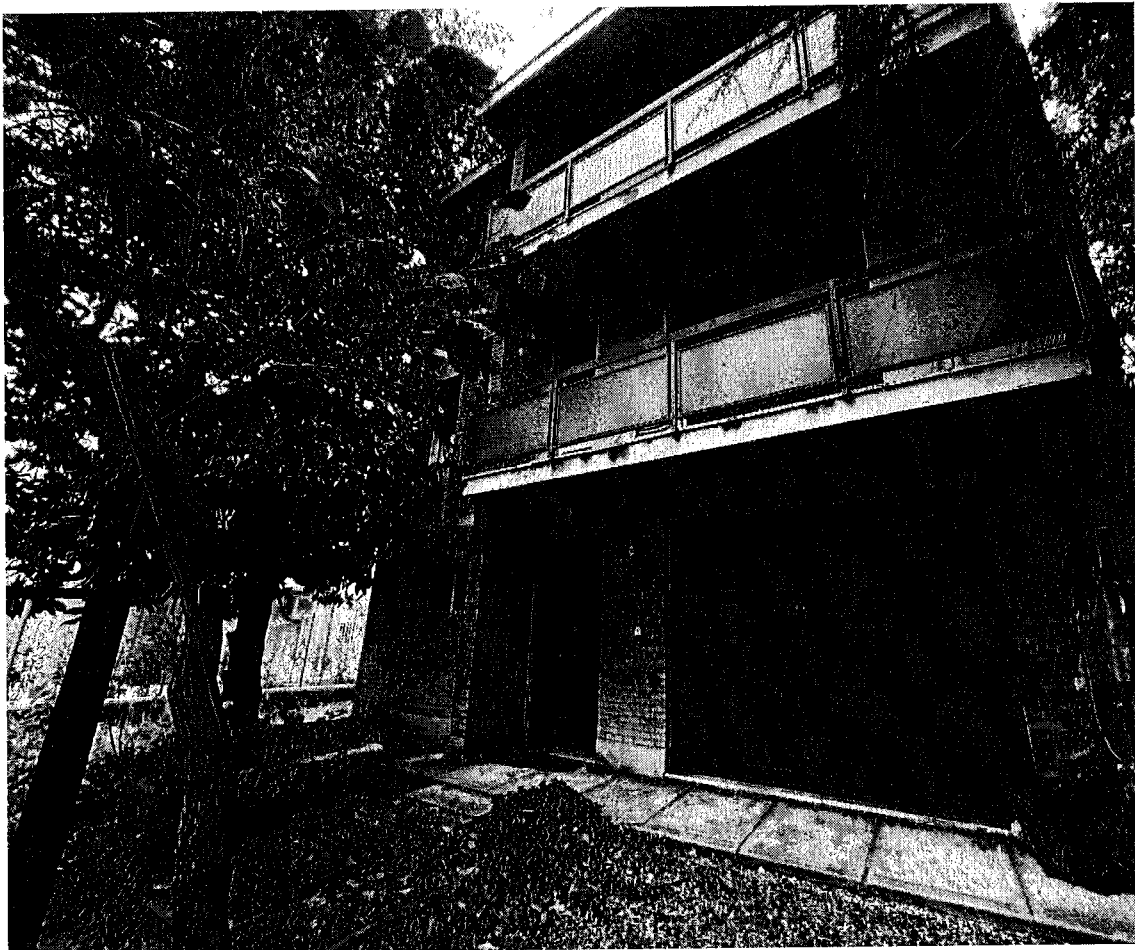


Ing. Francesco Bursi
41121 Modena, via Torre 5
Mail. ateam@ateamprogetti.com
Tel. 059 7114689
P.I. 02769300365

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO n°249/2022 R.G.E.
A CARICO DI:

RELAZIONE DI STIMA



CREDITORE PROCEDENTE:

SA... ..

con A...

Sommario

RELAZIONE DI STIMA.....	3
1 Verifica completezza dei documenti di cui all'articolo 567;	3
1 Identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento	3
2 Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima	4
3 Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali	10
VALUTAZIONE.....	12

Allegati

Allegato 1 – Visure catastali

Immobilie 1 – Fabbricato terra cielo sviluppato su tre piani con circostante area cortiliva, sito in Carpi (MO) in via Guicciardini n. 5, identificato catastalmente al foglio 142, mappale 11, subalterni 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7.

