

---

# TRIBUNALE DI MODENA

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Capra Roberto, nell'Esecuzione Immobiliare 231/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

## SOMMARIO

---

Incarico.....	5
Premessa.....	5
Descrizione .....	5
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	5
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	5
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	5
Lotto Unico.....	6
Completezza documentazione ex art. 567 .....	6
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	6
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	6
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	7
Titolarità .....	7
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	7
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	8
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	8
Confini.....	8
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	8
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	9
Consistenza.....	9
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	9
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	9
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	9
Cronistoria Dati Catastali .....	10
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	10
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	10
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	11
Dati Catastali .....	11
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	11
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	12
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	12
Precisazioni.....	13
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	13
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	13
Patti .....	13

<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	13
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	14
Stato conservativo.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	14
Parti Comuni.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	14
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	14
Servitù, censo, livello, usi civici.....	14
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	14
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	15
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	15
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	16
Stato di occupazione .....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	17
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	17
Provenienze Ventennali.....	17
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	17
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	18
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	19
Formalità pregiudizievoli.....	20
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	20
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	21
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	22
Normativa urbanistica.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	23
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	23
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	23
Regolarità edilizia.....	23
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	24
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	24

<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	25
Vincoli od oneri condominiali .....	25
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	25
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	25
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	26
Stima / Formazione lotti .....	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
<b>Lotto Unico</b> .....	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2023 del R.G.E.....	30
<b>Lotto Unico</b> .....	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	32
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	32
<b>Bene N° 2</b> - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6 .....	32
<b>Bene N° 3</b> - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	33

## INCARICO

---

In data 12/06/2024, il sottoscritto Arch. Capra Roberto, email architettocapra@gmail.com, PEC capra.9702@oamilano.it, Tel. 329 6903610, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6

## DESCRIZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Appartamento al piano terra-primi con area cortilizia comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Appartamento al piano secondo con area cortilizia comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Autorimessa con area cortilizia comune.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

---

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6

---

### COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;

ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;

ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;

2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;

3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).

5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;

6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

---

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;  
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;  
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

- 1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c, non vi sono altri comproprietari;  
ai sensi dell'art. 498 c.p.c. non vi sono altri creditori iscritti;  
ai sensi dell'art. 158 cpc non vi sono sequestranti.

E' stato acquisito l'atto di provenienza dell'immobile.

Non vi è certificato di definitiva valutazione.

Non vi sono:

- 1 domande giudiziali ed altre trascrizioni, salvo quanto riportato;
2. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
3. convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
4. altri pesi o limitazioni d'uso (come ad esempio oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù d'uso, diritti d'abitazione, ecc.).
5. altre iscrizioni oltre a quanto riportato;
6. altre trascrizioni di pignoramenti, sequestri ed altre trascrizioni pregiudizievoli; cause relative a domande trascritte.

### **TITOLARITÀ**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

---

### **CONFINI**

---

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---



A nord strada comunale, a est part. 104, a sud a ovest area di pertinenza indi part. 105, 39

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

A nord strada comunale, a est part. 104, a sud a ovest area di pertinenza indi part. 105, 39

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

A nord strada comunale, a est sub 6, a sud area di pertinenza indi part. 105, 39, a ovest altro immobile

**CONSISTENZA**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	60,00 mq	71,00 mq	1	71,00 mq	2,70 m	T-1
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>71,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>71,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Altezza piano terra m. 2,40

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	35,00 mq	41,00 mq	1	41,00 mq	2,85 m	2
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>41,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>41,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Destinazione	Superficie	Superficie	Coefficiente	Superficie	Altezza	Piano
--------------	------------	------------	--------------	------------	---------	-------

	Netta	Lorda		Convenzionale		
Autorimessa	10,00 mq	12,00 mq	1	12,00 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>12,00 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>12,00 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 103, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte: 71 mq Rendita € 325,37 Piano T - 1
Dal 10/10/1989 al 26/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 103, Sub. 6 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte: 71 mq Rendita € 325,37 Piano T - 1
Dal 26/05/2006 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 103, Sub. 6 Categoria A3 Cl.3, Cons. 4,5 vani Superficie catastale Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte: 71 mq Rendita € 325,37 Piano T - 1

Foglio 48 Particella 103 Subalterno 6 era precedentemente Foglio 48 Particella 99 Subalterno 5 e Foglio 48 Particella 103 Subalterno 2, Classe 2, Consistenza 6,0 vani.

