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

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

Bene N° 3 - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	25
Vincoli od oneri condominiali	25
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6	25
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6	25
Bene N° 3 - Garage ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6.....	26
Stima / Formazione lotti	26
Riepilogo bando d'asta.....	29
Lotto Unico	29
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 231/2023 del R.G.E.....	30
Lotto Unico	30
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	32
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6	32
Bene N° 2 - Appartamento ubicato a Guiglia (MO) - via Aia n. 6	32
Bene N° 3 - 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-primmo 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
Totale superficie convenzionale:				71,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				71,00 mq		

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
Totale superficie convenzionale:				41,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				41,00 mq		

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
Totale superficie convenzionale:				12,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				12,00 mq		

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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 30/06/1987 al 10/10/1989	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati 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 Fabbricati 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 Fabbricati 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	
Trascrizione					
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		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° 2 - 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	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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 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	
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
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.

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					
Bene N° 2 - Appartamento Guiglia (MO) - via Aia n. 6	41,00 mq	350,00 €/mq	€ 14.350,00	100,00%	€ 14.350,00
Bene N° 3 - Garage 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

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

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

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

	5, Categoria C6		
Stato conservativo:	L'immobile si trova in scarse condizioni di manutenzione con mantenimento dei materiali costruttivi risalente all'epoca della trasformazione in autorimessa anno 1980.		
Descrizione:	Autorimessa con area cortilizia comune.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	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