- **Provenienza:**

Fabbricato edificato su terreno acquistato con atto di compravendita del 20/12/1960, a ministero del Notaio Repertorio n. 12753/916, registrato a Carpi il 03/01/1961 n.757, trascritto a Modena in data al n. part.

2 Descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima

- **Descrizione sommaria:**

Oggetto della presente relazione sono:

- Piena ed intera proprietà di fabbricato terra cielo sviluppato su tre piani ubicato in Carpi, via Guicciardini n. 5, identificato nel C.F. del comune di Carpi al foglio 142, mappale 11. Accesso al piano terra da area cortiliva comune alla quale si accede direttamente da via Guicciardini. Piano terra composto da ingresso e corridoio di distribuzione orizzontale (subalterno 2), vano scale (subalterno 3), negozio con retro negozio (subalterno 5), cantina e lavanderia (subalterno 6) e un garage (subalterno 4). Dal vano scala si accede al primo piano ad un appartamento composto da ingresso, cucina, soggiorno con balcone, due camere da letto e un bagno (subalterno 6). Il secondo piano è occupato da un appartamento identico al precedente (subalterno 7). Gli appartamenti si affacciano su tutti i lati su area cortiliva comune, che circonda il fabbricato.

- **Descrizione analitica del fabbricato:**

Tipologia immobile	Ubicazione	Indirizzo	Quota
Fabbricato indipendente su tre piani	Carpi	Via F. Guicciardini 5	1/1

CONFINI	ORIENTAMENTO
Affaccio su area cortiliva comune	Nord
Affaccio su area cortiliva comune	Ovest
Affaccio su area cortiliva comune	Est
Affaccio su area cortiliva comune	Sud

Ufficio del Territorio di	Catasto	Comune
Modena	Fabbricati	Carpi

Persona Fisica	Codice Fiscale	Quote
		Proprietà per ½
		Proprietà per ½

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
142	11	1	BCNC				
Osservazioni:	No						
Destinazione d'uso						Numero Locali	
Corte comune a tutti i sub. del mappale 11							

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
142	11	2	BCNC				
Osservazioni:	No						
Destinazione d'uso						Numero Locali	
Ingresso PT comune ai sub. 4-5-6-7							

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
142	11	3	BCNC				
Osservazioni:	No						
Destinazione d'uso						Numero Locali	
Vano scala comune ai sub. 6-7							

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
142	11	4	C/6	4		17 mq	65,85 €
Osservazioni:	No						
Destinazione d'uso						Numero Locali	
Autorimessa PT						1	

Impiantistica							
Riscaldamento			<input checked="" type="checkbox"/> SI			<input type="checkbox"/> NO	
<input checked="" type="checkbox"/> Centralizzato			<input checked="" type="checkbox"/> Gas			<input type="checkbox"/> Gasolio	
<input type="checkbox"/> Autonomo			<input type="checkbox"/> Gas			<input type="checkbox"/> Gasolio	
Aria condizionata			<input type="checkbox"/> SI			<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Ascensore			<input type="checkbox"/> SI			<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Impianto idrico			<input type="checkbox"/> SI			<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Impianto elettrico			<input checked="" type="checkbox"/> SI			<input type="checkbox"/> NO	
Telefono			<input type="checkbox"/> SI			<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Citofono			<input type="checkbox"/> SI			<input checked="" type="checkbox"/> NO	

L'accesso all'autorimessa avviene dall'area cortiliva comune sul retro del fabbricato rispetto alla via Guicciardini. Internamente presenta pavimentazione in calcestruzzo con serranda metallica di ingresso dall'esterno.

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
142	11	5	C/1	13		28 mq	630,49 €
Osservazioni:	No						
Destinazione d'uso						Numero Locali	
Negozio PT e retro negozio						2	
Impiantistica							
Riscaldamento			<input checked="" type="checkbox"/> SI			<input type="checkbox"/> NO	
<input checked="" type="checkbox"/> Centralizzato			<input checked="" type="checkbox"/> Gas			<input type="checkbox"/> Gasolio	

<input type="checkbox"/> Autonomo	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Gasolio
Aria condizionata	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Ascensore	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Impianto idrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Telefono	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Citofono	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

Il negozio presenta un accesso con serranda metallica sul fronte Ovest su via Guicciardini e si compone di un locale principale adibito a negozio e un locale secondario di dimensioni ridotte posto sul retro rispetto all'accesso su via Guicciardini.

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
142	11	6	A/2	2	6 vani	106 mq	557,77 €
Osservazioni:		No					
Destinazione d'uso							Numero Locali
Appartamento P1 con cantina e lavanderia al PT, composto da:							
- Cantina							1
- Lavanderia							1
- Ingresso e disimpegno							1
- Cucina							1
- Soggiorno							1
- Camera da letto							2
- Bagno							1
Impiantistica							
Riscaldamento		<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO			
<input checked="" type="checkbox"/> Centralizzato		<input checked="" type="checkbox"/> Gas		<input type="checkbox"/> Gasolio			
<input type="checkbox"/> Autonomo		<input type="checkbox"/> Gas		<input type="checkbox"/> Gasolio			
Aria condizionata		<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO			
Ascensore		<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> NO			
Impianto idrico		<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO			
Impianto elettrico		<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO			
Telefono		<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO			
Citofono		<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO			

Internamente l'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica, fatto salvo per la lavanderia posta la piano terra che presenta una pavimentazione in calcestruzzo. Le restanti finiture consistono in tramezze divisorie in laterizio, finite con intonaco, in bagno e cucina rivestimenti in ceramica, porte e finestre in legno con tapparelle come oscuranti. L'appartamento è dotato di impianto di aria condizionata con due split interni e motore esterno sul prospetto Est.

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
142	11	7	A/2	2	6 vani	98 mq	464,81 €
Osservazioni:	No						
Destinazione d'uso						Numero Locali	
Appartamento P2 composto da:							
- Ingresso e disimpegno						1	
- Cucina						1	
- Soggiorno						1	
- Camera da letto						2	
- Bagno						1	
Impiantistica							
Riscaldamento			<input checked="" type="checkbox"/> SI			<input type="checkbox"/> NO	
<input checked="" type="checkbox"/> Centralizzato			<input checked="" type="checkbox"/> Gas			<input type="checkbox"/> Gasolio	
<input type="checkbox"/> Autonomo			<input type="checkbox"/> Gas			<input type="checkbox"/> Gasolio	
Aria condizionata			<input type="checkbox"/> SI			<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Ascensore			<input type="checkbox"/> SI			<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Impianto idrico			<input checked="" type="checkbox"/> SI			<input type="checkbox"/> NO	
Impianto elettrico			<input checked="" type="checkbox"/> SI			<input type="checkbox"/> NO	
Telefono			<input checked="" type="checkbox"/> SI			<input type="checkbox"/> NO	
Citofono			<input checked="" type="checkbox"/> SI			<input type="checkbox"/> NO	

Internamente l'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica, fatto salvo per la lavanderia posta al piano terra che presenta una pavimentazione in calcestruzzo. Le restanti finiture consistono in tramezze divisorie in laterizio, finite con intonaco, in bagno e cucina rivestimenti in ceramica, porte e finestre in legno con tapparelle come oscuranti. L'appartamento non è dotato di impianto di aria condizionata.

Nel complesso quindi si può indicare un grado di finiture complessivo dell'intero fabbricato **medio** ed un grado manutentivo **discreto**, in particolar modo per quanto riguarda i due appartamenti posti al P1 e P2 e gli spazi comuni (ingresso e vano scala). Ad una analisi visiva si evidenziano infatti alcuni elementi di degrado, che si limitano per buona parte a intonaco ammalorato e presenza di umidità diffusa.

Per quanto riguarda invece gli ambienti al piano terra, come la lavanderia, l'autorimessa e l'ingresso sul retro del fabbricato, si può indicare un grado di finiture complessivo **Medio-Basse** ed un grado manutentivo **che necessita di interventi**. Si registrano infatti carenze sulla manutenzione degli impianti, demolizione di porzioni di pavimentazione per precedenti interventi sugli stessi, presenza persistente di umidità e in generale caratteristiche di degrado dovute al disuso degli ambienti al piano terra.

- **Descrizione del contesto**

Gli immobili fanno parte di un fabbricato civile ad uso residenziale e negozi con circostante area cortiliva comune, sito in via Francesco Guicciardini 5, a Carpi (MO).

L'immobile si trova in un contesto prevalentemente residenziale con servizi in prossimità del Centro Storico del Comune di Carpi, con una discreta accessibilità sia ai servizi comunali che ai principali assi viari di collegamento.

L'edificio presenta una finitura esterna con muratura facciavista e porzioni intonacate, con copertura a capanna. Sul prospetto a nord è presente un tema a gelosie in corrispondenza della scala per consentire l'ingresso di luce naturale.

- **Superfici:**

Le superfici residenziali vengono calcolate secondo le indicazioni fornite dalle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" che fornisce le seguenti indicazioni:

1- Vani principali:

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale a prescindere dal numero di piani collegati, mentre gli spazi e superfici comuni condominiali sono già considerate nel valore unitario attribuito all'immobile, senza dover essere aggiunti alla superficie complessiva.

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

2- Balconi

La superficie del balcone viene computata al 30% di quella dei locali principali

3- Garage

La superficie dell'autorimessa viene computata al 50%

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente perizia sono le seguenti:

<u>Tipologia immobile</u>	<u>Superficie</u>	<u>Indice</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Negozi PT	Circa 36 mq	0,50	18 mq
Autorimessa PT	Circa 19 mq	0,50	10 mq
Cantina PT	Circa 13 mq	0,50	7 mq
Lavanderia PT	Circa 13 mq	0,50	7 mq
Appartamento P1	Circa 98 mq	1,00	98 mq
Balcone P1	Circa 6 mq	0,30	2 mq

Appartamento P2	Circa 98 mq	1,00	98 mq
Balcone P2	Circa 6 mq	0,30	2 mq
Totale mq (arrotondati alle unità per eccesso)			<u>242 mq</u>

Nel calcolo in specie, alle pertinenze poste al piano terra viene assegnato un indice di 0,50 assimilandola di fatto ai valori dell'autorimessa, in quanto, si ritiene maggiormente rappresentativo del reale utilizzo dei locali.

2.1 Regime Urbanistico-Edilizio

- Regolarità edilizia

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Carpi eseguito in data 18/09/2023, l'ufficio tecnico ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Richiesta prot. n. 8148/399/76 per "installazione di n. 3 vasche di acciaio per contenere l'acqua distillata", respinta in data 22/06/1976.
- Concessione per l'esecuzione di opere urbanistiche ed edilizie n. 361/1977, prot. gen. n. 5080, prot. igiene n. 11788 autorizzata dal Sindaco del Comune di Carpi in data 27/05/1977 per "ampliamento fabbricato residenziale per esecuzione di un vano ad uso garage".
- Concessione per l'esecuzione di opere urbanistiche ed edilizie n. 996/77, prot. gen. N. 14596, autorizzata dal Sindaco del Comune di Carpi in data 30/11/1977 per "Rivestimento di fabbricato interno (bagni)", che ha interessato i bagni del primo e secondo piano.
- Dichiarazione di inizio attività 1683/2008, prot. SUE 49178 del 15/10/2008, per manutenzione straordinaria per l'esecuzione del seguente intervento "Rifacimento copertura e sostituzione antenna".

Dalle pratiche fornite dall'ufficio tecnico comunale si deduce che la costruzione del fabbricato è avvenuta precedentemente all'anno 1967, in quanto non esiste una concessione edilizia per la sua costruzione. L'unica pratica approvata contenente elaborati grafici, da considerare quindi come stato legittimato del fabbricato è la 361/1977 per "ampliamento residenziale per esecuzione di un vano ad uso garage", da realizzare sul retro del fabbricato, all'angolo Sud-Est. Attualmente questo non è presente e nei sopralluoghi effettuati, non è presente una pratica di demolizione e non si riscontrano evidenze della realizzazione, per cui si può dedurre che l'ampliamento non è mai stato eseguito.

A seguito del sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari oggetto della presente perizia lo stato rilevato risulta Conforme allo stato legittimato descritto sopra, come risulta Conforme alle piante catastali, a meno di eventuali tolleranze esecutive come indicato dall'art. 19bis della

L.R. 23/2004 e di eventuali altre difformità che non pregiudicano la commercializzazione del fabbricato.

3 Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

- **Stato di possesso:**

L'immobile attualmente si trova inutilizzato e catastalmente di proprietà dei soggetti esecutati.

- **Esistenza di formalità, vincoli o oneri**

Non si riscontrano formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

- **Note**

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

Per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note:

Iscrizioni:						
N°	Data	Reg.Part	Reg.gen	a favore di	Titolo	capitale
1	31/12/			SOCIETÀ COOPERATIVA A RESPONSABILITÀ LIMITATA	Ipoteca volontaria	600.000,00 €
2	27/12/				Ipoteca giudiziale	10.000,00 €
3	06/10/				Ipoteca giudiziale	50.000,00 €
4	11/11/				Ipoteca giudiziale	82.000,00 €
5	31/09/			SOC COOP	Ipoteca giudiziale	83.500,00 €

Trascrizioni:					
N°	Data	Reg.Part	Reg.gen	a favore di	Titolo
1					Pignoramento immobiliare
Osservazioni:		No			

- **Procedura espropriativa per pubblica utilità.**

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- **Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione.**

Attualmente l'immobile risulta privo di fornitura elettrica, a causa della chiusura delle utenze per arretrati non pagati e che saranno quindi da saldare per il rinnovo dei contratti. Questi sono però oggi difficili da quantificare in quanto non sono pervenute allo scrivente comunicazioni inerenti questa situazione.

- **Canone di locazione**

Si stima che il fabbricato può essere locato con contratto di locazione di 600 € / mese.

VALUTAZIONE

La procedura esecutiva in esame ha pignorato, come detto, la piena proprietà di un fabbricato indipendente sviluppato su tre livelli, così individuato:

Autorimessa PT foglio 142, mappale 11 sub 4

Negozi e retronegozi PT foglio 142, mappale 11 sub 5

Appartamento P1 con cantina e lavanderia al PT foglio 142, mappale 11 sub 6

Appartamento P2 foglio 142, mappale 11 sub 7

e relative aree comuni di pertinenza, per i quali si propone la vendita in un **DUE LOTTI**, così composti:

- **Lotto 1: Appartamento al P1 con cantina e lavanderia al PT e Negozi al PT**

- **Lotto 2: Appartamento al P2 e Autorimessa al PT**

Si è deciso di unire all'interno del LOTTO 1 gli ambienti identificati catastalmente come negozio all'appartamento posto al P1 in quanto, a parere dello scrivente, si prestano per consistenza, tipologia e zona ad una conversione in autorimessa a servizio dell'appartamento, in modo da renderne la vendita maggiormente appetibile sul mercato attuale. Di fatto tale negozio atipico risulta inserito in una situazione urbanistica residenziale che oggi non ritrova più un suo mercato, quindi, si ritiene corretto assimilarlo per tipologia ad una autorimessa, di cui il contesto risulta carente. Questa conversione dovrà avvenire ripristinando la congruenza catastale ed edilizia presso l'ufficio tecnico comunale, ed eventualmente modificando le finiture interne, in quanto se la serranda di ingresso fronte strada si può già prestare alla possibile nuova funzione, la pavimentazione in ceramica potrebbe essere sostituita. Gli oneri e le spese necessarie a queste modificazioni sono stati considerati e compensati nella presente relazione, attribuendo alla superficie del negozio un valore unitario tipico dell'autorimessa, generalmente inferiore.

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della procedura esecutiva in atto, dello stato occupazionale, delle caratteristiche tutte, come pure delle finiture, dello stato manutentivo, dell'ubicazione, con particolare riferimento alla situazione edilizia dell'autorimessa, delle porzioni comuni, della loro destinazione, delle particolari condizioni del mercato immobiliare locale, lo scrivente ritiene di poter adottare il criterio di stima per comparazione con i prezzi di mercato di beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona. Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) come indicato dalla norma UNI 11558 sui valutatori immobiliari, dal titolo "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenze, abilità e competenza" pubblicata il 6.11.2014.

Il valore di mercato così stimato sarà l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il criterio di stima per comparazione si basa su cinque fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima,
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato,
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento,
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato,
- determinazione del valore di stima.

Vengono presi come riferimento altri appartamenti nella zona degli immobili oggetto di valutazione e individuate come variabili principali: la dimensione, le finiture, lo stato manutentivo, la presenza di ascensore e di tutte le altre caratteristiche peculiari dei beni.

Il contesto specifico in cui sorge l'immobile, considerando l'immobile nello stato di fatto, risulta di scarsa appetibilità in quanto al confine tra il tessuto residenziale e quello produttivo, ed il reperimento di informazioni da agenzie immobiliari relative a vendite in condizioni analoghe, in particolare all'interno dello stesso complesso immobiliare, rendono necessario stimare un prezzo nel complesso sostanzialmente inferiore alla media del comune di Carpi.

Alla luce di quanto sopra, fatte le opportune analisi lo scrivente ritiene di poter indicare un prezzo base d'asta, che tiene conto anche di una svalutazione del reale valore commerciale dei beni in argomento, delle disponibilità e situazioni offerte dal mercato, stimando il valore al mq dell'immobile con destinazione d'uso residenziale in 1.400,00 €.

Da queste valutazioni risulta:

- Lotto n.1 – Appartamento al P1 con cantina e lavanderia al PT e Negozio al PT

<u>Tipologia immobile</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>€/mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento P1 con balcone e locali al PT composti da cantina, lavanderia e negozio convertibile in autorimessa	132 mq	1.400,00	184.800,00 €

Trattandosi di vendita forzata, che non può essere paragonata alla libera compravendita, si ritiene opportuno applicare un ribasso forfettario del valore di mercato stimato, in modo da rendere più appetibile il bene.

Si applica quindi un ribasso del 3%:

$$\underline{184.800,00 \text{ €} \times 0.97 = 179.256 \text{ € arrotondato a } 180.000,00 \text{ €}}$$

Si definisce quindi il

PREZZO BASE D'ASTA relativo al LOTTO 1 in € 180.000,00

(centottantamila,00 euro)

- **Lotto n.2 – Appartamento al P2 con Autorimessa al PT**

<u>Tipologia immobile</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>€/mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento P2 con balcone e autorimessa al PT	110 mq	1.400,00	154.000,00 €

Trattandosi di vendita forzata, che non può essere paragonata alla libera compravendita, si ritiene opportuno applicare un ribasso forfettario del valore di mercato stimato, in modo da rendere più appetibile il bene.

Si applica quindi un ribasso del 3%:

$$\underline{154.000,00 \text{ €} \times 0.97 = 149.380 \text{ € arrotondato a } 150.000,00 \text{ €}}$$

Si definisce quindi il

PREZZO BASE D'ASTA relativo al LOTTO 2 in € 150.000,00

(centocinquantantamila,00 euro)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico.

Modena, li 29/02/2024

Il tecnico

Ing. Francesco Bursi



Allegato 1 – Visure catastali

Foglio 142 Mappale 11 Subalterno 4

Autorimessa



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/02/2024
Ora: 16:09:50
Numero Pratica: T299704/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/02/2024

Dati identificativi: Comune di CARPI (B819) (MO)

Foglio 142 Particella 11 Subalterno 4

Busta mod.58: 1683

Classamento:

Rendita: Euro 65,85

Categoria C/6^M, Classe 4, Consistenza 17 m²

Indirizzo: VIA FRANCESCO GUICCIARDINI n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 19 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004 Pratica n. MO0324545 in atti dal 09/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148748.1/2004)

> Dati identificativi

Comune di CARPI (B819) (MO)
Foglio 142 Particella 11 Subalterno 4

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 31/03/1993
(n. 1683.2/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CARPI (B819) (MO)
Foglio 142 Particella 11

> Indirizzo

VIA FRANCESCO GUICCIARDINI n. 5 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004
Pratica n. MO0324545 in atti dal 09/11/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148748.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 65,85
Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 17 m²

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 31/03/1993
(n. 1683.2/1993)

> **Dati di superficie**

Totale: 19 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/04/1993, prot. n. 1683

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

>

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal
31/03/1993 (n. 1683.2/1993)

>

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse

Foglio 142 Mappale 11 Subalterno 5

Negozi



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/02/2024
Ora: 16:14:15
Numero Pratica: T302662/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/02/2024

Dati identificativi: Comune di CARPI (B819) (MO)

Foglio 142 Particella 11 Subalterno 5

Busta mod.58: 1683

Classamento:

Rendita: Euro 630,49

Categoria C/1*, Classe 13, Consistenza 28 m²

Indirizzo: VIA FRANCESCO GUICCIARDINI n. 5 Piano T

Dati di superficie: Totale: 32 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004 Pratica n. MOD324547 in atti dal 09/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148749.1/2004)

> Dati identificativi

Comune di CARPI (B819) (MO)
Foglio 142 Particella 11 Subalterno 5

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 31/03/1993
(n. 1683.2/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CARPI (B819) (MO)
Foglio 142 Particella 11

> Indirizzo

VIA FRANCESCO GUICCIARDINI n. 5 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004
Pratica n. MOD324547 in atti dal 09/11/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148749.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 630,49
Categoria C/1^a, Classe 13, Consistenza 28 m²

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 31/03/1993
(n. 1683.2/1993)

> **Dati di superficie**

Totale: 32 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/04/1993, prot. n. 1683

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

>

1. COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal
31/03/1993 (n. 1683.2/1993)

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

>

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

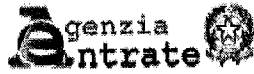
Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/1: Negozi e botteghe

Foglio 142 Mappale 11 Subalterno 6
Appartamento P1 con pertinenze al PT



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/02/2024
Ora: 16:14:32
Numero Pratica: T302869/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/02/2024

Dati identificativi: Comune di CARPI (B819) (MO)
Foglio 142 Particella 11 Subalterno 6
Busta mod.58: 1683
Classamento:
Rendita: Euro 557,77
Categoria A/2⁹, Classe 2, Consistenza 6 vani

Indirizzo: VIA FRANCESCO GUICCIARDINI n. 5 Piano T - 1

Dati di superficie: Totale: 106 m² Totale escluse aree scoperte ⁹: 103 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004 Pratica n. MOD324548 in atti dal 09/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148750.1/2004)

> **Dati identificativi**

Comune di CARPI (B819) (MO)
Foglio 142 Particella 11 Subalterno 6

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 31/03/1993
(n. 1683.2/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CARPI (B819) (MO)
Foglio 142 Particella 11

> **Indirizzo**

VIA FRANCESCO GUICCIARDINI n. 5 Piano T -
1

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004
Pratica n. MOD324548 in atti dal 09/11/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148750.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 557,77
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 6 vani

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 31/03/1993
(n. 1683.2/1993)

> **Dati di superficie**

Totale: 106 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 103 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/04/1993, prot. n. 1683

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

>

1. COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal
31/03/1993 (n. 1683.2/1993)

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

>

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

Foglio 142 Mappale 11 Subalterno 6

Appartamento P2



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 29/02/2024
Ora: 16:14:56
Numero Pratica: T303135/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 29/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 29/02/2024

Dati identificativi: Comune di CARPI (B819) (MO)

Foglio 142 Particella 11 Subalterno 7

Busta mod.58: 1683

Classamento:

Rendita: Euro 464,81

Categoria A/2⁴, Classe 2, Consistenza 5 vani

Indirizzo: VIA FRANCESCO GUICCIARDINI n. 5 Piano 2

Dati di superficie: Totale: 98 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 96 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004 Pratica n. MO0324549 in atti dal 09/11/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148751.1/2004)

> Dati identificativi

Comune di CARPI (B819) (MO)
Foglio 142 Particella 11 Subalterno 7

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 31/03/1993
(n. 1683.2/1993)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di CARPI (B819) (MO)
Foglio 142 Particella 11

> Indirizzo

VIA FRANCESCO GUICCIARDINI n. 5 Piano 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 09/11/2004
Pratica n. MO0324549 in atti dal 09/11/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 148751.1/2004)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 464,81
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 5 vani

COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal 31/03/1993
(n. 1683.2/1993)

> Dati di superficie

Totale: 98 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 96 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
02/04/1993, prof. n. 1683

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2

>

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

1. COSTITUZIONE del 31/03/1993 in atti dal
31/03/1993 (n. 1683.2/1993)

>

Diritto di: Proprieta' per 500/1000 (deriva dall'atto
1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013