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 103, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 41 m2 Totale escluse aree scoperte: 39 mq Rendita € 216,91

		Piano 2
Dal 10/10/1989 al 26/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 103, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 41 m2 Totale escluse aree scoperte: 39 mq Rendita € 216,91 Piano 2
Dal 26/05/2006 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 103, Sub. 7 Categoria A3 Cl.3, Cons. 3 vani Superficie catastale Totale: 41 m2 Totale escluse aree scoperte: 39 mq Rendita € 216,91 Piano 2

Foglio 48 Particella 103 Subalterno 7 era precedentemente Foglio 48 Particella 99 Subalterno 5 e Foglio 48 Particella 103 Subalterno 2, Classe 2, Consistenza 6,0 vani.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Dati catastali</b>
Dal 30/06/1987 al 10/10/1989	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 103, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10m2 Superficie catastale Totale: 12 m2 mq Rendita € 19,63 Piano T
Dal 10/10/1989 al 26/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 103, Sub. 5 Categoria C6 Cl.4, Cons. 10 m2 Superficie catastale Totale: 12 m2 mq Rendita € 19,63 Piano T
Dal 26/05/2006 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 48, Part. 103, Sub. 5 Categoria C6 Cl.3, Cons. 10 m2 Superficie catastale Totale: 12 m2 mq Rendita € 19,63 Piano T

Foglio 48 Particella 103 Subalterno 5 era precedentemente accorpato al Foglio 48 Particella 99 Subalterno 5 e Foglio 48 Particella 103 Subalterno 2, Classe 2, Consistenza 6,0 vani.

### **DATI CATASTALI**

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	103	6		A3	3	4,5 vani	Totale: 71 m2 Totale escluse aree scoperte: 71 m mq	325,37 €	T - 1	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	103	7		A3	3	3 vani	Totale: 41 m2 Totale escluse aree scoperte: 39 m mq	216,91 €	2	

### **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	103	5		C6	4	10 m2	Totale: 12 m2 mq	19,63 €	T	

## **Corrispondenza catastale**

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

## **PRECISAZIONI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Nell'immobile sono presenti numerosi accumuli di materiale. Nell'autorimessa e nel cortile vi sono auto non funzionanti.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Nell'immobile sono presenti numerosi accumuli di materiale. Nell'autorimessa e nel cortile vi sono auto non funzionanti.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Non vi sono necessità di bonifica di rifiuti tossici o nocivi, altri oneri o pesi.

Nell'immobile sono presenti numerosi accumuli di materiale. Nell'autorimessa e nel cortile vi sono auto non funzionanti.

Il bene non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Non vi sono procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Ai sensi dell'art. 46 del D. Lgs. n. 378/2001 l'atto giuridico risulta valido.

La certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivato od originario, trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

## **PATTI**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'accesso avviene dai mappali 109 e 105 di terzi

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'accesso avviene dai mappali 109 e 105 di terzi

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'accesso avviene dai mappali 109 e 105 di terzi

**STATO CONSERVATIVO**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione con mantenimento dei materiali costruttivi risalente all'epoca della trasformazione in abitazione anno 1980.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione con mantenimento dei materiali costruttivi risalente all'epoca della trasformazione in abitazione anno 1980.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione con mantenimento dei materiali costruttivi risalente all'epoca della trasformazione in autorimessa anno 1980.

