

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA VACCARO ROBERTA

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n.5/23 R.G.Es.

* * *

(riunita alla 47/24 R.G.)

PREMESSA

N. 23 LOTTI

Il Giudice dell'esecuzione in epigrafe, con decreto in data 13.11.2023 nominava la sottoscritta **dott. ing. Daniela DELLA CROCE**, con studio in Bologna via Pasubio 36, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bologna Sezione A, al n.9126/A, consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva **R.G.E. n. 5/23** e contestualmente le dava l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

Udienza: 10.07.2024

ore 10:30

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

- la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene (ove presenti pignoramenti precedenti, verifichi tramite la cancelleria l'avvenuta estinzione della procedura, allegando l'attestazione; nel caso di pendenza, rimetta immediatamente gli atti al GE);

- la corretta (e completa) identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione, segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie;

- nel caso in cui uno o più immobili pignorati non insistano nella circoscrizione del Tribunale di Modena, sospenda per detti immobili ogni operazione e rimetta gli atti al GE per i provvedimenti di competenza;

- **la completezza della documentazione ipocatastale di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.** (ivi compresa la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento ed il regime patrimoniale della parte eseguita), **segnalando immediatamente al G.E. eventuali carenze o anomalie** (se del caso, rinviando alla relazione preliminare del pre-delegato A sul punto).

.....

Acquisisca, quindi, le visure catastali aggiornate all'attualità e, ove non depositate, le mappe censuarie ritenute indispensabili per la corretta identificazione dei beni e, solo per i terreni, i certificati di destinazione urbanistica (ove prescritti), dando prova, in caso di mancato rilascio da parte dell'amministrazione competente, della relativa richiesta.

Indichi tutti i **passaggi di proprietà** relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento, precisando, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, le eventuali cessioni che abbiano riguardato porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento e segnalando, comunque, tutti i frazionamenti e/o le variazioni catastali via via intervenute, specificando altresì esattamente su quale ex particella insistono i manufatti staggiti.

Predisponga, quindi, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni (pregiudizievoli) che abbiano avuto per oggetto l'immobile nel ventennio (creditori iscritti, formalità pregiudizievoli);

Dia indicazione dell'esistenza di **eventuali comproprietari dell'immobile**, come risultanti dalla documentazione in atti e per quali quote, con relative iscrizioni/trascrizioni pregiudizievoli (ove risultanti dalla documentazione ex art. 567 c.p.c.).

.....

SEZ. II: QUESITI

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento

L'esperto deve precisare quali siano **i diritti reali** (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di 1/2, 1/4; ecc.) ed **i beni oggetto del pignoramento**.

In ordine al primo profilo (**diritti reali pignorati**), l'esperto deve precisare se il diritto reale indicato nell'atto di pignoramento corrisponda a quello in titolarità dell'esecutato in forza dell'atto d'acquisto trascritto in suo favore.

In ordine al secondo profilo (**beni pignorati**), in risposta al presente quesito l'esperto deve precisare unicamente l'oggetto del pignoramento assumendo come riferimento i dati di identificazione catastale indicati nell'atto di pignoramento (senza procedere alla descrizione materiale del bene, descrizione alla quale dovrà invece procedersi separatamente in risposta al quesito n. 2).

.....

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla **formazione** – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da

assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di **uno o più lotti per la vendita**, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno **tre confini ed i dati di identificazione catastale** (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

Nella **formazione dei lotti**, laddove sia indispensabile e comunque previa istanza scritta da rivolgersi al G.E. (in cui siano specificamente indicate e motivate le esigenze di indispensabilità) **ed autorizzazione dello stesso**, procederà altresì alla realizzazione del frazionamento e dell'accatastamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Nella formazione dei lotti (unico o plurimi) l'esperto deve assicurare la maggiore appetibilità dei beni. In particolare, la suddivisione in lotti deve essere evitata laddove l'individuazione di un unico lotto renda più appetibile il bene sul mercato. In ogni caso, l'esperto deve evitare nei limiti del possibile la costituzione di servitù di passaggio.

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.

L'esperto deve procedere alla **descrizione sommaria** di ciascun lotto (**con identificazione catastale all'attualità**), mediante l'esatta indicazione della **tipologia** di ciascun immobile, della sua **ubicazione** (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli **accessi**, delle eventuali **pertinenze** (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegata alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute

nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

*Con riguardo alle **pertinenze** ed in linea di principio, l'esperto **non procederà alla descrizione di beni dotati di autonomo identificativo catastale che non siano stati oggetto di espressa indicazione nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, salvo che si tratti di beni censiti come "beni comuni non censibili"** (asserviti come un unicum inscindibile al bene principale oggetto di stima).*

*L'esperto deve procedere, poi, alla **DESCRIZIONE ANALITICA** di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.*

*L'esperto indicherà altresì le eventuali **dotazioni condominiali** (es. posti auto comuni, giardino ecc.).*

QUESITO 2.1: REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della **regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico**, indicando:

- **l'epoca di realizzazione dell'immobile;**
- **gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo** (licenza edilizia n. _____ ; concessione edilizia n. _____ ; eventuali varianti; permesso di costruire n. _____ ; DIA n. _____ ; ecc.);
- **la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.**

Al riguardo, l'esperto deve procedere all'acquisizione presso il competente ufficio tecnico comunale di copia del provvedimento autorizzativo, nonché dei grafici di progetto allegati.

.....

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

- la **valutazione del valore di mercato dei beni**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti

nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);

- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze) - gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.

QUESITO n. 2.2: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1).

L'esperto stimatore deve procedere alla predisposizione – per ciascun lotto individuato e descritto in risposta ai precedenti quesiti – del seguente prospetto sintetico:

LOTTO n. 1 (oppure LOTTO UNICO):

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

1. lo **stato di possesso** dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le **verifiche di competenza del Custode**)
2. l'esistenza di **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; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);

3. l'esistenza di **formalità, vincoli, o oneri**, anche di natura condominiale, che saranno **cancellati** o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

4. **l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione** o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali **spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori** alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

5. Stimi il **canone di locazione** ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

La scrivente, dopo aver prestato giuramento mediante sottoscrizione del verbale di accettazione presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in data 14/11/2023, dopo aver preso visione dei documenti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Fiorano Modenese in data 13/12/2023 e 18/12/2023, i documenti catastali ed ipotecari agli atti presso l'Agenzia del Territorio, dopo

aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, avvenuti in data 13/12/2023 e il 08/02/2024 , espone quanto segue:

PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare verranno presi in considerazione specificando:

- DATI DI PIGNORAMENTO
- DIVISIONE IN LOTTI
- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI

PIGNORAMENTO

- PARTI COMUNI E SERVITÙ
- ALTRI VINCOLI E ONERI
- CONFINI
- PROPRIETÀ
- PROVENIENZA DEL BENE
- STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEI BENI
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- STATO DI OCCUPAZIONE
- CANONE DI LOCAZIONE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONFORMITÀ IMPIANTI



➤ CONSISTENZA COMMERCIALE

➤ STIMA DEL BENE

* * *

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo sintetico comparativo.

Tale metodo consiste nella sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni. Trattandosi di beni sottoposti a procedura esecutiva, la scrivente, dopo aver determinato i valori commerciali dei beni, al fine di migliorarne l'appetibilità e rendere più competitiva la gara, tenendo conto dell'assenza di garanzia per vizi, provvederà ad una riduzione percentuale valutata caso per caso.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in **n. 29 lotti**.

* * *

Dalla verifica effettuata ex. Art. 567 comma 2 c.p.c., la documentazione dei beni è risultata completa e idonea; il Creditore Procedente ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva.

DATI PIGNORAMENTO

Con **Verbale di pignoramento immobili** trascritto a Modena il 11.01.2023 al n. 561 del registro generale ed al n. 420 del registro particolare a favore di **XXXXXXX** sono stati pignorati i seguenti immobili (identificati nella **Nota di trascrizione** come segue) alla società **ESECUTATA**:

Catasto Terreni Comune di Fiorano Modenese

*Immobil*e 1: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 625 Subalterno -

*Immobil*e 2: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 626 Subalterno -

*Immobil*e 3: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 627 Subalterno -

*Immobil*e 4: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 628 Subalterno -

*Immobil*e 5: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 629 Subalterno -

*Immobil*e 6: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 614 Subalterno -

*Immobil*e 7: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 472 Subalterno -

*Immobil*e 8: Terreno sito nel comune di Fiorano Modenese, C.T. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 474 Subalterno -

Catasto Fabbricati Comune di Fiorano Modenese

*Immobil*e 9: Area urbana sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 588 Subalterno 1

*Immobil*e 10: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 590 Subalterno 1

*Immobil*e 11: Opificio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette

Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16
Particella 590 Subalterno 2

Immobilie 12: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette

Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16
Particella 592 Subalterno 1

Immobilie 13: Opificio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette

Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16
Particella 592 Subalterno 2

Immobilie 14: Opificio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette

Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16
Particella 592 Subalterno 3

Immobilie 15: Opificio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette

Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16
Particella 592 Subalterno 4

Immobilie 16: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano
Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune
di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 8

Immobilie 17: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano
Modenese, alla via Statale Est snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano
Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 31

Immobilie 18: Esercizio commerciale sito nel comune di Fiorano Modenese,
alla piazza Falcone e Borsellino n. 40 al piano terra, C.F. Comune di Fiorano
Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 33

Immobilie 19: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano
Modenese, alla via Statale Est snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano

Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 35

Immobilie 20: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n.29 al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 37

Immobilie 21: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 39

Immobilie 22: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 40

Immobilie 23: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 41

Immobilie 24: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 42

Immobilie 25: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n.29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 45

Immobilie 26: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n.29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 45

Immobilie 27: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 47

Immobil 28: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 48

Immobil 29: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 49

Immobil 30: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 50

Immobil 31: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 51

Immobil 32: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 52

Immobil 33: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Statale Est snc al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 59

Immobil 34: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 62

Immobil 35: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 63

Immobil 36: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano

Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 64

Immobilie 37: Esercizio commerciale sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 1,20,22 al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 69

Immobilie 38: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 12 al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 72

Immobilie 39: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 12 al piano primo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 73

Immobilie 40: Esercizio commerciale sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 17 al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 81

Immobilie 41: Unità in corso di costruzione sita nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 82

Immobilie 42: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 1

Immobilie 43: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 2

Immobilie 44: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 595 Subalterno 3

*Immobil*e 45: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 595 Subalterno 21

*Immobil*e 46: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 22

*Immobil*e 47: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 595 Subalterno 23

*Immobil*e 48: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16

Particella 595 Subalterno 24

*Immobil*e 49: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 25

*Immobil*e 50: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 26

*Immobil*e 51: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 60

*Immobil*e 52: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla via Sette Fratelli Cervi snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 61

Immobilie 53: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino snc al piano seminterrato, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 68

Immobilie 54: Ente comune sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n. 12 al piano terra, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 71

Si precisa che l'Immobilie 25 e l'Immobilie 26 sono identificati erroneamente dallo stesso Sub.45. Dunque l'Immobilie 26 non viene periziato in quanto duplicato.

Con successivo **Verbale di pignoramento** immobili trascritto a Modena il 23.02.2024 al n. 5188 del registro generale ed al n. 3851 del registro particolare a favore di **XXXXXXXX** sono stati pignorati i seguenti immobili (identificati nella **Nota di trascrizione** come segue) alla società **ESECUTATA**:

Catasto Fabbricati Comune di Fiorano Modenese

Immobilie 1: Ufficio sito nel comune di Fiorano Modenese, alla piazza Falcone e Borsellino n.29 al piano secondo, C.F. Comune di Fiorano Modenese Foglio 16 Particella 595 Subalterno 46.

DIVISIONE IN LOTTI

Visto il compendio immobiliare assegnato per eseguire la perizia di stima il CTU incaricato ritiene opportuno suddividerli nei seguenti NUMERO 23 lotti:

LOTTO 1: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 45 – Categoria A/10

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 46 – Categoria A/10

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 47 – Categoria F/3

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 48 – Categoria F/3

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 64 – Categoria F/3

LOTTO 2: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 49 – Categoria F/3

LOTTO 3: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 50 – Categoria A/10

LOTTO 4: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 51 – Categoria A/10

LOTTO 5: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 52 – Categoria A/10

LOTTO 6: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 59 – Categoria F/3

LOTTO 7: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 39 – Categoria F/3

LOTTO 8: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 40 – Categoria F/3

LOTTO 9: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 41 – Categoria F/3

LOTTO 10: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 42 – Categoria F/3

LOTTO 11: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 37 – Categoria A/10

LOTTO 12: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 86 – Categoria A/10

LOTTO 13: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 85 – Categoria A/10

LOTTO 14: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 84 – Categoria A/10

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 62 – Categoria F/3

LOTTO 15: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 83 – Categoria A/10

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 63 – Categoria F/3

LOTTO 16: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 69 – Categoria C/1

LOTTO 17: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 82 – Categoria F/3

LOTTO 18: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 81 – Categoria C/1

LOTTO 19: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 35 – Categoria F/3

LOTTO 20: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 33 – Categoria C/1

LOTTO 21: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 31 – Categoria F/3

LOTTO 22: Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 595 – subalterno 8 – Categoria F/3

LOTTO 23: Catasto Terreni: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 – particella 626 – subalterno –

Foglio 16 – particella 627 – subalterno –

Foglio 16 – particella 628 – subalterno –

Foglio 16 - particella 625 - subalterno -

Foglio 16 - particella 629 - subalterno -

Foglio 16 - particella 614 - subalterno -

Foglio 16 - particella 472 - subalterno -

Foglio 16 - particella 474 - subalterno -

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

Foglio 16 - particella 588 - subalterno 1

Si precisa che:

- gli Immobili identificati nella Nota di Trascrizione ai nn. 10, 12 e dal 42 al 54, corrispondenti a Enti Comuni (B.C.N.C.), verranno trasferiti pro quota come indicato negli specifici lotti.

- gli Immobili identificati nella Nota di Trascrizione ai nn. 11, 13, 14, 15 riguardano una cabina elettrica di trasformazione (al piano terra) in corpo di fabbrica separato. Tale immobile risulta privo di significato commerciale e autonoma commercializzazione.

* * *

ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Dalla certificazione notarile risulta che, sui predetti immobili gravano i seguenti vincoli ed oneri giuridici:

- **Iscrizione NN 37830/8787 del 05/12/2008**, nascente da ipoteca volontaria - concessione a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti del notaio XXXXXXXX, in data 25/11/2008 rep. N. 115556/34050 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX sede VERONA (VR) C.F. XXXXXXXX (domicilio eletto presso Verona piazza Nogara) contro **ESECUTATA** sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F.

XXXXXXXX.

Importo capitale euro 6.000.000,00, importo totale 10.000.000,00
durata anni 2.

- **Iscrizione NN 28556/5241 del 03/08/2009**, nascente da ipoteca volontaria – concessione a garanzia di apertura di credito concesso con atto ai rogiti del notaio XXXXXXXX, in data 23/07/2009 rep. N. 116525/34735 a favore di XXXXXXXX sede VERONA (VR) C.F. XXXXXXXX (domicilio eletto presso Verona piazza Nogara) contro **ESECUTATA** sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F. XXXXXXXX.

Importo capitale euro 6.000.000,00, importo totale 10.000.000,00
durata anni 2.

- **Iscrizione NN 3571/558 del 08/02/2018**, nascente da ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo concesso con atto ai rogiti del Tribunale di Reggio Emilia, in data 22/02/2017 rep. N. 508/2017 a favore di XXXXXXXX sede REGGIO NELL'EMILIA (RE) C.F. XXXXXXXX domicilio eletto presso Studio Calenzio via Taglio 22 Modena) contro **ESECUTATA** sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F. XXXXXXXX.

Importo capitale euro 152.000,00, importo totale 152.00,00

- **Trascrizione NN 561/420 del 11/01/2023**, nascente da atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili notificato da Ufficiale Giudiziario del XXXXXXXX in data 30/12/2022 rep. N. 7738/2022 a favore di XXXXXXXX sede MILANO (MI) C.F. XXXXXXXX (domicilio eletto presso avv. XXXXXXXX, Bologna via degli Artieri) contro **ESECUTATA** sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F. XXXXXXXX.

Si rileva:

Trascrizione NN. 38362/24891 del 05/11/2009 CONVENZIONE EDILIZIA

Trascrizione NN. 20568 del 05/11/2008 CONVENZIONE EDILIZIA

Trascrizione NN. 8217/6237 del 14/04/2014 Preliminare di compravendita

Trascrizione NN. 8216/6236 del 14/04/2014 Preliminare di compravendita

Per quanto non espressamente indicato si rimanda alla Certificazione Notarile agli atti.

REGIME FISCALE

La vendita degli immobili è soggetta ad IVA, oltre ad Imposta Ipotecaria e Catastale, come previsto dalla normativa vigente.

PROVENIENZA DEL BENE

* pervenne all'esecutata XXXXXXXX sede SAN MARTINO IN RIO (RE) C.F. XXXXXXXX per la quota 1/1 Piena Proprietà (precedentemente identificato al Foglio 16 Particella 76 Sub. 1-2 e Terreni ai mapp. N. 63-76-77472-473-474) in virtù di atto tra vivi – mutamento di destinazione o ragione sociale ai rogiti del notaio XXXXXXXX da Maranello (MO), in data 27/10/2008 rep. N. 115424/33973 e **trascritto il 11/11/2008 ai n.ri 34745/20841** da potere di XXXXXXXXXXXX sede CANALGRANDE (RE) C.F. XXXXXXXX

* pervenne alla soc. XXXXXXXX sede CANALGRANDE (RE) C.F. XXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – scissione ai rogiti del notaio XXXXXXXX da Maranello (MO), in data 15/06/2005 rep. N. 109495 e **trascritto il 08/07/2005 ai n.ri 22603/13303** da potere di XXXXXXXX. sede MODENA (MO) C.F. XXXXXXXX

* pervenne alla soc. XXXXXXXX sede MODENA (MO) C.F. XXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – Trasformazione di società ai

rogiti del notaio XXXXXXXX da Maranello (MO), in data 12/05/2006 rep. N. 109302 e trascritto il 17/06/2005 ai n.ri 19814/11700 da potere di XXXXXXXX sede MARANELLO (MO) C.F. XXXXXXXX

* pervenne alla soc. XXXXXXXX sede MARANELLO (MO) C.F. XXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – Trasformazione di società ai rogiti del notaio XXXXXXXX da Modena (MO), in data 22/11/1988 n. rep. 15615/7762 e trascritto il 19/01/1989 ai n.ri 1550/1218 da potere di XXXXXXXX sede MARANELLO (MO) C.F. XXXXXXXX

* pervenne alla soc. XXXXXXXX sede MARANELLO (MO) C.F. XXXXXXXX per quota 1/1 Piena Proprietà in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti del notaio XXXXXXXX da Modena (MO), in data 20/12/1984 n. rep. 11590/5920 e trascritto il 17/01/1985 ai n.ri 840/679 da potere di XXXXXXXX nata il 28/08/1909 a Pavullo C.F. XXXXXXXX.

PROPRIETÀ

Gli immobili oggetto del presente pignoramento risultano tutti di proprietà di “ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE)” (**PROPRIETÀ 1/1**)

* C.F. validato in anagrafe tributaria

STATO CIVILE AL MOMENTO DELL'ACQUISTO DEL BENE

Dal momento che trattasi di una società, il paragrafo non è pertinente.

* * *

LOTTO UNO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile ad uso ufficio:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 45 – Categoria A/10
- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 46 – Categoria A/10
- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 47 – Categoria F/3
- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 48 – Categoria F/3

E del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso parcheggio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 64 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente stima risultano allibrati al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“ESECUTATA., C.F. XXXXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	45	PIAZZA FALCONE BORSELLINO 29	E	A/10	1	2,5 vani	561,65
16	595	46	PIAZZA FALCONE BORSELLINO 29	E	A/10	1	3 vani	673,98
16	595	47	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-
16	595	48	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-
16	595	64	VIA SETTE FRATELLI CERVI Piano S1		F/3	-	-	-

Si precisa che:

- l'unità immobiliare Sub. **45** ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e

Borsellino 29 e l'interno corrispondente è l'interno 15.

l'unità immobiliare Sub. **46** corrisponde all'interno 14.

l'unità immobiliare Sub. **47** ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29 e l'interno corrispondente è l'interno 13.

l'unità immobiliare Sub. **48** ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29 e l'interno corrispondente è l'interno 12.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

Sub. 45 e 46: Si segnala che sarà necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Sub. 47 e 48: Si precisa che le unità immobiliari sono sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

Sub. 64: Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale. Occorrerà procedere al frazionamento e all'accatastamento.

Si stima un costo di € 10.000,00 per il completamento delle pratiche catastali, a carico dell'aggiudicatario.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o

destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, **45, 46, 47, 48**, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, **64**, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, **45, 46, 47, 48**, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, **45, 46, 47, 48**, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, **45, 46, 47, 48**, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, **45, 46, 47, 48**, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10/2022-30/09/2023 ammontano complessivamente a:

- **Sub. 45:** locatore € 246,14, conduttore € 1.824,29 per un totale di € 2.070,43
- **Sub. 46:** locatore € 320,62, conduttore € 2.512,44 per un totale di € 2.833,06
- **Sub. 47:** locatore € 927,53, conduttore € 4.214,72 (queste ultime riferite *al periodo dal 01/01/2023 al 30/09/2023*) per un totale di € 5.142,25
- **Sub. 48:** locatore € 489,00, conduttore € 2.023,40 (queste ultime riferite *al periodo dal 01/01/2023 al 30/09/2023*) per un totale di € 2.512,40
- **Sub. 64:** € 167,96

La situazione debitoria (comprensiva del consuntivo precedentemente indicato) risulta la seguente:

- **Sub. 45:** locatore € 147,92; conduttore € 0
- **Sub. 46:** locatore € 416,55; conduttore € -131,24
- **Sub. 47:** locatore € 2.852,32; conduttore € 4.214,72 (queste ultime riferite *al periodo dal 01/01/2023 al 30/09/2023*)
- **Sub. 48:** locatore € 1.527,21; conduttore € 2.023,40 (queste ultime riferite *al periodo dal 01/01/2023 al 30/09/2023*)
- **Sub. 64:** € 167,96

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro

relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: "ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 45 confina con il Sub. 46, muro esterno e parti comuni su più lati.

Il Sub. 46 confina con il Sub. 45, il Sub. 47, muro esterno e parti comuni su più lati.

Il Sub. 47 confina con il Sub. 46, il Sub. 48, muro esterno e parti comuni.

Il Sub. 48 confina con il Sub. 47 e il Sub. 49, muro esterno e parti.

Il Sub. 64 confina con il Sub. 8, il Sub. 61, muro esterno, parti comuni, salvo altri.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 184/2016 Prot. Generale 0013009, Prat. SUAP 1485/2016/SUAP in data 27/06/2016 (relativa ai Subb. 45 e 46)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Nella pratica SCIA 184/2016, relativa ai Sub. 45 e 46, è presente la richiesta di agibilità.

Relativamente ai **Subb. 45-46-47-48** si sono riscontrate difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato legittimato. Tali difformità sono relative:

- alla realizzazione di tramezzi interni (movibili e amovibili).
- all'accorpamento del Sub. 46 al Sub. 47 (mediante la demolizione di una porzione di muro divisorio)
- alla realizzazione di una porta di comunicazione tra il Sub. 47 e il Sub. 48

RILIEVO
Subb. 45-46-47-48

LOTTO 1
ASTE
GIUDIZIARIE.it



A seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico, (conclusosi con comunicazione via mail della Dirigente in cui si legge: "non avendo ad oggi agli atti delle richieste di sanatoria con relative relazioni asseverate e documentazione

descrittiva che giustifichino una quantificazione delle sanzioni, è opportuno limitarsi a introdurre nella perizia di stima, la necessità di regolarizzare le opere difformi da lei rilevate, qualora sanabili, attraverso il versamento di sanzione amministrativa che verrà calcolata in sede istruttoria”) si ritiene, sulla base dell’esperienza, che sia possibile sanare le difformità riscontrate mediante una pratica in sanatoria, con pagamento di sanzione compresa tra 1.000 € a 5.000 €. Il costo complessivo della pratica in sanatoria si valuta inferiore a € 20.000,00.

STATO DI OCCUPAZIONE

Gli immobili identificati dai **Subb. 45 e 46** risultano occupati da contratto di locazione sottoscritto in data 31/10/2016 e registrato il 29/11/2016 presso l’Ufficio Territoriale di Sassuolo al N. 1909. Tale contratto ha durata anni sei e rinnovo automatico; esso ha avuto inizio il 01/11/2016. Il canone mensile, relativo ad entrambi i subalterni è di euro 1.000,00 oltre all’IVA dovuta per legge (fatte salve variazioni ISTAT).

Gli immobili identificati dai **Subb. 47 e 48** sono occupati in forza di comodato d’uso gratuito.

L’immobile identificato dal **Sub. 64** risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione congruo per il Lotto 1 è pari a 2.900,00 € mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Subalterni 45-46-47-48

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame, ad uso ufficio, sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29,

interno 12-13-14-15, piano secondo.

Uso: ufficio.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Subb. 45-46-47-48.

Composizione interna:

- Sub. 45: ingresso open-space ad uso ufficio, n. 1 locale ad uso ufficio, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.
- Sub. 46: n. 2 locali ad uso ufficio, n. 1 antibagno e n. 1 bagno, n. 1 sala riunioni in comune col Sub. 47.
- Sub. 47: n. 4 locali ad uso ufficio/reception, 1 antibagno e n. 1 bagno, n. 1 sala riunioni in comune col Sub. 46.
- Sub. 48: ingresso open-space ad uso ufficio, n. 1 locale ad uso ufficio, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Ognuno dei subalterni ha un ingresso autonomo.

Livello: piano secondo.

Si accede alle unità immobiliari dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista gli immobili si trovano in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di $h = 2,93$ m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:

- infissi esterni in alluminio



- infissi interni in legno (porte)
- porte di ingresso blindate
- pavimenti a listoni in gres effetto legno
- controsoffitti
- i bagni presentano pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- i bagni sono completi dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate o realizzate mediante pareti prefabbricate smontabili (una parte delle pareti prefabbricate smontabili risulta essere di proprietà del locatario)
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

Durante i sopralluoghi è emerso che le unità immobiliari presentano dotazioni impiantistiche comuni e collegate tra loro (in particolar modo relativamente all'impianto elettrico e al contatore del gas).

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
45-46-47-48	1 Ufficio Open-space	37,20	Ottime
	2 Ufficio	10,30	Ottime
	3 Bagno e Antibagno	5,70	Ottime
	4 Disimpegno	15,30	Ottime
	5 Ufficio	15,20	Ottime
	6 Ufficio	18,70	Ottime
	7 Bagno e Antibagno	5,70	Ottime
	8 Sala Riunioni	23,00	Ottime
	9 Disimpegno	31,00	Ottime
	10 Ufficio	9,00	Ottime



11	Ufficio	38,40	Ottime
12	Ufficio	14,80	Ottime
13	Ufficio	12,30	Ottime
14	Bagno e Antibagno	5,20	Ottime
15	Ufficio	14,40	Ottime
16	Bagno e Antibagno	6,40	Ottime
17	Ufficio Open-space	46,70	Ottime
	TOT	309,30	

La superficie netta risulta mq 309,30, mentre quella commerciale totale circa mq 368,00 circa.

Subalterno 64

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in via Sette Fratelli Cervi, piano interrato.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 64

Uso: parcheggio

Composizione interna: trattasi di n. 13 posti auto coperti

Livello: piano interrato.

Si accede all'immobile tramite una rampa carrabile da una laterale a via Sette Fratelli Cervi, è inoltre presente un vano scala per raggiungere i posti auto dal piano terra.

Si tratta di posti auto, all'interno di un garage, in buone condizioni.

L'altezza dell'interrato risulta essere circa di h = 2,50 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un **edificio** a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: L'immobile presenta caratteristiche estetiche buone.

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- impianto elettrico (condominiale)

La superficie dei posti auto è circa mq 159,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO DUE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso ufficio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 49 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“**ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)**”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	49	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 11.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78,

79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;

- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 877,07.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 2.277,46 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di XXXXXXX relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione

debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: "XXXXXXX, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 49 confina con il Sub. 48 e il Sub. 50, muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012

- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Non è presente agibilità.

Non si riscontrano difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Dal momento che l'immobile non è ultimato, non si ritiene di stimarne il canone di locazione.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 11, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 49

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano secondo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo avanzato", è in buone

condizioni.

L'altezza interna risulta essere circa di h = 3,55 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimenti a quadroni
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
49	1 Ufficio Open-space	87,00	Stato Grezzo avanzato
	2 Bagno e antibagno	6,00	Stato Grezzo avanzato
	TOT	93,00	

La superficie netta risulta mq 93,00, mentre quella commerciale totale circa mq 104,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO TRE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 50 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“**ESECUTATA C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)**”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	50	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 29		A/10	1	4 vani	898,64

L'interno corrispondente è il numero 10.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52,

59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 3.254,58.

La società eseguita risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 4.270,12 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

*L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di XXXXXXX relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da **ESECUTATA**. Per la suddetta ragione, **la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara**; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.*

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: **“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...”**.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 50 confina con il Sub. 49, il Sub. 51, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 456/2014 Prot. Generale 2925 in data 26/02/2014 (relativa ai Subb. 50-51 e 52)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Nella pratica SCIA 456/2014, relativa ai Sub. 50-51 e 52, è presente la richiesta di agibilità parziale Prot. 18968.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è soggetto a comodato gratuito stipulato in data 27/12/2021; alla scrivente non è stata consegnata registrazione.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione congruo è pari a 750,00 € mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 10, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 50

Uso: ufficio.

Composizione interna: ingresso, n. 3 locali ad uso uffici, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano secondo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,90 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:

- infissi esterni in alluminio



- infissi interni in legno (porte)
- porta di ingresso blindata
- pavimenti a listoni in gres
- controsoffitti
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
50	1 Ingresso	14,88	Ottime
	2 Ufficio	23,71	Ottime
	3 Ufficio	35,51	Ottime
	4 Ufficio	16,26	Ottime
	5 Bagno e Antibagno	6,13	Ottime
	TOT	96,49	

La superficie netta risulta mq 96,49, mentre quella commerciale totale circa mq 115,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese



di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO QUATTRO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili ad uso ufficio:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 51 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“**ESECUTATA**, C.F. xxxxxxx* **CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)**”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	51	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 29	E	A/10	1	4 vani	898,64

L'interno corrispondente è il numero 9.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 335,02 relative alla proprietà, € 1.862,19 relative all'occupante, per un totale di € 2.197,21.

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.752,75 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato), e l'occupante non ha ancora versato le spese per la gestione (debito di € 1.862,19).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di XXXXXXXX relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: "XXXXXXX, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di

pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 51 confina con il Sub. 50, il Sub. 52, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 456/2014 Prot. Generale 2925 in data 26/02/2014 (relativa ai Subb. 50-51 e 52)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Nella pratica SCIA 456/2014, relativa ai Sub. 50-51 e 52, è presente la richiesta di agibilità parziale Prot. 18968.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è soggetto a comodato gratuito stipulato in data 01/12/2022, alla scrivente non è stata consegnata registrazione.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione congruo è pari a 550,00 € mensili.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 9, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 51

Uso: ufficio.

Composizione interna: ingresso, n. 3 locali ad uso uffici, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Si evidenzia la presenza di una porta di collegamento con il Sub. 52.

Livello: piano secondo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,90 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)



- porta di ingresso blindata
- pavimenti a listoni in gres
- controsoffitti
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
51	1 Ingresso	15,00	Ottime
	2 Ufficio	11,76	Ottime
	3 Ufficio	21,03	Ottime
	4 Ufficio	13,68	Ottime
	5 Bagno e Antibagno	5,50	Ottime
	TOT	66,97	

La superficie netta risulta mq 66,97, mentre quella commerciale totale circa mq 81,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza



sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO CINQUE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 dei seguenti beni immobili ad uso ufficio:

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 52 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“**ESECUTATA**, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (*PROPRIETÀ PER 1/1*)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	52	PIAZZA FALCONE BORSELLINO 29	E	A/10	1	3 vani	673,98

L'interno corrispondente è il numero 16.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del

fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXX di

Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 258,44 relative alla proprietà, € 2.558,78 relative all'occupante, per un totale di € 2.817,22.

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.608,16 e l'occupante di € 280,60, tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

*L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di **ESECUTATA** relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da **ESECUTATA**. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.*

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: "XXXXXXX, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso

civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 52 confina con il Sub. 51, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA 456/2014 Prot. Generale 2925 in data 26/02/2014 (relativa ai
Subb. 50-51 e 52)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Nella pratica SCIA 456/2014, relativa ai Sub. 50-51 e 52, è presente la richiesta di agibilità parziale Prot. 18968.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso commerciale stipulato in data 08/03/2021 e registrato il 01/04/2021 al n. 004647 – serie 3T, Codice Identificativo TGU21T004647000NE tramite Servizio Entratel.

Tale contratto avrà scadenza in data 31/03/2027.

Il canone è di euro 500,00 mensili oltre all'IVA dovuta per legge.

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione attualmente adottato di 500,00 € mensili è ritenuto congruo.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 16, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 52

Uso: ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso sala riunioni, 1 locale ad uso uffici, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Si evidenzia la presenza di una porta di collegamento con il Sub. 51.

Livello: piano secondo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,90 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:



- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)
- porta di ingresso blindata
- pavimenti a listoni in gres
- controsoffitti
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
52	1 Sala riunioni	38,81	Ottime
	2 Ufficio	3,60	Ottime
	5 Bagno e Antibagno	5,96	Ottime
	TOT	48,37	

La superficie netta risulta mq 48,37, mentre quella commerciale totale circa mq 65,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese



di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO SEI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso ufficio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 59 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“**ESECUTATA C.F. XXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)**”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	59	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 12.

L'interno corrispondente è il numero 6.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di

trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.
- F.16 M. 595 S.71 comune ai subalterni 59, 83, 84, 85, 86.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 2.804,00.

La società eseguita risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 7.290,13 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: *“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...”*

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di

pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 59 confina con muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Non è presente agibilità.

Le difformità principali tra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono dovute alla mancanza di completamento dei lavori (nello specifico all'assenza di un muro di divisione), ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Dal momento che l'immobile non è ultimato, non si ritiene di stimarne il canone di locazione.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 12, interno 6, piano secondo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 59

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno con n. 1 bagno, 1 area WC e ripostiglio.

Livello: piano secondo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali; sono presenti 2 porte di ingresso a cui si previene dal vano scala condominiale.

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo avanzato", è in buone condizioni.

L'altezza interna è variabile, essendo all'ultimo piano con tetto a falde inclinate in legno a vista.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista delle predisposizioni per seguenti impianti:

- elettrico (con dotazione di videocitofono)
- idrico

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
59	1 Ufficio Open-space	245,40	Stato Grezzo avanzato
	2 WC e ripostiglio	14,85	Stato Grezzo avanzato
	5 Bagno e Antibagno	6,52	Stato Grezzo avanzato
	TOT	266,77	

La superficie netta risulta mq 266,77, mentre quella commerciale totale circa mq 291,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO SETTE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso ufficio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 39 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“ESECUTATA C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO
(RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	39	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 5.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 1.123,16.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 2.998,70 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della

situazione di **ESECUTATA** relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da **ESECUTATA** Per la suddetta ragione, **la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.**

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: **“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...”**.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 39 confina con il Sub. 38 e il Sub. 40, muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Non è presente agibilità.

Non si riscontrano difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Dal momento che l'immobile non è ultimato, non si ritiene di stimarne il canone di locazione.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 5, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 39

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo avanzato", è in buone condizioni.

L'altezza interna risulta essere circa di h = 3,55 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia (presenza di videocitofono)
- idrico
- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
39	1	Ufficio Open-space	125,04	Stato Grezzo avanzato
	2	Bagno e antibagno	5,32	Stato Grezzo avanzato
	TOT		130,36	

La superficie netta risulta mq 130,36, mentre quella commerciale totale circa

mq 146,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO OTTO

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso ufficio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 40 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“**ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)**”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	40	VIA STATALE EST		F/3	-		

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 5.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78,

79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;

- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 552,90.

La società eseguita risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.345,06 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

*L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di **ESECUTATA** relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da **ESECUTATA**. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente*

alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge:

“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...”.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 40 confina con il Sub. 39 e il Sub. 41, muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

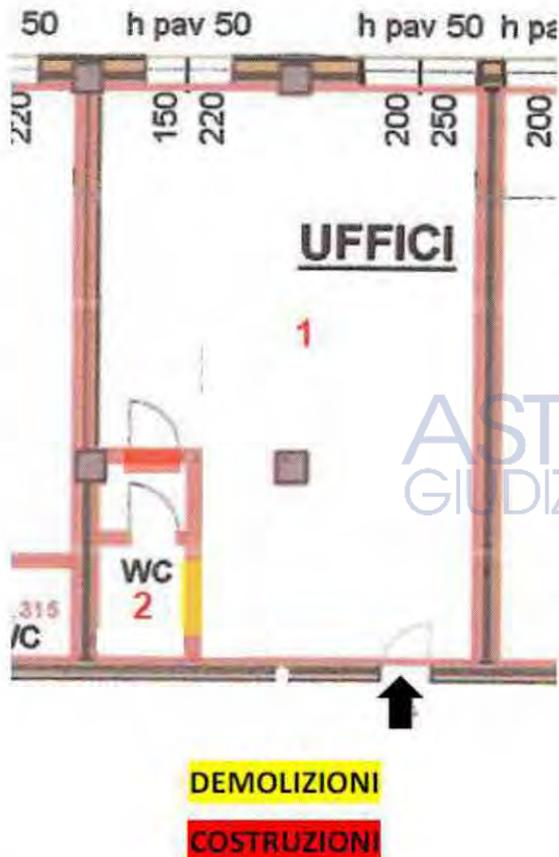
Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Non è presente agibilità.

Le difformità principali tra lo stato legittimo e lo stato di fatto sono dovute alla modifica di tramezzi e aperture nella zona servizi, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.



STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile presenta un contratto preliminare di compravendita stipulato in data 08/04/2014 trascritto il 14/04/2014 al n.8217 Reg. Gen. e al n. 6237 Reg.

Part.

CANONE DI LOCAZIONE

Dal momento che l'immobile non è ultimato, non si ritiene di stimarne il canone di locazione.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 4, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 40

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo avanzato", è in buone condizioni.

L'altezza interna risulta essere circa di h = 3,55 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata

- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia (presenza di videocitofono)
- idrico
- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
40			
	1 Ufficio Open-space	58,22	Stato Grezzo avanzato
	2 Bagno e antibagno	5,46	Stato Grezzo avanzato
	TOT	63,68	

La superficie netta risulta mq 63,68, mentre quella commerciale totale circa mq 72,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO NOVE

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente

bene immobile in corso di costruzione ad uso ufficio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 41 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	41	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 3.

CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle

parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data

16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 816,21.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 1.874,28 (comprehensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di ESECUTATA relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da ESECUTATA. Per la suddetta ragione, la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXXX.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: *“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...”*.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 41 confina con il Sub. 40 e il Sub. 42, muro esterno e parti comuni su

più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Non è presente agibilità.

Non si riscontrano difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Dal momento che l'immobile non è ultimato, non si ritiene di stimarne il canone di locazione.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 3, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 41

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo avanzato", è in buone condizioni.

L'altezza interna risulta essere circa di h = 3,55 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia (presenza di videocitofono)
- idrico

- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.	LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
41	1 Ufficio Open-space	89,37	Stato Grezzo avanzato
	2 Bagno e antibagno	5,41	Stato Grezzo avanzato
	TOT	94,78	

La superficie netta risulta mq 94,78, mentre quella commerciale totale circa mq 107,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO DIECI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile in corso di costruzione ad uso ufficio (si veda pratica edilizia):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 42 – Categoria F/3

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestato a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO
(RE) (PROPRIETÀ PER I/I)”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	42	VIA STATALE EST		F/3	-	-	-

Si precisa che l'unità immobiliare ha il seguente indirizzo: Piazza Falcone e Borsellino 29.

L'interno corrispondente è il numero 2.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO**

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile. Si precisa che l'unità immobiliare è sia catastalmente che nello stato di fatto in corso di costruzione; per tale motivo non è presente planimetria catastale.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a € 887,86.

La società esecutata risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 2.059,35 (comprensive del consuntivo precedentemente indicato).

L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della

situazione di **ESECUTATA** relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da **ESECUTATA**. Per la suddetta ragione, **la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara**; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge: **“ESECUTATA, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...”**.

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 42 confina con il Sub. 41 e il Sub. 43, muro esterno e parti comuni su più lati.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009
Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Non è presente agibilità.

Non si riscontrano difformità tra lo stato legittimo e lo stato di fatto, ad ogni modo l'unità immobiliare si trova nello stato di "grezzo avanzato". Dunque sarà necessario presentare una pratica di completamento. I costi della pratica di completamento sono ricompresi nel valore di trasformazione dell'immobile di seguito calcolato.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero.

CANONE DI LOCAZIONE

Dal momento che l'immobile non è ultimato, non si ritiene di stimarne il canone di locazione.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

I beni presi in esame sono ubicati in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 2, piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 42

Uso: (da pratica edilizia) ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale ad uso ufficio open-space, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile, che si trova in uno stato "grezzo avanzato", è in buone condizioni.

L'altezza interna risulta essere circa di h = 3,55 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone.

Le finiture dell'unità immobiliare comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- porta di ingresso blindata
- pavimento allo stato grezzo
- il bagno non presenta sanitari né infissi
- pareti interne intonacate e tinteggiate

L'unità è provvista della predisposizione dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia (presenza di videocitofono)
- idrico
- canalizzazioni parziali per impianto di riscaldamento (condominiale)

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
42	1	Ufficio Open-space	90,73	Stato Grezzo avanzato
	2	Bagno e antibagno	6,13	Stato Grezzo avanzato
	TOT		96,86	

La superficie netta risulta mq 96,86, mentre quella commerciale totale circa mq

112,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO UNDICI**CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE**

La società **ESECUTATA** risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile ad uso ufficio (e similari):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 37 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“**ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)**”

come segue:

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	R.C. €
16	595	37	PIAZZA FALCONE E BORSELLINO 29	E	A/10	1	2,5 vani	561,65

L'interno corrispondente è il numero 7.

**CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE
ATTUALE E DATI PIGNORAMENTO**

I dati catastali delle visure **concordano** con quelli riportati nella Nota di trascrizione ipotecaria allegata alla relazione notarile.

ESISTENZA DI PARTI COMUNI E DI SERVITU'

Parti comuni: è compresa la comproprietà pro-quota delle parti comuni del fabbricato tali per legge, titolo di provenienza e destinazione d'uso.

Rientrerà nella vendita la relativa quota di comproprietà proporzionale sulle parti dell'intero complesso edilizio che sono comuni per legge, consuetudine o destinazione, nulla escluso o eccettuato ed in particolare:

- F.16 M. 595 S.1 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.2 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 62, 63, 64, 66, 68, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.21 comune a tutti i subalterni;
- F.16 M. 595 S.23 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.24 comune ai subalterni 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;
- F.16 M. 595 S.25 comune ai subalterni 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52;
- F.16 M. 595 S.26 comune ai subalterni 15, 16, 19, 20, 27, 28, 29, 30, 31, 32,

33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 59, 66, 69, 78, 79, 81, 82, 83, 84, 85, 86;

- F.16 M. 595 S.68 comune a tutti i subalterni.

Servitù attive e passive: sono comprensive tutte le servitù attive e passive se esistenti od avente ragione legale di esistere.

SPESE CONDOMINIALI

L'immobile è soggetto ad amministrazione condominiale della XXXXXXX di Modena (MO).

L'amministratore ha inviato alla scrivente la situazione contabile in data 16/02/2024.

Le spese a consuntivo per la gestione ordinaria 01/10-2022/30-09-2023 ammontano complessivamente a: € 236,00 relative alla proprietà, € 1.534,96 relative all'occupante, per un totale di € 1.770,96.

La proprietà risulta in ritardo con le spese condominiali per un totale di € 236,00 e l'occupante di € 83,98, tali cifre risultano comprensive del consuntivo precedentemente indicato.

*L'Amministratore ha inviato alla scrivente un prospetto riepilogativo della situazione di **ESECUTATA** relativa alle singole unità immobiliari e il consuntivo globale; tali documenti non sempre sono concordi fra loro relativamente agli importi versati da **ESECUTATA** Per la suddetta ragione, **la situazione debitoria della proprietà non risulta chiara**; la scrivente ha riportato nella presente perizia i valori ritenuti congrui, ma si solleva da ogni responsabilità al riguardo. Per eventuali chiarimenti, rivolgersi direttamente alla XXXXXXX di Modena.*

Non risultano deliberate/approvate spese straordinarie.

Si precisa che all'Art. 16 comma 6 del Regolamento condominiale si legge:
"ESECUTATA srl, relativamente alle unità invendute, si riserva il diritto alla riduzione in misura pari al 50% dell'importo delle spese di conduzione...".

VINCOLI E ONERI

Ad oggi non risultano altri vincoli o oneri gravanti sui beni oggetto di pignoramento.

Allo stato si esclude che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico.

Inoltre non sono in atto procedure espropriative per pubblica utilità.

CONFINI

Il Sub. 37 confina con il Sub. 38, muro esterno e parti comuni.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

REGOLARITÀ EDILIZIA

Dalla consultazione degli atti d'archivio presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Fiorano Modenese, è risultato che per il fabbricato in oggetto vennero rilasciate:

- Permesso di Costruire Pratica 177/2009 rilasciato in data 20/11/2009 Prot. n. 16191
- SCIA 366/2012 Variante finale Prot. 13291 in data 08/11/2012
- Permesso di Costruire 415/2012 Prot. 15330 in data 20/12/2012
- SCIA SUE 2014-0063 in data 26/02/2014 Prot. 2925 (relativa ai Subb. 37 e 69)

Trattasi di fabbricato le cui opere di costruzione sono state iniziate in data posteriore al 01.09.1967.

Lo stato di fatto e lo stato legittimo risultano conformi.

Si precisa che è stata presentata richiesta del certificato di conformità e agibilità in data 05/03/2014 Prot. 3357.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta locato con contratto di locazione ad uso commerciale, stipulato in data 15/10/2016 e registrato il 11/11/2016 al n. 003164 – serie 3T Codice Identificativo TG416T003164000QH presso l'ufficio territoriale di Sassuolo.

Tale contratto, di durata anni sei e rinnovo automatico, ha avuto inizio il 01/11/2016 prima scadenza in data 31/10/2022; la prossima scadenza sarà il 31/10/2028.

Il canone mensile è di euro 458,33 oltre all'IVA dovuta per legge (fatte salve variazioni ISTAT).

CANONE DI LOCAZIONE

Il canone di locazione attualmente adottato di 458,33 € mensili (oltre IVA se dovuta) è ritenuto congruo.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI

Descrizione Sommaria:

Il bene preso in esame è ubicato in Comune di Fiorano Modenese (MO), frazione Spezzano in piazza Falcone e Borsellino n. 29, interno 7 piano primo.

Identificazione Catastale: F. 16 M. 595 Sub. 37

Uso: ufficio.

Composizione interna: n. 1 locale open-space ad uso uffici, n. 1 antibagno e n. 1 bagno.

Livello: piano primo.

Si accede all'unità immobiliare dalle scale ed ascensore condominiali.

Alla vista l'immobile si trova in ottime condizioni.

All'interno dei vari locali è presente un controsoffitto; l'altezza interna risulta essere circa di h = 2,90 m.

Descrizione analitica

Caratteristiche strutturali: trattasi di un edificio a pilastri, muratura e travi in c.a., con tamponamento esterno in laterizio. Il solaio di interpiano è presumibilmente prefabbricato di tipo "predalles". Il tetto è in legno lamellare.

Finiture: Il fabbricato presenta caratteristiche estetiche buone. Le finiture comprendono:

- infissi esterni in alluminio
- infissi interni in legno (porte)
- porta di ingresso blindata
- pavimenti a listoni in gres effetto legno
- controsoffitto
- il bagno presenta pareti parzialmente rivestite con piastrelle;
- il bagno è completo dei sanitari principali;
- pareti interne intonacate e tinteggiate
- battiscopa

L'unità è provvista dei seguenti impianti:

- illuminazione ed energia
- videocitofono
- sistema di riscaldamento condominiale con fan-coil

SUB.		LOCALE	SUP. NETTA (mq)	CONDIZIONI DI MANUTENZIONE
37	1	Ufficio Open-space	47,24	Ottime
	2	Bagno e antibagno	5,69	Ottime

	TOT	52,93
--	------------	--------------

La superficie netta risulta mq 52,93, mentre quella catastale totale circa mq 61,00.

CONFORMITÀ IMPIANTI

Alla scrivente non sono state consegnate tutte le certificazioni di conformità di tutti impianti tecnologici e pertanto l'aggiudicatario, ai sensi del D.M. 22.01.2008 n.37, dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza sollevando, ai sensi dell'art.1490 del codice civile, gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo.

LOTTO DODICI

CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILE

La società ESECUTATA risulta essere titolare per la quota di 1/1 del seguente bene immobile ad uso uffici (e similari):

Catasto Fabbricati: Comune di Fiorano Modenese

- Foglio 16 – particella 595 – subalterno 86 – Categoria A/10

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto della presente stima risulta allibrato al Catasto Fabbricati del Comune di Fiorano Modenese intestati a:

“ESECUTATA, C.F. XXXXXXXX* CON SEDE IN SAN MARTINO IN RIO (RE) (PROPRIETÀ PER 1/1)”

come segue: