sono intonacate (in una porzione è presente un rivestimento ceramico). È presente un controsoffitto in pannelli di cartongesso di dimensioni 60x60 cm. Il locale è illuminato ed areato da una finestra in alluminio.

La porzione posta al Piano Seminterrato è accessibile dall'esterno, attraverso l'area cortiliva comune di cui al sub. 1 e presenta una chiusura con portone a due ante in alluminio. Il pavimento è in cemento grezzo, il solaio non è intonacato e sono visibili travi e travetti del solaio, oltre ad alcune tubature provenienti dal piano superiore. Le pareti sono intonacate.

I beni di cui ai sub. 3 e 4 risultano in condizioni mediocri, con finiture mancanti (sub. 3 e sub 4 Piano seminterrato) o mediocri (sub. 4 Piano Superiore).

ELABORATO CATASTALE_ESTRATTO DI MAPPA

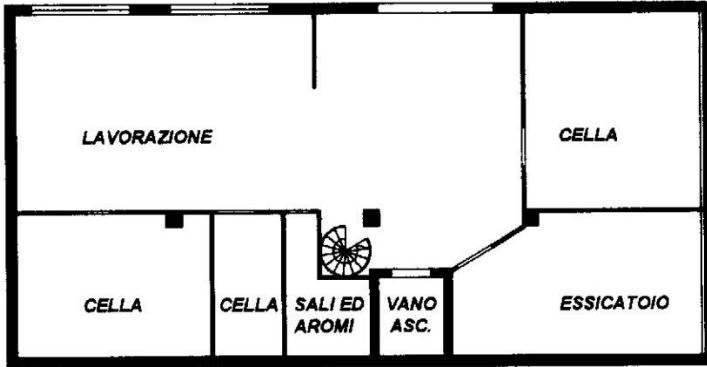
FOGLIO 26 MAPPALI 107 E 230



MAPPALE 170

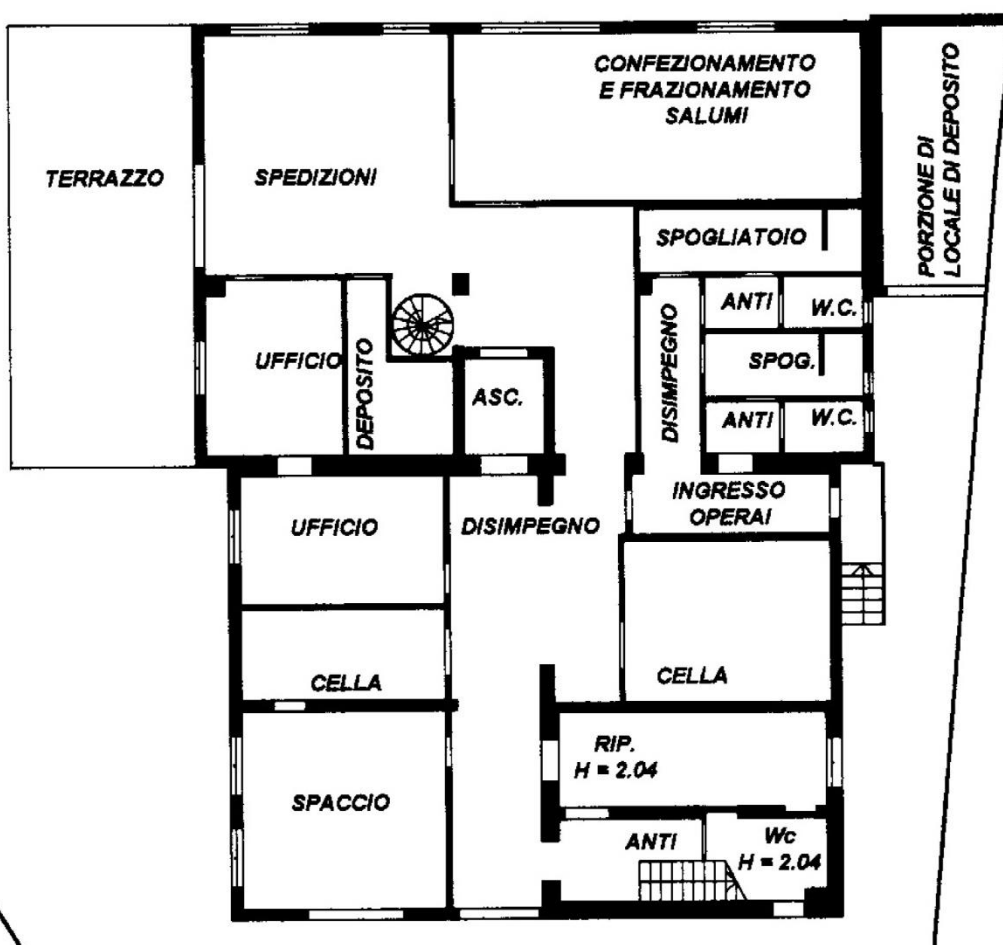
ELABORATO CATASTALE_PIANO SEMINTERRATO

FOGLIO 26 MAPPALE 107



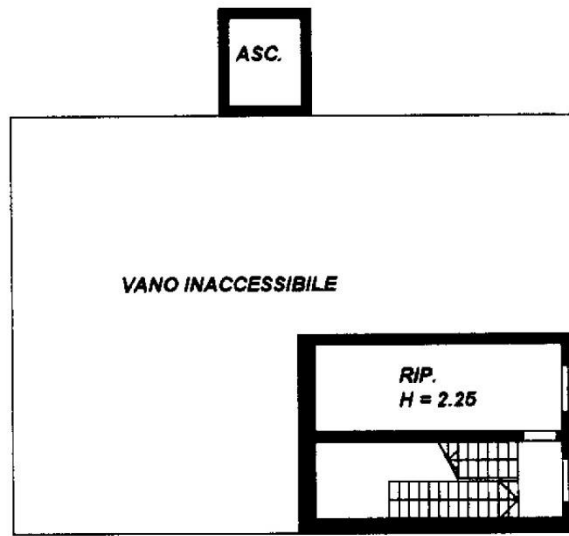
ELABORATO CATASTALE_PIANO TERRA

FOGLIO 26 MAPPALE 107



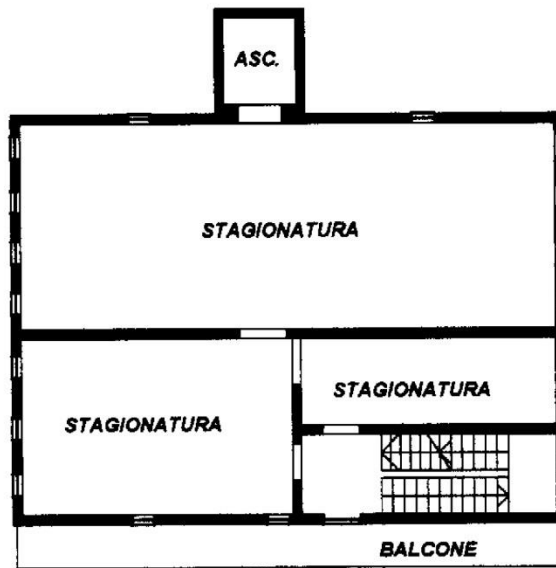
ELABORATO CATASTALE_PIANO AMMEZZATO

FOGLIO 26 MAPPALE 107

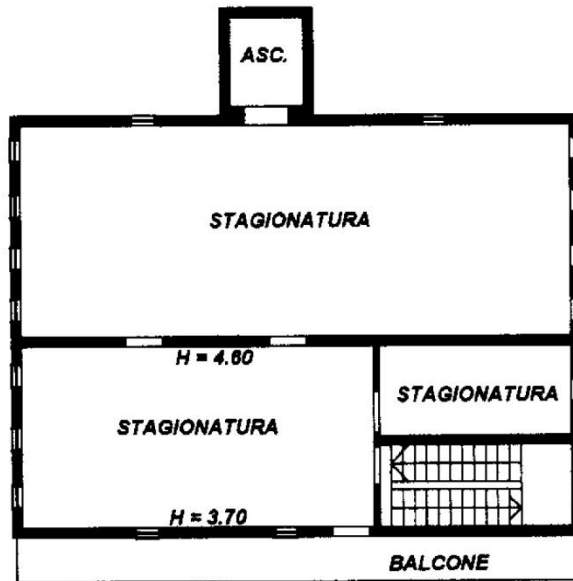


ELABORATO CATASTALE_PIANO PRIMO

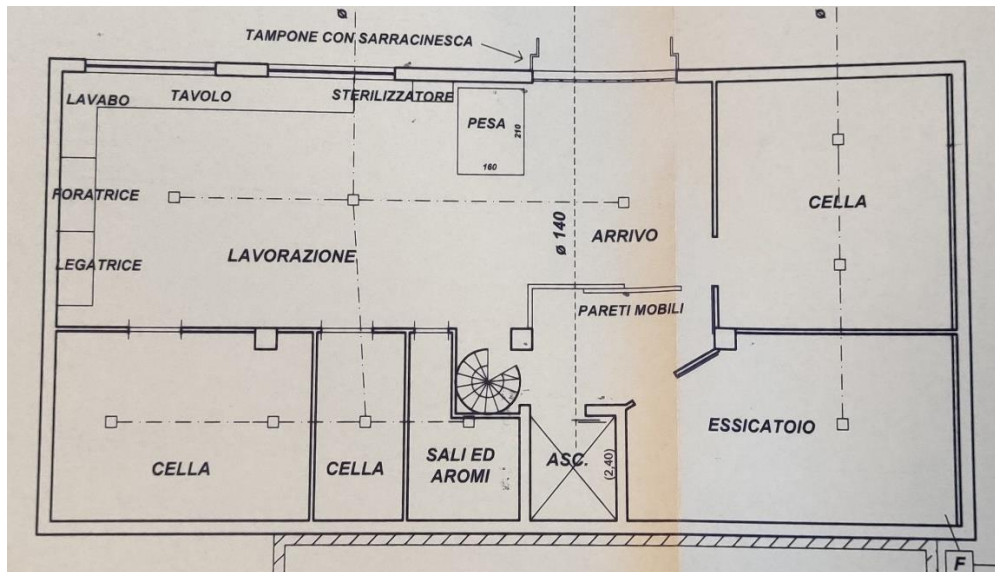
FOGLIO 26 MAPPALE 107



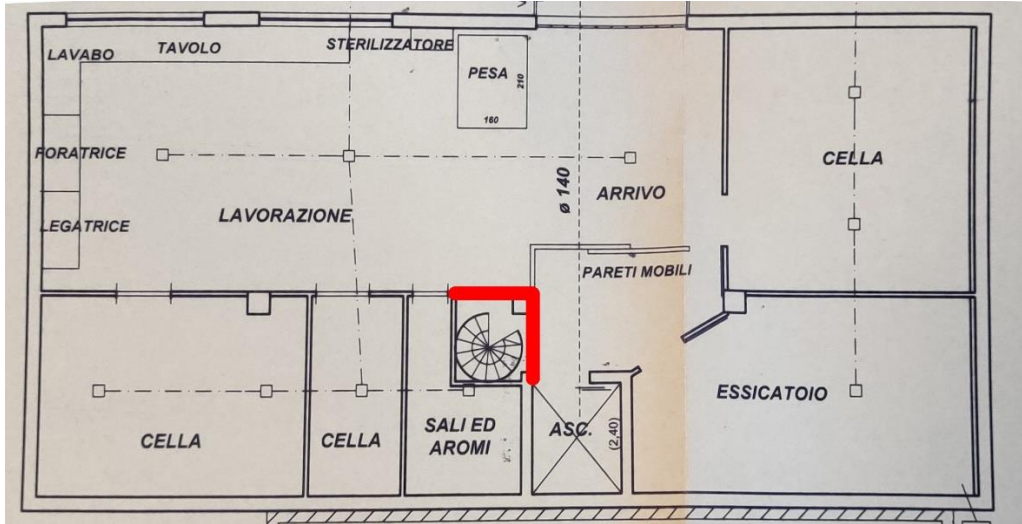
ELABORATO CATASTALE_PIANO SECONDO
FOGLIO 26 MAPPALE 107



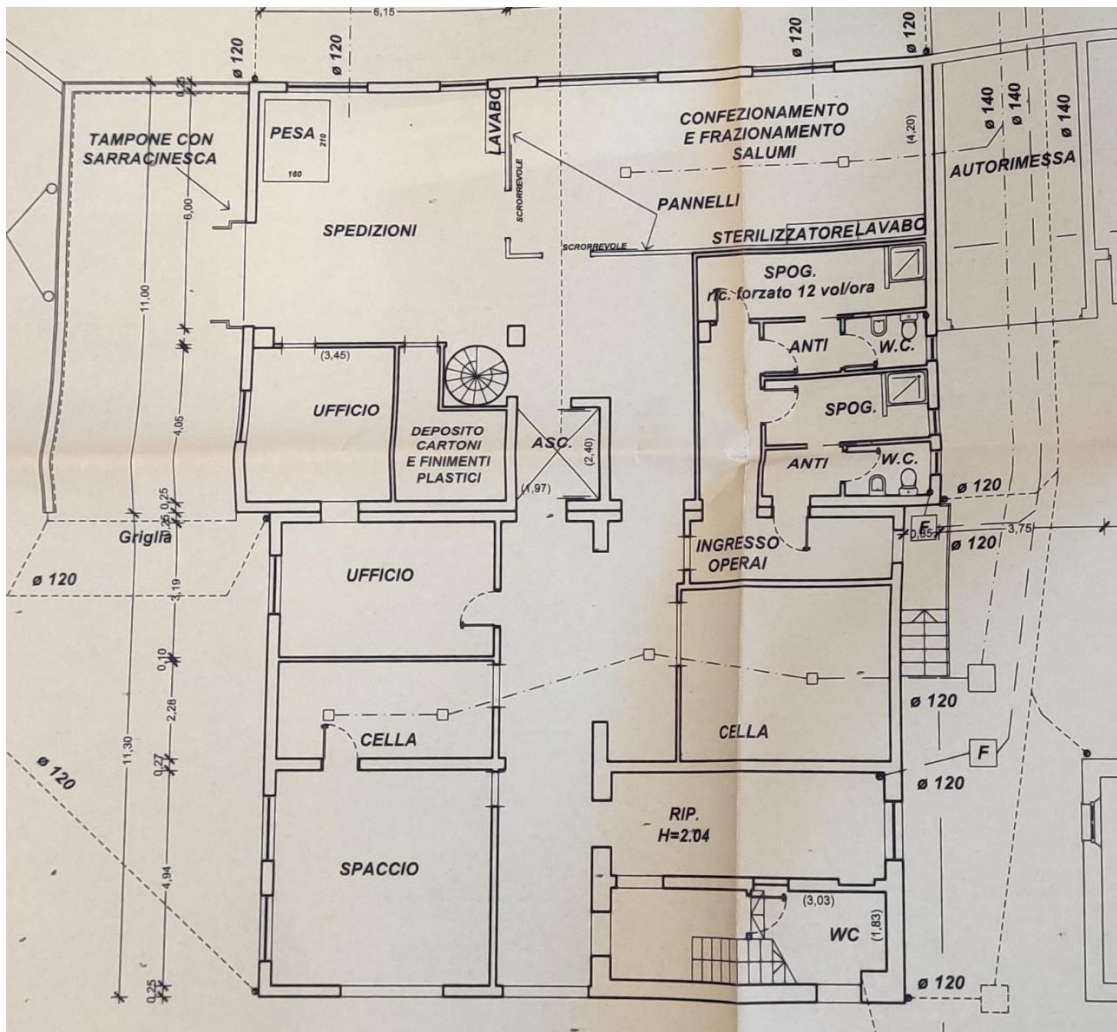
ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO SEMINTERRATO



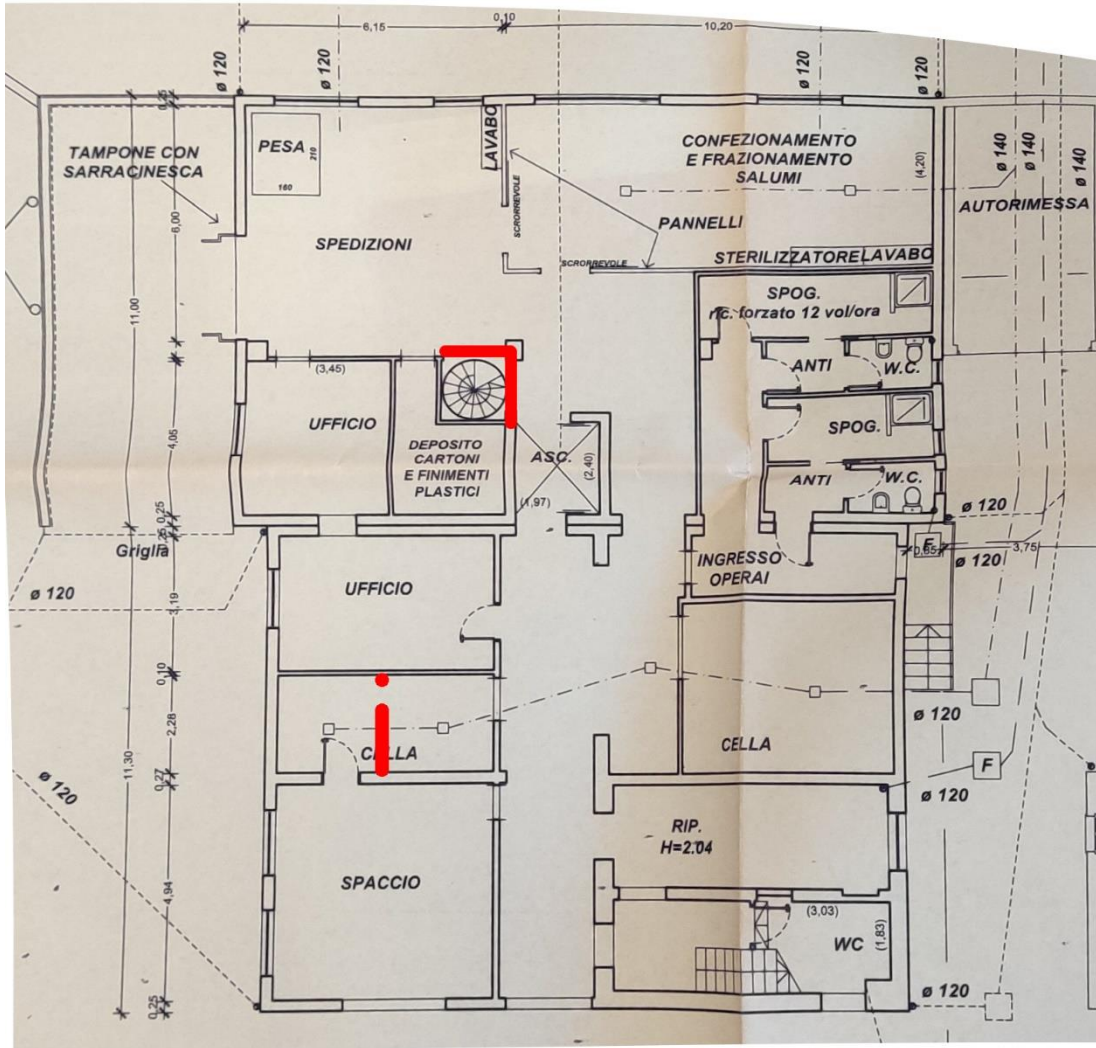
RAFFRONTI G/R TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO_PIANO SEMINTERRATO



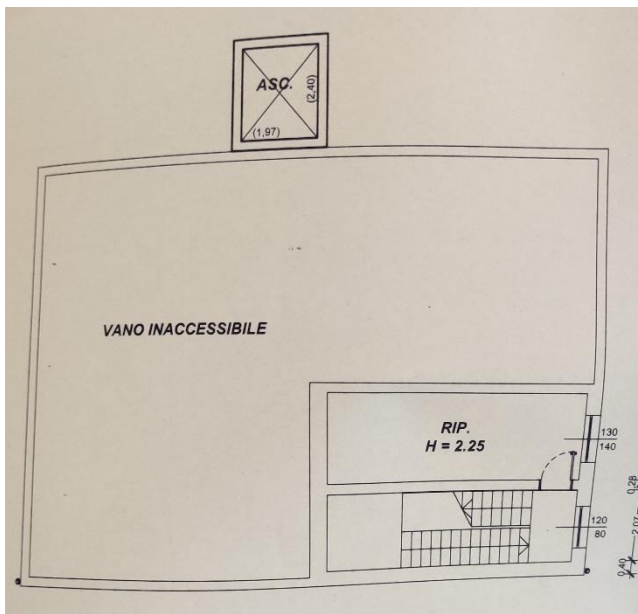
ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO TERRA



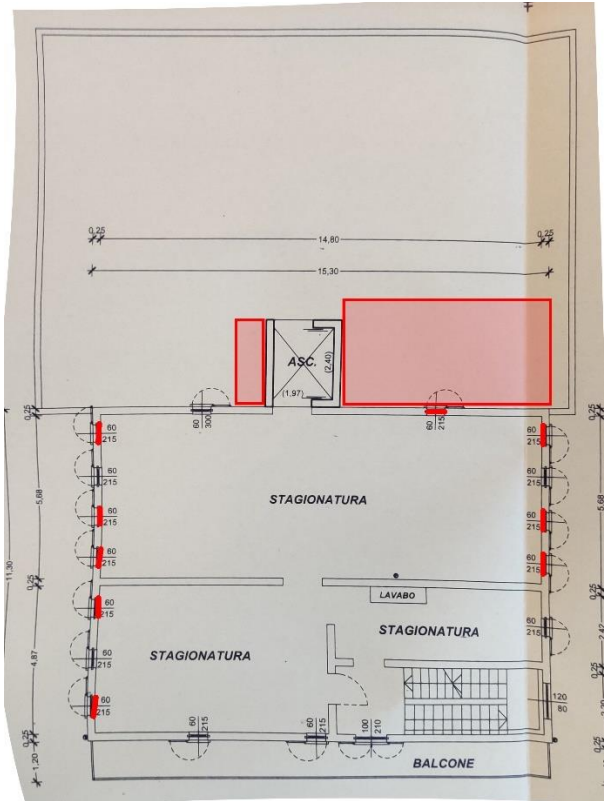
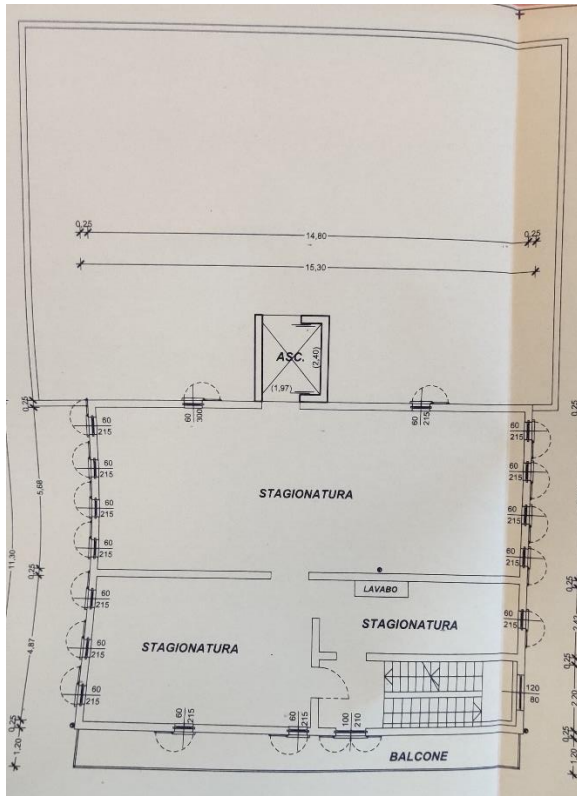
RAFFRONTI G/R TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO_PIANO TERRA



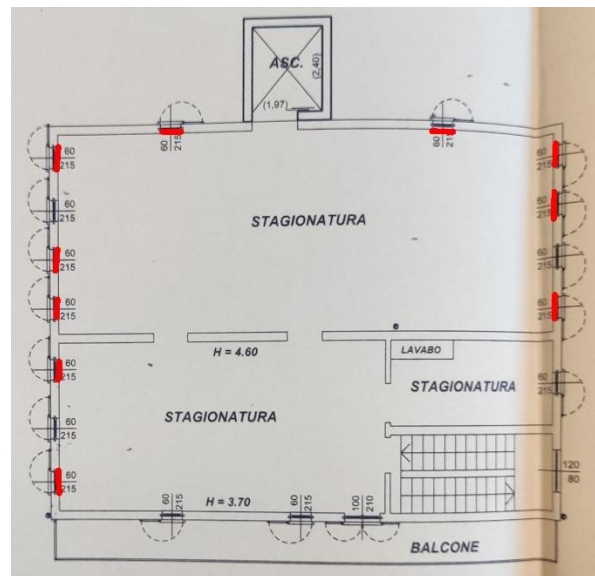
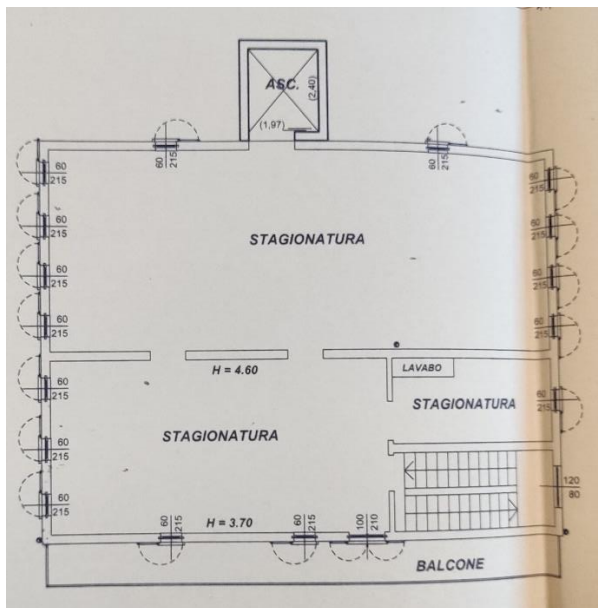
ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO AMMEZZATO



ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO PRIMO e
RAFFRONTI G/R TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO_PIANO PRIMO



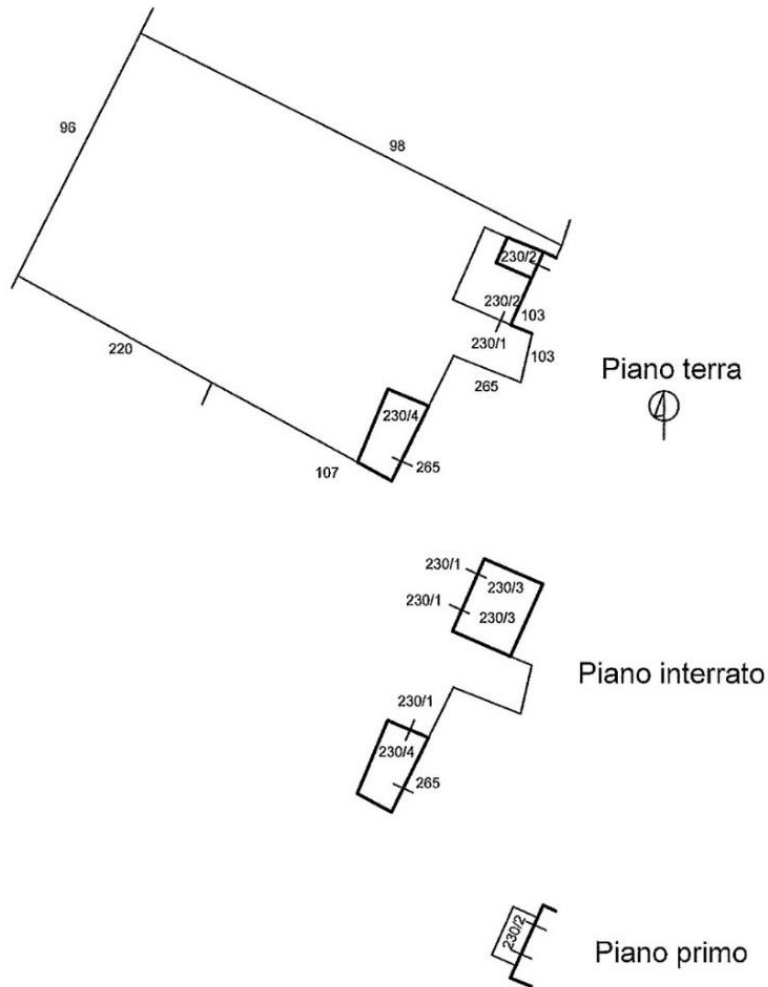
ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO SECONDO e
RAFFRONTI G/R TRA STATO LEGITTIMO E STATO DI FATTO_PIANO SECONDO



MAPPALE 230

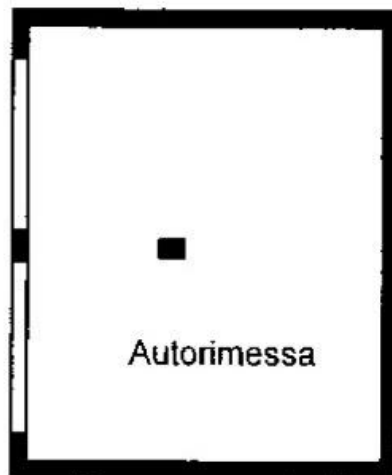
ELABORATO CATASTALE_ELABORATO PLANIMETRICO

FOGLIO 26 MAPPALE 230



ELABORATO CATASTALE_PIANO SEMINTERRATO

FOGLIO 26 MAPPALE 230 SUBALTERNO 3



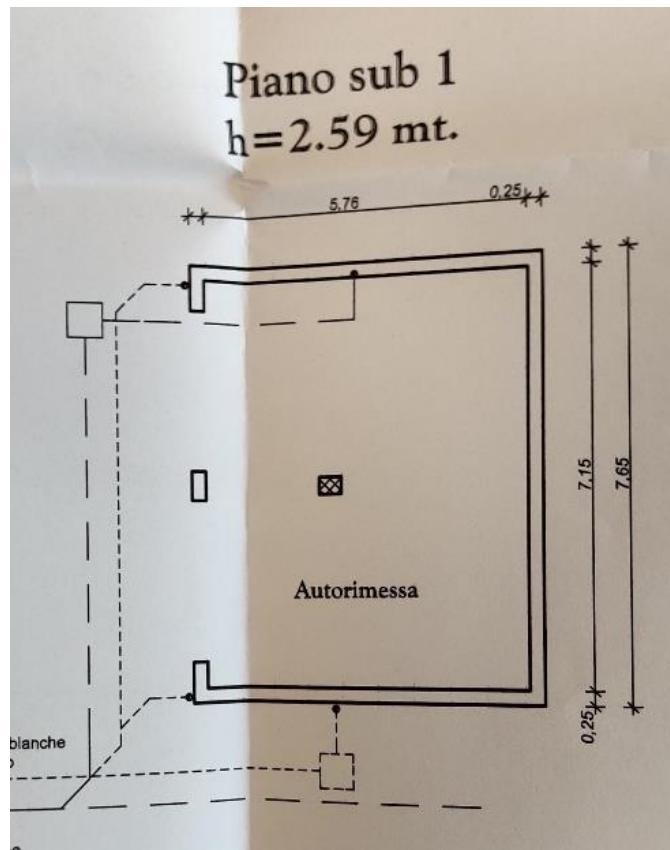
ELABORATO CATASTALE_PIANO TERRA / SEMINTERRATO

FOGLIO 26 MAPPALE 230 SUBALTERNO 4



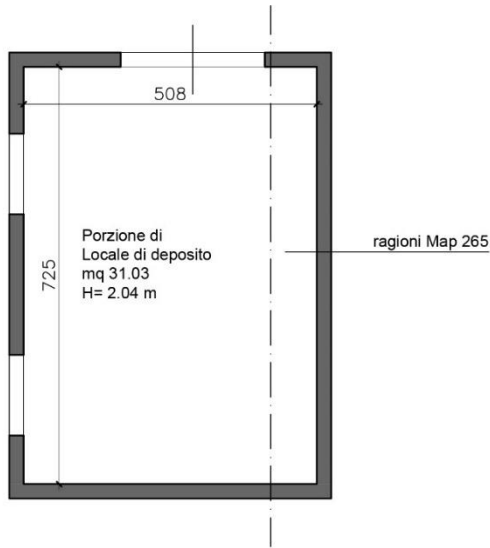
ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO SEMINTERRATO

FOGLIO 26 MAPPALE 230 SUBALTERNO 3



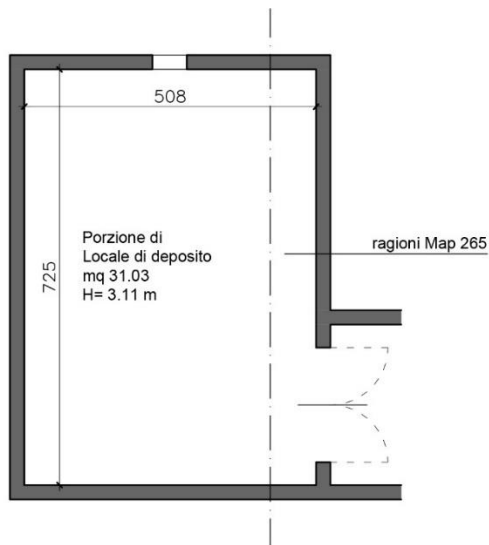
ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO SEMINTERRATO

FOGLIO 26 MAPPALE 230 SUBALTERNO 4



ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO TERRA

FOGLIO 26 MAPPALE 230 SUBALTERNO 4



Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati catastali assunti quali stato legittimo in virtù di quanto precedentemente scritto, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici utili del bene risultano così suddivise:



MAPPALE 107

AMBIENTI	U.M.	S. commerciale
Piano Terra Laboratorio	mq	315,44
Piano Terra Commerciale	mq	43,90
Piano sub. - 1	mq	230,45
Piano ammezzato	mq	47,51
Piano Primo	mq	179,59
Piano Secondo	mq	179,59
TOTALI COMM.	mq	996,48

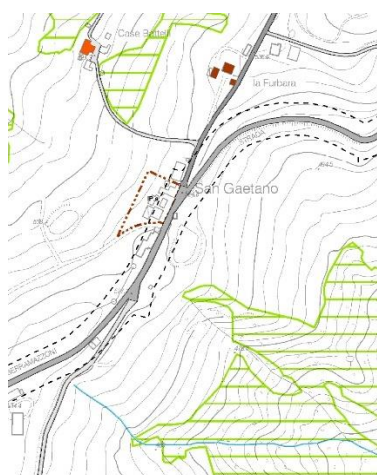
MAPPALE 230

AMBIENTI	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
sub 1				
Area cortiliva B.c.n.c.	mq	33,51	10%	3,35
sub 3				
Piano S-1 Autorimessa	mq	50,00	100%	50,00
sub 4				
Piano S-1 Deposito	mq	34,54	100%	34,54
Piano Terra Deposito	mq	34,54	100%	34,54
TOTALI COMM.	mq			122,43







8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Marano è il Piano Strutturale Comunale, approvato con deliberazione di C.C. n.2 in data 21/01/2015.

Così come da Elaborato 1.B – Ambiti Urbani, Territorio Rurale e Dotazioni Territoriali del RUE, il bene di cui al mappale 107 rientra all'interno delle "IP.a – Insedimenti produttivi di tipo interaziendale e/o industriale per la conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; allevamenti industriali; altre attività di servizio all'agricoltura (art. 4.7.10 RUE)".



**SISTEMA NATURALE E AMBIENTALE - TERRITORIO RURALE
(L.R. 20/2000 artt. A-17, A-19, A-20 - CAPO 4.6 RUE)**

-  AVN - Aree di valore naturale e ambientale (L.R.20/2000 art. A-17)
-  ARP - Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (L.R.20/2000 art. A-18)
-  AVP - Ambiti agricoli ad alta vocazione produttiva (L.R.20/2000 art. A-19)
-  AAP - Ambiti agricoli periurbani (L.R.20/2000 art. A-20)
-  NR - Nuclei Rurali (art. 4.6.7 RUE)
-  IP.a - Insedimenti produttivi di tipo interaziendale e/o industriale per la conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; allevamenti industriali; altre attività di servizio all'agricoltura (art. 4.7.10 RUE)



Il bene rientra all'interno delle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39; PUG, art.3.25), così come da Elaborato B.4_a.4a "Tutele paesaggistiche e storico culturali", della sezione B. Assetto e Strategia; rientra inoltre nelle "Aree di alto valore paesaggistico e ambientale (art. 6.2)" così come da Elaborato B.3_2.1a "Disciplina degli interventi diretti", della sezione B. Assetto e Strategia.

8.2. Caratteristiche descrittive

MAP. 107 - Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	muratura /c.a.	Portante / telaio	n.d.	n.d.
<i>Copertura</i>	laterocemento	Tetto a falda con copertura in coppi	n.d.	n.d.
<i>Solai</i>	misto	mista	n.d.	n.d.

MAP 230 – SUB.3 - Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	c.a.	Portante / telaio	n.d.	n.d.
<i>Solai</i>	c.a.	Pannelli prefabbricati	n.d.	n.d.

MAP 230 – SUB.4 - Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	muratura	Mattoni	n.d.	n.d.
<i>Copertura</i>	Legno/ coppi	A falda	n.d.	n.d.
<i>Solai</i>	laterocemento	Travi / travetti	mediocri	n.d.

MAP. 107 - Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	alluminio	Anta - vetrocamera	buone	-
<i>Infissi interni</i>	misto	misto	buone	-
<i>Muri interni</i>	muratura / pannelli prefabbricati	Finitura intonacata / pannello	buone	-
<i>Pavimentazione interna</i>	ceramica	Piastrelle	buone	-



MAP 230 – SUB.3 - Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	-	-	-	-
<i>Infissi interni</i>	-	-	-	-
<i>Muri interni</i>	c.a.	c.a. a vista	mediocri	-
<i>Pavimentazione interna</i>	cemento	Cemento spazzolato	mediocri	-

MAP 230 – SUB.4 - Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	Alluminio	Anta	mediocri	-
<i>Infissi interni</i>	-	-	-	-
<i>Muri interni</i>	muratura intonacata	Intonaco / piastrelle PT Intonaco P-1	mediocri	-
<i>Pavimentazione interna</i>	Ceramica cemento	Piastrelle PT Cemento P-1	mediocri	-

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Marano sul Panaro, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Marano sul Panaro (2° sem. 2022), Zona Extraurbana/Agricola, cod. zona R1, Dest. Produttiva (Capannoni Tipici); le quotazioni OMI riferite a spazi commerciali per zona e periodo analoghi non sono disponibili. Per i beni di cui al Mappale 230 si è fatto riferimento ai valori residenziali.



MAP. 107

Valore relativo a Magazzini

Le superfici considerate come magazzino sono quelle relative ai piani ammezzato, primo e secondo.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2022	280,00 €	450,00 €	365,00 €
Borsino Immobiliare	223,00 €	445,00 €	334,00 €
Agenzie Immobiliari	220,00 €	380,00 €	300,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	241,00 €	425,00 €	333,00 €

Valore relativo a Laboratori

Le superfici considerate come laboratori sono quelle relative ai piani terra (ad eccezione dello spazio vendita), sub-1.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2022	280,00 €	450,00 €	365,00 €
Borsino Immobiliare	235,00 €	489,00 €	362,00 €
Agenzie Immobiliari	220,00 €	380,00 €	300,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	245,00 €	439,67 €	342,33 €

Valore relativo a Negozi

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2022	-	-	-
Borsino Immobiliare	633,00 €	1 037,00 €	835,00 €
Agenzie Immobiliari	550,00 €	750,00 €	650,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	591,50 €	893,50 €	742,50 €

MAP. 230

Valore relativo ad abitazioni civili

Il valore delle tabelle OMI fa riferimento unicamente ad uno stato conservativo normale.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2022	760,00 €	1 100,00 €	930,00 €
Borsino Immobiliare	654,00 €	1 093,00 €	873,50 €
Agenzie Immobiliari	600,00 €	1 000,00 €	800,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	671,33 €	1 064,33 €	867,83 €

Valore relativo a box auto

Il valore OMI fa riferimento ad uno stato conservativo normale.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2022	420,00 €	630,00 €	525,00 €
Borsino Immobiliare	375,00 €	633,00 €	504,00 €
Agenzie Immobiliari	350,00 €	550,00 €	450,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	381,67 €	604,33 €	493,00 €



Valore relativo a Magazzini

Le tabelle OMI non danno riscontro sui depositi, pertanto per questa voce si utilizzerà il prezzo medio riferito agli immobili abitativi (tabelle OMI: 760,00 €) diminuito del 60%, considerate la differenza di valore tra magazzini ed abitazioni e lo stato di conservazione dei beni.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2022	304,00 €	440,00 €	372,00 €
Borsino Immobiliare	224,00 €	458,00 €	341,00 €
Agenzie Immobiliari	250,00 €	400,00 €	325,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	259,33 €	432,67 €	346,00 €

9.3. Valutazione LOTTI

MAP 107

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
Lotto 1			
Commerciale	43,90	742,50 €	32 595,75 €
Laboratori	545,89	342,33 €	186 874,52 €
Magazzini	406,69	333,00 €	135 427,77 €
			354 898,04 €

MAP 230

DESTINAZIONE	U.M.	S. commerciale	Valore	Valore
sub 1				
Area cortiliva B.c.n.c.	mq	3,35	671,33	2 249,63
sub 3				
Piano S-1 Autorimessa	mq	50,00	381,67	19 083,50
sub 4				
Piano S-1 Deposito	mq	34,54	259,33	8 957,26
Piano Terra Deposito	mq	34,54	259,33	8 957,26
TOTALI COMM.	mq			39 247,64

9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

MAP. 107

Riduzione valore di mercato praticata l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 5%

354.898,04 € - 5% del valore = 337.153,14 €

Spese pratica edilizia necessaria all'ottenimento della conformità urbanistico-edilizia delle opere e adeguamento catastale, compresi bolli, diritti di segreteria 2.500,00 € + cassa e IVA, pari a 3.172,00 €

337.153,14 € - 3.172,00 € = 333.981,14 €



MAP. 230

Riduzione valore di mercato del bene di cui al sub. 4 (- 30%) data la limitazione di accessibilità e utilizzo.

DESTINAZIONE	U.M.	S. commerciale	Valore	Valore
sub 1				
Area cortiliva B.c.n.c.	mq	3,35	671,33	2 249,63
sub 3				
Piano S-1 Autorimessa	mq	50,00	381,67	19 083,50
sub 4				
Piano S-1 Deposito	mq	34,54	181,53	6 270,08
Piano Terra Deposito	mq	34,54	181,53	6 270,08
TOTALI COMM.				33 873,29

Riduzione di € 1.500,00 per spese a carico dell'acquirente necessarie alla costituzione della servitù di passaggio per le consistenze di cui al su. 4.

33.873,29 € - 1.500,00 € = 32.373,29 €

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

MAP. 107

Valore immobile: 333.981,14 €

Si arrotonda a: 334.000,00 €

MAP. 230

Valore pertinenze: 32.373,29 €

Si arrotonda a: 32.500,00 €

TOTALE LOTTO 1

Valore: 366.354,43 €

Si arrotonda a: 366.500,00 €

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Carpi, Giovedì 06 Luglio 2023

Il Tecnico



10. ALLEGATI LOTTO 1

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Marano sul Panaro, estratto di mappa;
 - Comune di Marano sul Panaro, Elaborato planimetrico Foglio 26 Mappale 230;
 - Comune di Marano sul Panaro, Planimetrie Catastali;
 - Comune di Marano sul Panaro, Visura Catastale
3. Pratiche edilizie
4. Certificazione Notarile
5. Visura camerale
6. Dichiarazione contratti Agenzia delle entrate di Modena (contratto di locazione)
7. Certificati anagrafici



ALLEGATO A

Ubicazione

Via Ospitaletto 1953, 41054 Marano sul Panaro (MO)

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

Comune di Marano sul Panaro (MO) – Fabbricati commerciali. N.C.E.U. foglio 26 mappale 107, categoria D/8, piani S1-T-1-2, rendita catastale 9.650,00 €.

- Comune di Marano sul Panaro (MO) –Residenziale. N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 sub. 1, B.C.N.C, piani S1-T.
- Comune di Marano sul Panaro (MO) – Residenziale. N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 sub. 3, Cat. C/6 classe 1, consistenza 41 mq, piani S1, Sup. Catastale totale 48 mq, rendita 29,64 €.
- Comune di Marano sul Panaro (MO) – Residenziale. N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 sub. 4, Cat. C/2 classe 1, consistenza 54 mq, piani S1-T, Sup. Catastale totale 61 mq, rendita 61,36 €.

Intestazione

I beni di cui al Map. 107 in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società

in forza di atto di conferimento del giorno 14/11/1966, Rep. 10613/5188 a rogito del Notaio Roli in Modena, trascritto in data 06.12.1966 ai nn. 9799 RP e successivamente rettificato con atto del 22.03.1968 Rep. 12072/5681, trascritto in data 02.04.1968 al n. 3275 RP.

I beni di cui al Map. 230 sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società

, in forza di atto di compravendita del giorno 25/09/2002 ricevuto dal Notaio Ramacciotti Rolando in Modena, Rep. 44021, trascritto in data 11.10.2002 ai nn. 28929/20037 da

Descrizione sintetica

Piena proprietà di fabbricato commerciale sito in via Ospitaletto n. 1953 nel comune di Marano sul Panaro (MO), adibito ad uso salumificio, con annesso punto vendita al pubblico nell'angolo Sud Ovest del piano Terra. Il bene si articola ai piani Terra, Sottostrada, Primo e Secondo. Oltre all'edificio, il Lotto 1 consiste anche nell'area cortiliva annessa, ad uso esclusivo.

Oltre al fabbricato commerciale, il lotto consiste nella piena proprietà dei seguenti beni:

- Area cortiliva comune ai sub. 2 (Lotto 3), 3, 4;
- autorimessa (sub. 3)posta al Piano Seminterrato, accessibile dall'area cortiliva comune.
- porzione di locale di deposito (sub. 4) situato al Piano Seminterrato e una porzione di locale di deposito situato al Piano Terra. I locali posti al Piano Terra sono accessibili unicamente passando da altrui proprietà (ragioni Mappale 265, come da Elaborato Planimetrico allegato, per i quali potrà essere costituita una servitù di passaggio a spese dell'acquirente) mentre la porzione posta al Piano Seminterrato è accessibile dall'esterno ma confina, senza alcuna separazione fisica, con la restante porzione del locale di proprietà del Mappale 265.



ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

LOTTO 1

Valore beni: **366.500,00 €**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Carpi, Giovedì 06 Luglio 2023

Il Tecnico



LOTTO 2 – Marano sul Panaro (MO), accessibile da Via Ospitaletto 1953

11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di

, contro

notificato in data 28.01.2022, trascritto in data 31.03.2022 ai nn. 9767/6752, colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Ospitaletto 1953, 41054 Marano sul Panaro (MO) e aree limitrofe (terreni) per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

Catasto Terreni

- Comune di Marano sul Panaro (MO) – **terreno**. Foglio 26 mappale 146, Vigneto, Classe 2, Sup. Ha 0.21.84, reddito dominicale € 15,11, Reddito Agrario € 14,66
- Comune di Marano sul Panaro (MO) – **terreno**. Foglio 26 mappale 220, Semin. Arbor., Classe 3, Sup. Ha 0.06.30, reddito dominicale € 3,22, Reddito Agrario € 3,58

N.B. il mappale 220 è frutto FRAZIONAMENTO del 08/05/2003 Pratica n. 92198 in atti dal 08/05/2003 (n. 49869.1/2003), con il quale sono stati soppressi i mappali 221 e 106.

12. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni pignorati consistono in due porzioni di terreno tra loro collegati e raggiungibili da una strada asfaltata, caratterizzati da usi e piantumazioni differenti. I beni del Lotto 2 sono adiacenti alle aree cortilive dei fabbricati di cui ai lotti 1 e 3. Come emerge dalle fotografie del sopralluogo allegato, tutti i terreni si trovano in buono stato.

Caratteristiche zona:

Il bene si trova in località San Gaetano, posta a Sud-Ovest del capoluogo Marano sul Panaro, ed è inserito in un contesto collinare, circondato da prati, aree boschive e terreni coltivati.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione agricola o boschiva. Il centro di Marano sul Panaro si colloca a circa 7,20 Km, mentre il nucleo della frazione di Ospitaletto dista circa di 1,5 km.

13. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 29.03.2023, si è verificato che attualmente il bene risulta non occupato. Come da Pec ricevuta in data 18.05.2023 dall’Agenzia delle Entrate, e successiva Pec in data 22.05.2023, non risultano contratti di locazione per i beni oggetto del presente Lotto.

13.1. Regime Patrimoniale

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società

, in forza di atto del 25/09/2002 Pubblico ufficiale Ramacciotti Rolando Sede Modena (MO) Repertorio n. 44021 – Trascritto presso Agenzia del Territorio in data 11.10.2002 ai numeri



28927/20035 (per quanto riguarda il terreno di cui al Mappale 146) , in forza di atto del 25/09/2002 Pubblico ufficiale Ramacciotti Rolando Sede Modena (MO) Repertorio n. 44021 – Trascritto presso Agenzia del Territorio in data 11.10.2002 ai numeri 28928/20036 (per quanto riguarda il terreno di cui al Mappale 220)

14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

14.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

14.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

14.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

14.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

14.1.4. Altro:

Nessuno

14.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

14.2.1. Iscrizioni:

Come da Certificazione Notarile allegata, a tutto il giorno 05.05.2022 non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 10.10.2002 ai numeri 28930/6387 per Euro 730.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 365.000,00 a favore di

e

contro

Ipoteca Volontaria

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 07.05.2004 ai numeri 13325/2926 per Euro 500.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 250.000,00 a favore di

e contro

Ipoteca Giudiziale

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 09.10.2020 ai numeri 24596/4158 per Euro 10.000,00, di cui per capitale Euro 5.778,40 a favore di

e contro

14.2.2. Pignoramenti:



Verbale di Pignoramento immobiliare

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 21.07.2008 ai numeri 23107/14463 a favore di
e contro

Verbale di Pignoramento immobiliare

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 31.03.2022 ai numeri 9767/6752 a favore di
e contro

14.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

14.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

14.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

15. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica a seguito allegato, parte dei terreni è individuata in zona "IP.a – *Insedimenti produttivi di tipo interaziendale e/o industriale per la conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; allevamenti industriali; altre attività di servizio all'agricoltura* (R.U.E. CAPO 4.7. territorio rurale-interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche – art. 4.7.10)". È quindi ammessa la realizzazione di insediamenti agricoli legati all'attività agricola, compatibilmente con le normative vigenti.

16. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile depositata e dalla visura storica a seguito allegata, risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

16.1. Attuali proprietari:

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società
, in forza di atto del 25/09/2002 Pubblico ufficiale Ramacciotti Rolando Sede Modena (MO) Repertorio n. 44021 – Trascritto presso Agenzia del Territorio in data 11.10.2002 ai numeri 28927/20035 (per quanto riguarda il terreno di cui al Mappale 146) , in forza di atto del 25/09/2002 Pubblico ufficiale Ramacciotti Rolando Sede Modena (MO) Repertorio n. 44021 – Trascritto presso Agenzia del Territorio in data 11.10.2002 ai numeri 28928/20036 (per quanto riguarda il terreno di cui al Mappale 220)

16.2. Precedenti proprietari:

Per quanto riguarda il bene di cui al Mappale 146:

Per quanto riguarda il bene di cui al Mappale 220:



17. PRATICHE EDILIZIE

Sui terreni in oggetto non sono state presentate pratiche edilizie

17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

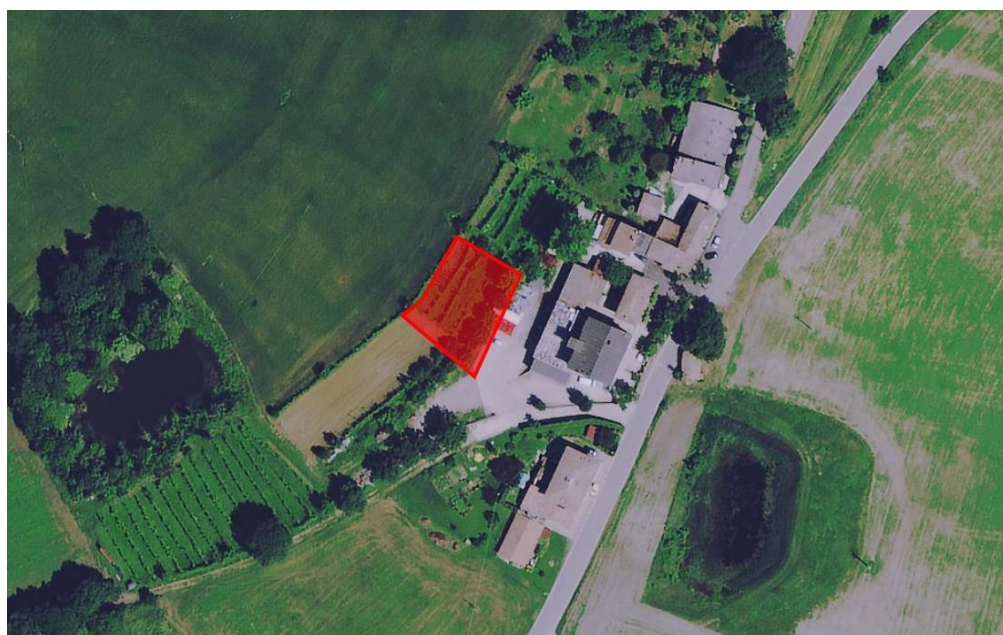
Certificato di Destinazione Urbanistica allegato alla presente relazione

18. DESCRIZIONE BENE

I beni pignorati consistono in due porzioni di terreno tra loro collegati e raggiungibili da una strada asfaltata, caratterizzati da usi e piantumazioni differenti. I beni del Lotto 2 sono adiacenti alle aree cortilive dei fabbricati di cui ai lotti 1 e 3. Come emerge dalle fotografie del sopralluogo allegato, tutti i terreni si trovano in buono stato.

Elaborato planimetrico del bene:

Ortofoto con vista d'insieme dei terreni costituenti il Lotto 2



ELABORATO CATASTALE_ESTRATTO DI MAPPA

FOGLIO 26 MAPPALE 107



Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati catastali assunti quali stato legittimo in virtù di quanto precedentemente scritto, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici utili del bene risultano così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup.
Terreno		
F.26 - M.146	ha	0,2184
F.26 - M.220	ha	0,0630
TOTALI TERRENI	ha	0,2814

18.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Marano è il Piano Strutturale Comunale, approvato con deliberazione di C.C. n.2 in data 21/01/2015.

Così come da **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Marano sul Panaro e allegato alla presente relazione, i beni di cui al Foglio 26, Particelle 146-220, sono classificati parte in zona "ARP – Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico (R.U.E. CAPO 4.6. territorio rurale – art. 4.6.3 – 4.6.6, L.R. 20/2000 art. A-18 e s.m.i., P.S.C. art. 13.3)", parte in zona "elementi caratterizzati da fenomeni di dissesto e instabilità (P.S.C. CAPO II tutela dei versanti e sicurezza idrogeologica – art. 2.1)" e parte in zona "IP.a – Insedimenti produttivi di tipo interaziendale e/o industriale per la conservazione condizionata, lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli o zootecnici; allevamenti industriali; altre attività di servizio all'agricoltura (R.U.E. CAPO 4.7. territorio rurale-interventi consentiti in relazione allo svolgimento di attività agricole e zootecniche – art. 4.7.10)".



19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

19.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza.

19.2. Fonti d'informazione

Per i valori agricoli, sono stati considerati i Valori Agricoli medi per la provincia di Modena – anno 2021, come da documentazione dell'Agenzia delle Entrate riferito alla "REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE MODENESI", ed i Valori Agricoli medi come da Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 110 del 28.04.2023 (parte seconda), riferito alla "REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE MODENESI".

TERRENI

Vigneto		
Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	44 500,00 €
Valori Agricoli - Modena 2022 Reg. E-R	€/ha	44 500,00 €
		44 500,00 €
Semin. Arbor.		
Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	24 800,00 €
Valori Agricoli - Modena 2023 Reg. E-R	€/ha	24 800,00 €
		24 800,00 €

19.3. Valutazione LOTTI

LOTTO 2

	Sup. (Ha)	Valore Unitario	Valore complessivo
Terreni			
Foglio 26 - Mapp. 146	0,2184	44 500,00 €	9 718,80 €
Foglio 26 - Mapp. 220	0,0630	24 800,00 €	1 562,40 €
	0,2814		11 281,20 €

19.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Nessuna

19.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore bene: **11.281,20 €**

Si arrotonda a: € **11.300,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: i terreni sono vendibili anche separatamente ed eventualmente divisibili tramite operazioni frazionamento, le cui spese saranno a carico del richiedente e sono stimabili in 2.500,00 € per operazione.

Carpi, Giovedì 06 Luglio 2023

Il Tecnico



20. ALLEGATI LOTTO 2

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale *(già allegata a Lotto 1)*
 - Comune di Marano sul Panaro, estratti di mappa; *(già allegata a Lotto 1)*
 - **Comune di Marano sul Panaro, Visure Catastali**
3. Certificazione Notarile *(già allegata a Lotto 1)*
4. Certificati anagrafici *(già allegata a Lotto 1)*
5. Dichiarazione contratti Agenzia delle Entrate di Modena *(già allegata a Lotto 1)*
6. Certificati di Destinazione Urbanistica



ALLEGATO A

Ubicazione

Via Ospitaletto 1953, 41054 Marano sul Panaro (MO)

Identificazione catastale

Catasto Terreni

- Comune di Marano sul Panaro (MO) – **terreno**. Foglio 26 mappale 146, Vigneto, Classe 2, Sup. Ha 0.21.84, reddito dominicale € 15,11, Reddito Agrario € 14,66
- Comune di Marano sul Panaro (MO) – **terreno**. Foglio 26 mappale 220, Semin. Arbor., Classe 3, Sup. Ha 0.06.30, reddito dominicale € 3,22, Reddito Agrario € 3,58

Intestazione

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società

, in forza di atto di conferimento del giorno 14/11/1966, Rep. 10613/5188 a rogito del Notaio Roli in Modena, trascritto in data 06.12.1966 ai nn. 9799 RP e successivamente rettificato con atto del 22.03.1968 Rep. 12072/5681, trascritto in data 02.04.1968 al n. 3275 RP

Descrizione sintetica

I beni pignorati consistono in due porzioni di terreno tra loro collegati e raggiungibili da una strada asfaltata, caratterizzati da usi e piantumazioni differenti. I beni del Lotto 2 sono adiacenti alle aree cortilive dei fabbricati di cui ai lotti 1 e 3. Come emerge dalle fotografie del sopralluogo allegato, tutti i terreni si trovano in buono stato.



ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

LOTTO 2

Valore terreni: € 11.300,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: i lotti sono eventualmente divisibili tramite operazioni frazionamento, le cui spese saranno a carico del richiedente e sono stimabili in 2.500,00 € per operazione.

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Carpì, Giovedì 06 Luglio 2023

Il Tecnico



LOTTO 3 – Marano sul Panaro (MO), accessibile da Via Ospitaletto 1951/1953

21. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore

, contro

notificato in data 28.01.2022, trascritto in data 31.03.2022 ai nn. 9767/6752, colpisce i seguenti beni immobili siti in Via Ospitaletto 1953, 41054 Marano sul Panaro (MO) e aree limitrofe (terreni) per il diritto di piena proprietà, identificati al catasto:

Catasto Fabbricati

- **Comune di Marano sul Panaro (MO) – Residenziale.** N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 sub. 2, Cat. A/2 classe 1, consistenza 1,5 vani, piani T-1, Sup. Catastale 17 mq, totale escluse aree coperte 11 mq, rendita 85,22 €.

NOTE

I mappali 230, sub. 1/2/3 derivano da nuova costituzione del 05/12/2005, pratica MO0350542.

Il mappale 230 deriva a tipo mappale del 14/11/2005 pratica MO0337375 del Mappale 102.

22. DESCRIZIONE SOMMARIA

I locali di cui al sub. 2 sono un servizio igienico ed un antibagno posti al Piano Terra, un terrazzo parzialmente coperto da porticato al Piano Terra, un terrazzo posto al Piano Primo. Il servizio igienico ed il terrazzo posto al Piano primo sono accessibili unicamente passando da altrui proprietà (ragioni Mappale 103, come da Elaborato Planimetrico allegato).

Caratteristiche zona:

Il bene si trova in località San Gaetano, posta a Sud-Ovest del capoluogo Marano sul Panaro, ed è inserito in un contesto collinare, circondato da prati, aree boschive e terreni coltivati.

Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione agricola o boschiva. Il centro di Marano sul Panaro si colloca a circa 7,20 Km, mentre il nucleo della frazione di Ospitaletto dista circa di 1,5 km.

23. STATO DI POSSESSO

In sede di sopralluogo, svoltosi in data 29.03.2023, si è verificato che attualmente l'utilizzo del bene corrisponde a quanto descritto alla voce precedente "DESCRIZIONE SOMMARIA". Si precisa che il servizio igienico ed il terrazzo, essendo accessibili unicamente dalla proprietà di cui al mappale 103, sono attualmente in uso allo stesso.

Come da Pec ricevuta in data 18.05.2023 dall'Agenzia delle Entrate, e successiva Pec in data 22.05.2023, non risultano contratti di locazione per i beni oggetto del presente Lotto.

23.1. Regime Patrimoniale

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società

, in forza di atto di compravendita del giorno 25/09/2002 ricevuto dal Notaio Ramacciotti



Rolando in Modena, Rep. 44021, trascritto in data 11.10.2002 ai nn. 28929/20037 da

24. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

24.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente

24.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

24.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

24.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

24.1.4. Altro:

Nessuno

24.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

24.2.1. Iscrizioni:

Come da Certificazione Notarile allegata, a tutto il giorno 05.05.2022 non risultano, sulla consistenza immobiliare in oggetto, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, sequestri o pignoramenti, ad eccezione delle seguenti formalità:

Ipoteca Volontaria

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 10.10.2002 ai numeri 28930/6387 per Euro 730.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per Euro 365.000,00 a favore di

contro

e

Ipoteca Volontaria

Ipoteca volontaria derivante da mutuo iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 07.05.2004 ai numeri 13325/2926 per Euro 500.000,00, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Euro 250.000,00 a favore di

e contro

Ipoteca Giudiziale

Ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 09.10.2020 ai numeri 24596/4158 per Euro 10.000,00, di cui per capitale Euro 5.778,40 a favore di

e contro



24.2.2. Pignoramenti:

Verbale di Pignoramento immobiliare

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 21.07.2008 ai numeri 23107/14463 a favore di
e contro

Verbale di Pignoramento immobiliare

Verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena in data 31.03.2022 ai numeri 9767/6752 a favore di
e contro

24.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna

24.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Il servizio igienico ed il terrazzo, essendo accessibili unicamente dalla proprietà di cui al mappale 103, sono attualmente in uso allo stesso.

24.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

24.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

24.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Il fabbricato originario relativo al sub 2 è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, come da Rilascio Licenza per costruzione del 17/11/1953; a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Marano sul Panaro sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- *L.E. n 1452 del 17/11/1953 (solo rilascio) per realizzazione di fabbricato;*
- *L.E. n 10/1966 del 14/09/1966, Prot. 3135 per ampliamento fabbricato;*
- *PDC n. 37/2003 del 28/08/2003, Prot. 6546;*
- *DIA n. 10905 del 24/11/2005, Variante al PDC n. 37/2003 del 28/08/2003.*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29.03.2023, in merito ai beni di cui al sub. 2, si è verificato il pieno riscontro tra quanto rappresentato nello stato legittimato ed il rilievo dello stato dei luoghi, pertanto si ritengono i beni conformi.

24.3.2. Conformità catastale:

A seguito di sopralluogo effettuato in data 29.03.2023, in merito ai beni di cui al sub. 2, si è verificato il pieno riscontro tra quanto rappresentato negli elaborati catastali ed il rilievo dello stato dei luoghi, pertanto si ritengono i beni conformi.

24.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno



25. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Tutti i beni di cui al Mappale 230 sono accessibili tramite il Mappale 107, oggetto della presente perizia e indicato come Lotto 1, o tramite il Mappale 103 (altrui proprietà).

Il bene di cui al sub. 2 è solo parzialmente accessibile, dal momento che per accedere al servizio igienico occorre passare per l'altrui proprietà (ragioni sub 103), necessitando quindi di un diritto di passaggio.

Per maggiori informazioni sulle caratteristiche e lo stato di conservazione dei beni, si rimanda al capitolo 8 "Descrizione del bene".

26. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

Dalla certificazione notarile risultano i seguenti intestatari dei beni in oggetto e/o delle provenienze catastali:

26.1. Attuali proprietari:

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società

, in forza di atto di compravendita del giorno 25/09/2002 ricevuto dal Notaio Ramacciotti Rolando in Modena, Rep. 44021, trascritto in data 11.10.2002 ai nn. 28929/20037 da

26.2. Precedenti proprietari:

27. PRATICHE EDILIZIE

Il fabbricato originario relativo al sub 2 è stato realizzato in data antecedente al 01.09.1967, come da Rilascio Licenza per costruzione del 17/11/1953; a seguito di richiesta di accesso agli atti presso il SUE di Marano sul Panaro sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- *L.E. n 1452 del 17/11/1953 (solo rilascio) per realizzazione di fabbricato;*
- *L.E. n 10/1966 del 14/09/1966, Prot. 3135 per ampliamento fabbricato;*
- *PDC n. 37/2003 del 28/08/2003, Prot. 6546;*
- *DIA n. 10905 del 24/11/2005, Variante al PDC n. 37/2003 del 28/08/2003.*

27.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

Nessuna

28. DESCRIZIONE BENE

Il lotto consiste nella piena proprietà dei seguenti beni: un servizio igienico ed un antibagno posti al Piano Terra, un terrazzo parzialmente coperto da porticato al Piano Terra, un terrazzo posto al Piano Primo. Il Terrazzo al Piano Terra è pavimentato con piastrelle in ceramica ed è parzialmente coperto da un porticato con finitura in mattone facciavista e intonaco. Sul terrazzo è presente un sistema di illuminazione esterna che è però comandato dalla proprietà di cui al Mappale 103. Il servizio igienico e l'antibagno presentano una pavimentazione, nel servizio igienico è presente un rivestimento ceramico fino ad una altezza di circa 220 cm. Il terrazzo al Piano Primo non è pavimentato ed è finito unicamente con uno strato di guaina catramata. Il servizio igienico ed il terrazzo posto al Piano primo sono accessibili unicamente passando da altrui proprietà (ragioni Mappale 103, come da Elaborato Planimetrico allegato)

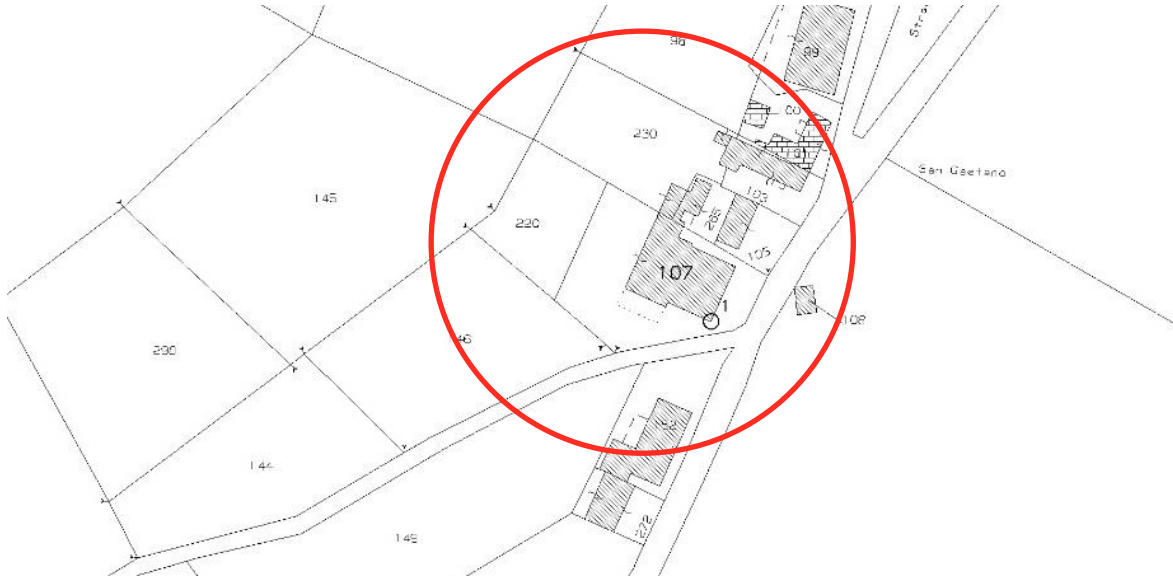
I beni risultano in buone condizioni e presentano finiture di qualità media.



Elaborato planimetrico del bene:

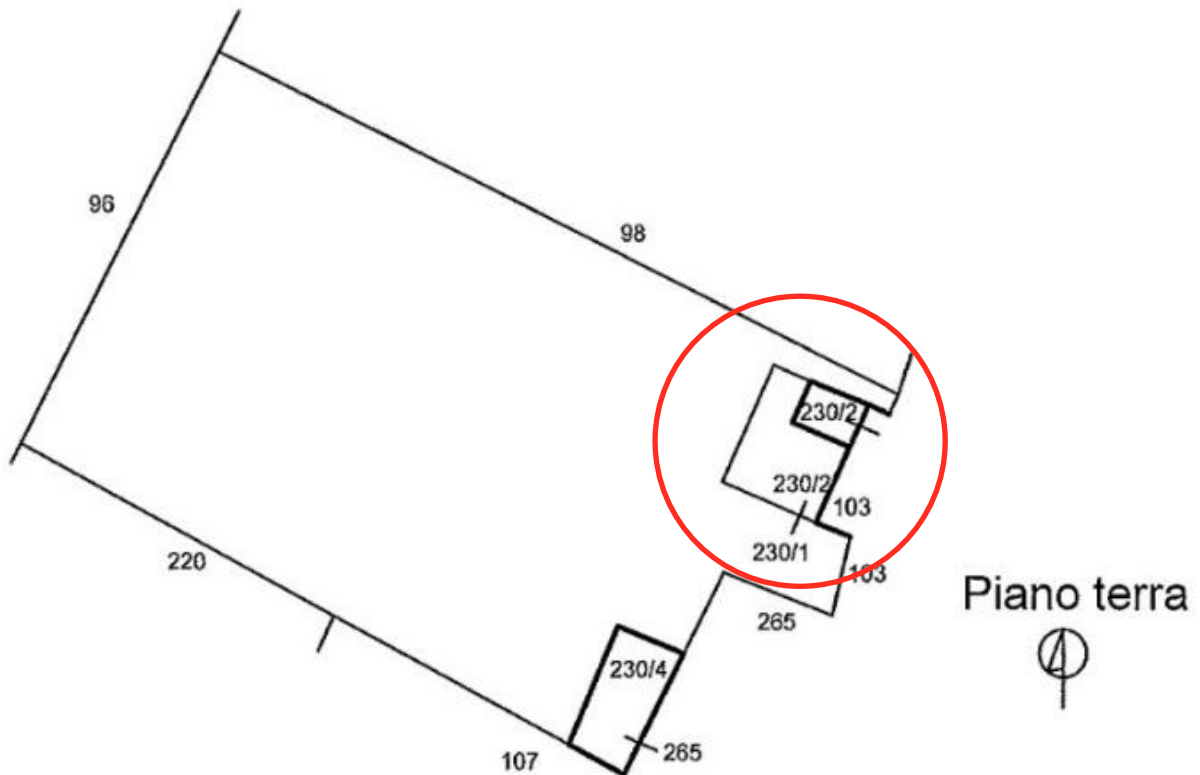
ELABORATO CATASTALE_ESTRATTO DI MAPPA

FOGLIO 26 MAPPALE 230



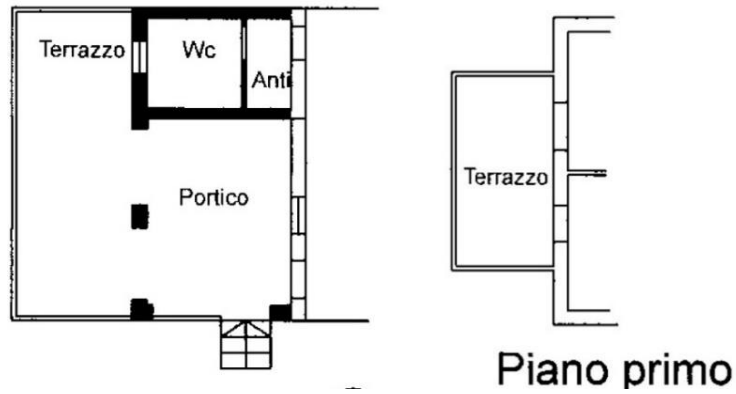
ELABORATO CATASTALE_ELABORATO PLANIMETRICO

FOGLIO 26 MAPPALE 230



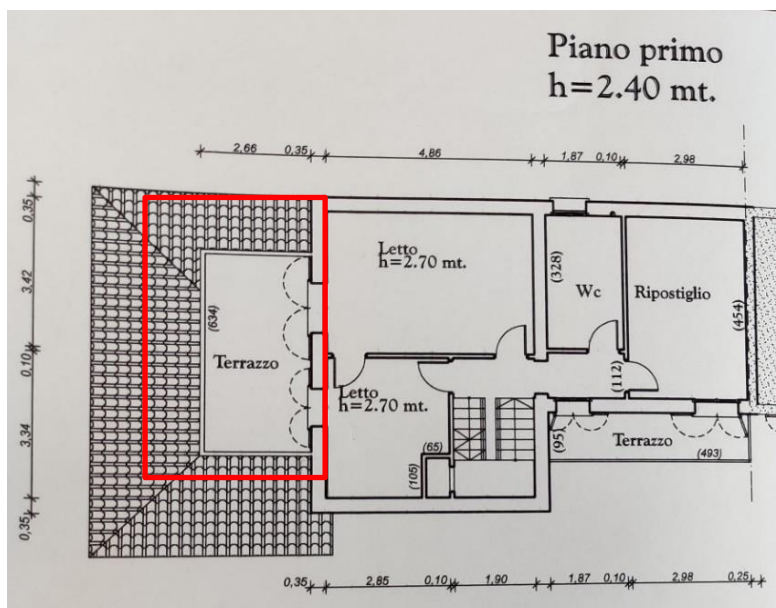
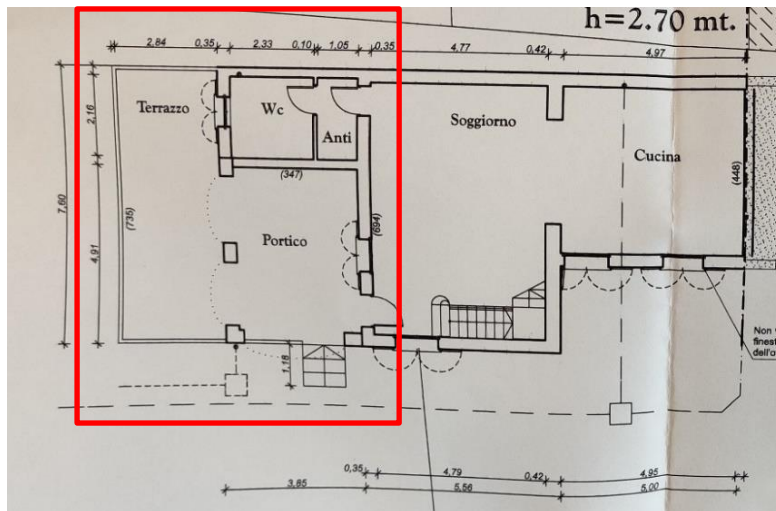
ELABORATO CATASTALE_PIANO TERRA / PRIMO

FOGLIO 26 MAPPALE 230 SUBALTERNO 2



ELABORATO STATO LEGITTIMO_PIANO TERRA / PRIMO

FOGLIO 26 MAPPALE 230 SUBALTERNO 2



Calcolo superficie commerciale:

Per la definizione del tracciato entro il quale si deve operare nel determinare il computo di una superficie commerciale corretta e riconosciuta, si sono presi in considerazione i parametri stabiliti da due Norme di riferimento: Il D.P.R 138/1998 "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria - allegato C" e la Norma UNI 10750/2005 "Modalità di calcolo per le superfici commerciali". Dagli elaborati dello stato legittimo, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici utili del bene risultano così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
sub 2				
Piano Terra Abitativo (bagno+antibagno)	mq	10,63	100%	10,63
Piano Primo Abitativo (balcone)	mq	9,70	30%	2,91
Piano Terra Terrazzo Porticato	mq	40,46	40%	16,18
TOTALI COMM.	mq			29,72

28.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune Marano sul Panaro è il PSC adottato D.C.C. n. 2 del 21/01/2015.

Il bene rientra all'interno delle Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (P.T.C.P. art. 39; PUG, art.3.25), così come da Elaborato B.4_a.4a "Tutele paesaggistiche e storico culturali", della sezione B. Assetto e Strategia; rientra inoltre nelle "Aree di alto valore paesaggistico e ambientale (art. 6.2)" così come da Elaborato B.3_2.1a "Disciplina degli interventi diretti", della sezione B. Assetto e Strategia.

28.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	muratura /c.a.	Portante / telaio	n.d.	n.d.
<i>Copertura</i>	misto	Tetto a falda con copertura in coppi	n.d.	n.d.
<i>Solai</i>	misto	mista	n.d.	n.d.

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	legno	Anta	buone	-
<i>Infissi interni</i>	legno	battente	buone	-
<i>Muri interni</i>	muratura	Finitura intonacata	buone	-
<i>Pavimentazione interna</i>	ceramica	Piastrelle	buone	-



29. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

29.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

29.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Marano sul Panaro, Borsino Immobiliare ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Marano sul Panaro (2° sem. 2022), Zona Extraurbana/Agricola, cod. zona R1, Dest. Residenziale;

Valore relativo ad abitazioni civili

Il valore OMI fa riferimento ad uno stato conservativo normale.

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 2° sem. 2022	760,00 €	1 100,00 €	930,00 €
Borsino Immobiliare	654,00 €	1 093,00 €	873,50 €
Agenzie Immobiliari	600,00 €	1 000,00 €	800,00 €
VAL. MEDIA UNITARIA	671,33 €	1 064,33 €	867,83 €

29.3. Valutazione LOTTI

LOTTO 3

DESTINAZIONE	U.M.	S. commerciale	Valore	Valore
sub 2				
Piano Terra (bagno+antibagno)	mq	10,63	867,83	9 225,03
Piano Primo Terrazzo)	mq	2,91	867,83	2 525,39
Piano Terra Terrazzo Porticato	mq	16,18	867,83	14 041,49
TOTALI COMM.	mq	29,72	2 603,49	25 791,91

29.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione valore di mercato dei locali bagno e antibagno posti al piano Terra, del terrazzo posto al piano primo (- 80%) data la necessità di accedervi unicamente passando attraverso la proprietà altrui (ragioni mappale 103), attraverso l'acquisizione di un diritto di passaggio.

Riduzione valore di mercato del terrazzo e portico posti al piano Terra (- 60%) dal momento che l'accesso al bene di cui al mappale 103 avviene unicamente dal terrazzo.



DESTINAZIONE	U.M.	S. commerciale	Valore	Valore
sub 2				
Piano Terra (bagno+antibagno)	mq	10,63	173,57	1 845,01
Piano Primo Terrazzo	mq	2,91	173,57	505,08
Piano Terra Terrazzo Porticato	mq	16,18	347,13	5 616,60
TOTALI COMM.	mq	29,72	694,26	7 966,68

29.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: 7.966,68 €

Si arrotonda a: 8.000,00 €

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Carpi, Giovedì 06 Luglio 2023

Il Tecnico

30. ALLEGATI LOTTO 3

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
 - Comune di Marano sul Panaro, estratti di mappa; *(già allegata a Lotto 1)*
 - Comune di Marano sul Panaro, Planimetrie Catastali
1. Pratiche edilizie
3. Certificazione Notarile *(già allegata a Lotto 1)*
4. Certificati anagrafici *(già allegata a Lotto 1)*
5. Dichiarazione contratti Agenzia delle Entrate di Modena *(già allegata a Lotto 1)*



ALLEGATO A

Ubicazione

Via Ospitaletto 1953, 41054 Marano sul Panaro (MO)

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati

- **Comune di Marano sul Panaro (MO) – Residenziale.** N.C.E.U. foglio 26 mappale 230 sub. 2, Cat. A/2 classe 1, consistenza 1,5 vani, piani T-1, Sup. Catastale 17 mq, totale escluse aree coperte 11 mq, rendita 85,22 €.

Intestazione

I beni in oggetto sono di proprietà per la quota di 1/1 della Società

, in forza di atto di compravendita del giorno 25/09/2002 ricevuto dal Notaio Ramacciotti Rolando in Modena, Rep. 44021, trascritto in data 11.10.2002 ai nn. 28929/20037 da

Descrizione sintetica

I locali di cui al sub. 2 sono un servizio igienico ed un antibagno posti al Piano Terra, un terrazzo parzialmente coperto da porticato al Piano Terra, un terrazzo posto al Piano Primo. Il servizio igienico ed il terrazzo posto al Piano primo sono accessibili unicamente passando da altrui proprietà (ragioni Mappale 103, come da Elaborato Planimetrico allegato).



ALLEGATO G

Prezzo a base d'asta

LOTTO 3

Valore immobile: **8.000,00 €**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

La presente relazione è predisposta ai soli fini della stima del bene ai sensi art. 568 C.p.c. e sarà quindi onere della parte offerente, a propria cura, verificare preventivamente il bene sotto ogni profilo.

Carpi, Giovedì 06 Luglio 2023

Il Tecnico