**PARTI COMUNI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Non vi sono parti comuni

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Non vi sono parti comuni

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Non vi sono parti comuni

**SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI**

---

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

#### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile non è gravato da servitù, censo, livello o uso civico.  
Non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Appartamento al piano terra - primo in edificio su tre livelli in area cortilizia: al piano terra zona pranzo e cucinotto, scala a chiocciola di salita al piano primo qui disimpegno centrale, due camere da letto e bagno. Area esterna part. 103

La costruzione prospetta su cortile interno e sulla via retrostante.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto o legno, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione semi estensiva in area urbana senza delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 2,70 al piano primo, 2,40 al piano terra.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- ingresso pedonale e carraio aperti su cortile interno;
- pavimentazione esterna parte in asfalto, parte in porfido spaccato;
- scala interna in legno tinto;
- accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino in legno con serratura;
- porte interne in legno tinto;
- serramenti in legno con doppi vetri;
- sistema oscurante composto da persiane in legno tinto;
- davanzali e soglie in pietra;
- pavimentazioni in ceramica;
- rivestimenti in ceramica;
- muri al civile o in gesso, tinteggiati;
- manto di copertura con tegole in cotto;
- riscaldamento ed acqua calda con caldaia a gas (non funzionante) o con stufe a legna;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatore elettrico interno, contatori acqua e gas esterni;

Barriere architettoniche: l'accesso al piano primo è possibile con l'uso della scala interna non dotata di servoscala; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Appartamento al piano secondo in edificio su tre livelli in area cortilizia: ingresso su disimpegno laterale, cucina, bagno, camera da letto. Area esterna part. 103

La costruzione prospetta su cortile interno e sulla via retrostante.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto o legno, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione semi estensiva in area urbana senza delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 2,85.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- ingresso pedonale e carraio aperti su cortile interno;
- pavimentazione esterna parte in asfalto, parte in porfido spaccato;
- scala esterna in ferro con gradini prefabbricati in cemento armato;
- accesso all'unità immobiliare attraverso portoncino in legno con serratura;
- porte interne in legno tinto;
- serramenti in legno con doppi vetri;
- sistema oscurante composto da persiane in legno tinto;
- davanzali e soglie in pietra;
- pavimentazioni in ceramica;
- rivestimenti in ceramica;
- muri al civile o in gesso, tinteggiati;
- manto di copertura con tegole in cotto;
- riscaldamento ed acqua calda con caldaia a gas (non funzionante) o con stufe a legna;
- impianto elettrico, telefonico, citofonico, ricezione tv;
- contatore elettrico interno, contatori acqua e gas esterni;

Barriere architettoniche: l'accesso al piano secondo è possibile con l'uso della scala esterna non dotata di servoscala; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Autorimessa al piano terra in edificio in edificio su tre livelli in area cortilizia: locale unico. Area esterna part. 103

La costruzione prospetta su cortile interno e sulla via retrostante.

Il fabbricato è realizzato con struttura tradizionale: parti in cemento armato e muratura di tamponamento in mattoni forati; solette di tipo misto o legno, tetto a due falde in legno.

La tipologia costruttiva è riconducibile ad una edificazione semi estensiva in area urbana senza delimitazione dell'area di pertinenza.

Le altezze sono di m. 2,40.

Tipologie e materiali di finitura:

- facciata esterna intonacata e dipinta;
- ingresso pedonale e carraio aperti su cortile interno;
- pavimentazione esterna parte in asfalto, parte in porfido spaccato;
- accesso all'unità immobiliare attraverso serranda basculante in acciaio zincato con serratura;
- pavimentazioni in ceramica;
- muri al civile o in gesso, tinteggiati;
- manto di copertura con tegole in cotto;
- impianto elettrico;

Barriere architettoniche: accesso in piano, apertura basculante non elettrificata; all'interno i locali sono fruibili da persone diversamente abili previo congrui adattamenti.



## STATO DI OCCUPAZIONE

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 10/10/1989 al 26/05/2006	**** Omissis ****	Titoli anteriori al ventennio			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Dal 26/05/2006 al 30/09/2024	**** Omissis ****	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°

		Notaio Ferrandino Raffaele	29/05/2006	37/18	
<b>Trascrizione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate di Modena	07/06/2006	19037	12364
<b>Registrazione</b>					
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

<b>Periodo</b>	<b>Proprietà</b>	<b>Atti</b>			
Dal <b>10/10/1989</b> al <b>26/05/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Titoli anteriori al ventennio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>26/05/2006</b> al <b>30/09/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Ferrandino Raffaele	29/05/2006			37/18	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Modena	07/06/2006			19037	12364

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

**BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal <b>10/10/1989</b> al <b>26/05/2006</b>	**** Omissis ****	<b>Titoli anteriori al ventennio</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Dal <b>26/05/2006</b> al <b>30/09/2024</b>	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Notaio Ferrandino Raffaele	29/05/2006			37/18	
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate di Modena	07/06/2006			19037	12364
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 06/06/2006  
Reg. gen. 19038 - Reg. part. 5036  
Quota: 1/1  
Importo: € 217.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio Ferrandino Raffaele  
Data: 26/05/2006  
N° repertorio: 38/19

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 08/11/2018  
Reg. gen. 31522 - Reg. part. 21314  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 09/11/2023  
Reg. gen. 32714 - Reg. part. 23799  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

#### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 06/06/2006  
Reg. gen. 19038 - Reg. part. 5036  
Quota: 1/1  
Importo: € 217.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio Ferrandino Raffaele  
Data: 26/05/2006  
N° repertorio: 38/19

#### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 08/11/2018  
Reg. gen. 31522 - Reg. part. 21314  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 09/11/2023  
Reg. gen. 32714 - Reg. part. 23799  
Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno

### **Oneri di cancellazione**

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di di Modena aggiornate al 23/08/2024, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 06/06/2006  
Reg. gen. 19038 - Reg. part. 5036  
Quota: 1/1  
Importo: € 217.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio Ferrandino Raffaele  
Data: 26/05/2006  
N° repertorio: 38/19

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 08/11/2018  
Reg. gen. 31522 - Reg. part. 21314  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 09/11/2023

Reg. gen. 32714 - Reg. part. 23799

Quota: 1/1

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, consiste nella cancellazione delle formalità esposte e, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: €. 297,00.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Con deliberazione del Consiglio comunale N. 28 DEL 04-10-2023 è stato approvato il PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI GUIGLIA - AI SENSI DELL'ART. 46 C.6 DELLA L.R. 24/2017.

Gli immobili eseguiti sono Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale, compresi in area NS - Nuclei Storici rurali (art. 5.10)

### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Con deliberazione del Consiglio comunale N. 28 DEL 04-10-2023 è stato approvato il PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI GUIGLIA - AI SENSI DELL'ART. 46 C.6 DELLA L.R. 24/2017.

Gli immobili eseguiti sono Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale, compresi in area NS - Nuclei Storici rurali (art. 5.10)

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Con deliberazione del Consiglio comunale N. 28 DEL 04-10-2023 è stato approvato il PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI GUIGLIA - AI SENSI DELL'ART. 46 C.6 DELLA L.R. 24/2017.

Gli immobili eseguiti sono Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale, compresi in area NS - Nuclei Storici rurali (art. 5.10)

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

## **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- concessione edilizia del 24/10/1980 (trasformazione fienile in mini appartamenti)
- concessione edilizia del 19/1/1987 (riparazione copertura);
- Concessione edilizia in sanatoria del 12/4/2001 (cambio destinazione d'uso al piano terra);

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In lato ovest fabbricato accessorio confinante di altri edificato sulla particella 103 di proprietà.

## **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- concessione edilizia del 24/10/1980 (trasformazione fienile in mini appartamenti)
- concessione edilizia del 19/1/1987 (riparazione copertura);
- Concessione edilizia in sanatoria del 12/4/2001 (cambio destinazione d'uso al piano terra);

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.



In lato ovest fabbricato accessorio confinante di altri edificato sulla particella 103 di proprietà.

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Gli atti di assenso costruttivo sono:

- concessione edilizia del 24/10/1980 (trasformazione fienile in mini appartamenti)
- concessione edilizia del 19/1/1987 (riparazione copertura);
- Concessione edilizia in sanatoria del 12/4/2001 (cambio destinazione d'uso al piano terra);

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

In lato ovest fabbricato accessorio confinante di altri edificato sulla particella 103 di proprietà.

### **VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI**

---

#### **BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

#### **BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non vi è condominio

---

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6  
Appartamento al piano terra-primo con area cortilizia comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 103, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 24.850,00  
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.  
In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Guiglia (zona Samone), dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:
  - 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
  - 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
  - 40% verande chiuse;
  - 25% cantine e accessori;
  - 25% sottotetti non abitabili;
  - 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
  - 2% per superfici eccedenti detto limite.Valori Omi Comune di Guiglia zona Suburbana/frazione Samone semestre 2023/2 abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale €/mq. min 650,00 - €/mq. max 950,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 400,00 - €/mq. max 600,00.  
Borsini immobiliari abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo €/mq. 606 valore massimo €/mq. 976,00.
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6  
Appartamento al piano secondo con area cortilizia comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 103, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Valore di stima del bene: € 14.350,00  
La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Guiglia (zona Samone), dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 25% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Guiglia zona Suburbana/frazione Samone semestre 2023/2 abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale €/mq. min 650,00 - €/mq. max 950,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 400,00 - €/mq. max 600,00.

Borsini immobiliari abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo €/mq. 606 valore massimo €/mq. 976,00.

- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6

Autorimessa con area cortilizia comune.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 103, Sub. 5, Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 2.100,00

La stima dei valori immobiliari è effettuata attraverso la metodica di tipo sintetico - comparativo, sulla base dell'ubicazione, delle risultanze metriche di analisi, dello stato di manutenzione del lotto, del complesso edilizio ove sono insediati i beni e della regolarità urbanistica del bene.

In ragione della documentazione agli atti e recuperata presso il Comune di Guiglia (zona Samone), dei rilievi effettuati, è stata ricavata la superficie commerciale delle unità immobiliari, secondo la norma UNI 15733 ex 10750, ovvero in particolar modo sono stati adottati i seguenti parametri:

- 100% delle superfici calpestabili, delle superfici pareti divisorie interne, delle superfici pareti portanti interne e perimetrali (per immobile indipendente);
- 25% dei balconi e dei terrazzi scoperti;
- 40% verande chiuse;
- 25% cantine e accessori;
- 25% sottotetti non abitabili;
- 10% giardini appartamenti, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti detto limite.

Valori Omi Comune di Guiglia zona Suburbana/frazione Samone semestre 2023/2 abitazioni di tipo economico con stato conservativo normale €/mq. min 650,00 - €/mq. max 950,00; box con stato conservativo normale €/mq. min 400,00 - €/mq. max 600,00.

Borsini immobiliari abitazioni in stabili di fascia media, valore minimo €/mq. 606 valore massimo €/mq. 976,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento	71,00 mq	350,00 €/mq	€ 24.850,00	100,00%	€ 24.850,00

Guiglia (MO) - via Aia n. 6					
<b>Bene N° 2 - Appartamento</b> Guiglia (MO) - via Aia n. 6	41,00 mq	350,00 €/mq	€ 14.350,00	100,00%	€ 14.350,00
<b>Bene N° 3 - Garage</b> Guiglia (MO) - via Aia n. 6	12,00 mq	175,00 €/mq	€ 2.100,00	100,00%	€ 2.100,00
				Valore di stima:	€ 41.300,00
				arrotondato	€ 42.000,00

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Modena, li 25/10/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Capra Roberto

## STRATTO A1 - RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6  
Appartamento al piano terra-primo con area cortilizia comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 103, Sub. 6, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Con deliberazione del Consiglio comunale N. 28 DEL 04-10-2023 è stato approvato il PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI GUIGLIA - AI SENSI DELL'ART. 46 C.6 DELLA L.R. 24/2017. Gli immobili eseguiti sono Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale, compresi in area NS - Nuclei Storici rurali (art. 5.10)
- **Bene N° 2** - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6  
Appartamento al piano secondo con area cortilizia comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 103, Sub. 7, Categoria A3  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Con deliberazione del Consiglio comunale N. 28 DEL 04-10-2023 è stato approvato il PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI GUIGLIA - AI SENSI DELL'ART. 46 C.6 DELLA L.R. 24/2017. Gli immobili eseguiti sono Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale, compresi in area NS - Nuclei Storici rurali (art. 5.10)
- **Bene N° 3** - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6  
Autorimessa con area cortilizia comune.  
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 103, Sub. 5, Categoria C6  
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)  
Destinazione urbanistica: Con deliberazione del Consiglio comunale N. 28 DEL 04-10-2023 è stato approvato il PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI GUIGLIA - AI SENSI DELL'ART. 46 C.6 DELLA L.R. 24/2017. Gli immobili eseguiti sono Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale, compresi in area NS - Nuclei Storici rurali (art. 5.10)

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA €. 41.000,00

**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 231/2023 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guiglia (MO) - via Aia n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 103, Sub. 6, Categoria A3	<b>Superficie</b>	71,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione con mantenimento dei materiali costruttivi risalente all'epoca della trasformazione in abitazione anno 1980.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano terra-primò con area cortilizia comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale		

<b>Bene N° 2 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guiglia (MO) - via Aia n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 103, Sub. 7, Categoria A3	<b>Superficie</b>	41,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione con mantenimento dei materiali costruttivi risalente all'epoca della trasformazione in abitazione anno 1980.		
<b>Descrizione:</b>	Appartamento al piano secondo con area cortilizia comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale		

<b>Bene N° 3 - Garage</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Guiglia (MO) - via Aia n. 6		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Garage Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 103, Sub.	<b>Superficie</b>	12,00 mq

	5, Categoria C6		
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione con mantenimento dei materiali costruttivi risalente all'epoca della trasformazione in autorimessa anno 1980.		
<b>Descrizione:</b>	Autorimessa con area cortilizia comune.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile è occupato dal debitore e dalla propria famiglia per la residenza principale		

VALORE COMPLESSIVO DI STIMA €. 41.000,00

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6

---

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 06/06/2006  
Reg. gen. 19038 - Reg. part. 5036  
Quota: 1/1  
Importo: € 217.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio Ferrandino Raffaele  
Data: 26/05/2006  
N° repertorio: 38/19

#### *Trascrizioni*

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 08/11/2018  
Reg. gen. 31522 - Reg. part. 21314  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 09/11/2023  
Reg. gen. 32714 - Reg. part. 23799  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno

### BENE N° 2 - APPARTAMENTO UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6

---

#### *Iscrizioni*

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 06/06/2006  
Reg. gen. 19038 - Reg. part. 5036  
Quota: 1/1



Importo: € 217.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio Ferrandino Raffaele  
Data: 26/05/2006  
N° repertorio: 38/19

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 08/11/2018  
Reg. gen. 31522 - Reg. part. 21314  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 09/11/2023  
Reg. gen. 32714 - Reg. part. 23799  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno

### **BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A GUIGLIA (MO) - VIA AIA N. 6**

---

### **Iscrizioni**

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
Iscritto a Modena il 06/06/2006  
Reg. gen. 19038 - Reg. part. 5036  
Quota: 1/1  
Importo: € 217.500,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 145.000,00  
Percentuale interessi: 3,80 %  
Rogante: Notaio Ferrandino Raffaele  
Data: 26/05/2006  
N° repertorio: 38/19

### **Trascrizioni**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 08/11/2018  
Reg. gen. 31522 - Reg. part. 21314  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno
- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**  
Trascritto a Modena il 09/11/2023  
Reg. gen. 32714 - Reg. part. 23799  
Quota: 1/1  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Note: Il pignoramento è stato eseguito per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno