

TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva

creditrice procedente

contro

N. Gen. Rep. **39/2023**

Giudice Dott.ssa **Roberta Vaccaro**

Tecnico Incaricato: Arch. Filippo Landini
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 497
CTU del Tribunale di Modena, n.1816
C.F. LNDFFP70E22B819S - P.IVA 02708490368

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20
telefono: 3497236813
email: info@studiozero.com
pec: filippo.landini@archiworldpec.it



indice

LOTTO unico - Maranello (MO), Via Fogliano, 2

1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>2</u>
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>2</u>
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>2</u>
3.1. Regime Patrimoniale	3
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>3</u>
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	3
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	3
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	4
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>5</u>
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>5</u>
6.1. Attuali proprietari:	5
6.2. Precedenti proprietari:	5
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>6</u>
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	<u>6</u>
8.1. Destinazione urbanistica	10
8.2. Caratteristiche descrittive	10
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>11</u>
9.1. Criterio di stima	11
9.2. Fonti d'informazione	11
9.3 Adeguamenti e correzioni della stima	12
9.4. Valutazione Lotti	12
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	13
10. <u>ALLEGATI LOTTO</u>	<u>13</u>
11. <u>ALLEGATO A</u>	<u>14</u>
12. <u>ALLEGATO G</u>	<u>15</u>



LOTTO unico – Maranello, Via Fogliani, 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di

trascritto in data 07/03/2023 ai nn.6327/4537 presso la Conservatoria di Modena,

contro

colpisce i seguenti immobili siti in Via Fogliano, 2 a Maranello (MO) per il diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, identificati al catasto come segue:

- **Autorimessa** in via Fogliano, 2 a Maranello (MO), riportato nel C.F. di Maranello al Fg. 7 p.lla **153 sub. 1**, ctg. **C/6**, classe 6, piano T;

- **Appartamento** in via Fogliano, 2 a Maranello (MO), riportato nel C.F. di Maranello al Fg. 7 p.lla **153 sub. 2**, graffato p.lla **154 sub. 2** ctg. **A/3**, classe 2, piano S1, T, 1.

NOTE

L'identificazione catastale non risulta aggiornata dato che è stato presentato un progetto per demolizione e nuova costruzione di edificio residenziale. Non essendo ancora stato terminato l'intervento, ad oggi, non è stata depositata la variazione catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile sito in Via Fogliano, 2 nel comune di Maranello (MO)

I dati catastali riportati fanno riferimento all'immobile presente prima che presentasse il progetto per la demolizione e la costruzione di un nuovo immobile.

Il bene esistente sul lotto, infatti, non corrisponde alle planimetrie catastali, ma al progetto di nuova costruzione depositato e autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Maranello.

Ad oggi è stata realizzata la struttura al grezzo a partire dal piano interrato sino alla copertura.

Il progetto prevede la realizzazione di un edificio di tre piani fuori terra, più interrato, composto da undici autorimesse poste al piano interrato, tre appartamenti posti al piano terra, tre appartamenti posti al piano primo e un appartamento posto al piano secondo-sottotetto.

Allo stato attuale è stata costruita la struttura portante, la copertura, i tamponamenti e la maggior parte delle tramezze che costituiscono il distributivo interno dei vari piani.

Caratteristiche zona:

L'immobile si trova nella zona residenziale posta a Ovest del centro di Maranello e dista circa 700 m da Piazza Libertà e a 2,5 chilometri dalla Strada Provinciale 467. La zona è caratterizzata da palazzine di due o tre piani fuori terra a destinazione residenziale realizzate dal primo dopoguerra sino agli anni novanta.

3. STATO DI POSSESSO

In sede di rilievo, svoltosi in data 27.02.2024, presente

si è verificato, che attualmente il bene risulta un cantiere che versa in condizioni di abbandono di proprietà

Di conseguenza, per tale bene non sussistono contratti d'affitto, come riscontrato dal documento ricevuto dall'Agenzia delle Entrate con risposta via Pec prot. 189390 in data 05.12.2023 a seguito allegato.



3.1. Regime Patrimoniale

Le porzioni immobiliari in oggetto risultano di proprietà per la quota di 1/1
pervenuti per atto di

A _____, la piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di conferimento _____ del
04/07/2007 numero di repertorio 113521/32574 trascritto il 20/07/2007 nn. 28144/15895 da potere

A _____ la piena proprietà degli immobili è pervenuta per atto di compravendita del 19/09/2006
numero di repertorio 112037/31474, trascritto il 03/10/2006 nn. 36209/22354 da potere di

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

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

Nessuna

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

4.1.4. Altro:

Nessuno

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

4.2.1. Iscrizioni:

A tutto il giorno 13/10/2022 le consistenze immobiliari in oggetto, risultano libere da formalità pregiudizievoli ad eccezione di quanto sotto indicato:

- **Ipoteca volontaria** iscrizione nn. 36210/9199 del 03/10/2006 derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 19/09/2006 numero di repertorio 112038/31475 Notaio Dallari Giulio sede Maranello a favore di

durata 10 anni.

N.B. A margine risultano:

Ipoteca volontaria N. 2031 del 22/07/2014 derivante da atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario;

Ipoteca volontaria N. 2678 del 05/08/2015 derivante da atto aggiuntivo a contratto di mutuo ipotecario.

- **Ipoteca volontaria** iscrizione nn. 7810/1777 del 11/03/2008 derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito del 28/02/2008 numero di repertorio 114568/33347 Notaio Dallari Giulio sede Maranello a favore di

durata 2 anni e 6 mesi.

N.B. A margine risultano:

Ipoteca volontaria N. 3344 del 08/07/2013 derivante da atto aggiuntivo ad apertura credito in conto;

Ipoteca volontaria N. 2679 del 05/08/2015 derivante da atto aggiuntivo ad apertura credito in conto.



4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione nn. 6327/4537 del 07/03/2023 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 25/01/2023 Numero repertorio 423/2023 emesso da Uff. Giud. Sede Modena a favore di

, contro

4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

4.2.4. Spese a carico della procedura:

Nessuna.

4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia:

Le unità immobiliari in oggetto sono state modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Sassuolo allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in loco in data 20/12/2023:

- *PDC n. 9314/2006 del 01/07/2006 per Costruzione di palazzina residenziale composta da n. 7 alloggi previa demolizione di fabbricato esistente;*
- *PDC n. 56/2011 del 09/03/201, prot. 362 per Variante in C.O., ai sensi art. 19 L.R. 31/02, e rinnovo di Permesso di Costruire per ultimazione opere n.9314, relativo alla Costruzione di palazzina residenziale previa demolizione di fabbricato esistente;*
- *Proroga ultimazione lavori Prot.28561 del 30/10/2023 autorizzati con PDC 56/2011*

Tra gli elaborati forniti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Maranello è stato possibile reperire la documentazione relativa alla proroga sopra citata che definisce che i lavori dovranno essere ultimati entro il **29/06/2025**, e la Variante che fornisce chiaramente la situazione dello stato legittimo attuale.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 27.02.2024, si è potuto constatare che l'immobile è uno edificio costruito al grezzo le cui dimensioni e la conformazione dei locali ai vari piani, rispecchiano quanto rappresentato negli elaborati del PDC di variante.

Dal sopralluogo sono emerse le seguenti discrepanze:

Non è possibile verificare eventuali difformità in quanto l'edificio deve essere ancora terminato.



4.3.2. Conformità catastale:

Non essendo ancora stati ultimati i lavori non è stata presentata la documentazione per la variazione catastale dell'immobile in fase di costruzione e di conseguenza le planimetrie catastali rappresentano l'edificio esistente prima dell'intervento di demolizione e nuova costruzione.

4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuna ulteriore

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Durante il sopralluogo si sono riscontrate porzioni ammalorate a causa di infiltrazioni dovute allo stato di abbandono del cantiere. Tale situazione interessa però solo piccole porzioni dell'immobile. La copertura, l'interrato e la struttura portante in C.A. risultano in discreto stato di conservazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

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

6.1. Attuali proprietari:

Le porzioni immobiliari in oggetto alla data del pignoramento risultano di

6.2. Precedenti proprietari:

-

-

7. PRATICHE EDILIZIE

Le pratiche edilizie fornite dallo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Maranello allo scrivente CTU a seguito di accesso agli atti effettuato in loco in data 20/12/2023, risultano essere le seguenti:

- *PDC n. 9314/2006 del 01/07/2006 per Costruzione di palazzina residenziale composta da n. 7 alloggi previa demolizione di fabbricato esistente;*
- *PDC n. 56/2011 del 09/03/201, prot. 362 per Variante in C.O., ai sensi art.19 L.R.. 31/02, e rinnovo di Permesso di Costruire per ultimazione opere n.9314, relativo alla Costruzione di palazzina residenziale previa demolizione di fabbricato esistente;*
- *Proroga ultimazione lavori Prot.28561 del 30/10/2023 autorizzati con PDC 56/2011*

8. DESCRIZIONE BENE

Piena proprietà per la quota di 1/1 di immobile sito in Via Fogliano, 2 nel comune di Maranello (MO)

I dati catastali riportati fanno riferimento all'immobile presente prima presentasse il progetto per la demolizione e la costruzione di un nuovo immobile.

Il bene esistente sul lotto, infatti, non corrisponde alle planimetrie catastali, ma al progetto di nuova costruzione depositato e autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Maranello.

Ad oggi è stata realizzata la struttura al grezzo a partire dal piano interrato sino alla copertura.



Il progetto prevede la realizzazione di un edificio di tre piani fuori terra, più interrato, composto da undici autorimesse poste al piano interrato, tre appartamenti posti al piano terra, tre appartamenti posti al piano primo e un appartamento posto al piano secondo-sottotetto.

Allo stato attuale è stata costruita la struttura portante, la copertura, i tamponamenti e la maggior parte delle tramezze che costituiscono il distributivo interno dei vari piani.

Durante il sopralluogo si sono riscontrate alcune porzioni di intonaco esterno ammalorato e infiltrazioni nei solai dei terrazzi posti al piano primo e secondo. La copertura in legno invece, risulta a seguito di una prima ispezione a vista, in buone condizioni e non presenta infiltrazioni significative. La struttura in elevazione in c.a. e i solai risultano in discreto stato di conservazione così come i muri contro terra in c.a. dell'interrato.

Le tramezze realizzate ripropongono il distributivo presente nello stato legittimo sia per quanto concerne la distribuzione sia per quanto concerne le dimensioni dei vari ambienti.

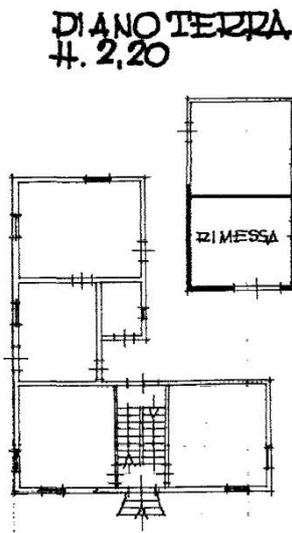
Sono state posate la maggior parte dei bancali ma mancano soglie e qualsiasi tipo di impianto o predisposizione per questi ultimi.

Elaborato planimetrico del bene:

Elaborati planimetrici del bene oggetto della presente procedura esecutiva, posti in Via Fogliano, 2 a Maranello

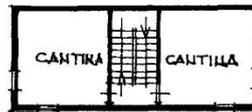
ELABORATO CATASTALE

PIANO TERRA
FOGLIO 7 MAPP. 153 SUB. 1

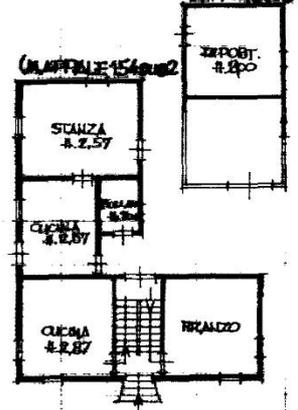


PIANO INTERRATO, TERRA, PRIMO e SECONDO
FOGLIO 7 MAPP. 153 SUB. 2

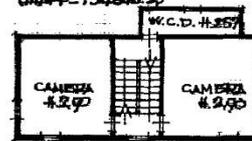
P. SOTTOSTRADA 1°
#. 2,40 (MAPP. 154 sub. 2)



PIANO TERRA
#. 2,20-2,57-2,87
(MAPP. 154 sub. 2)



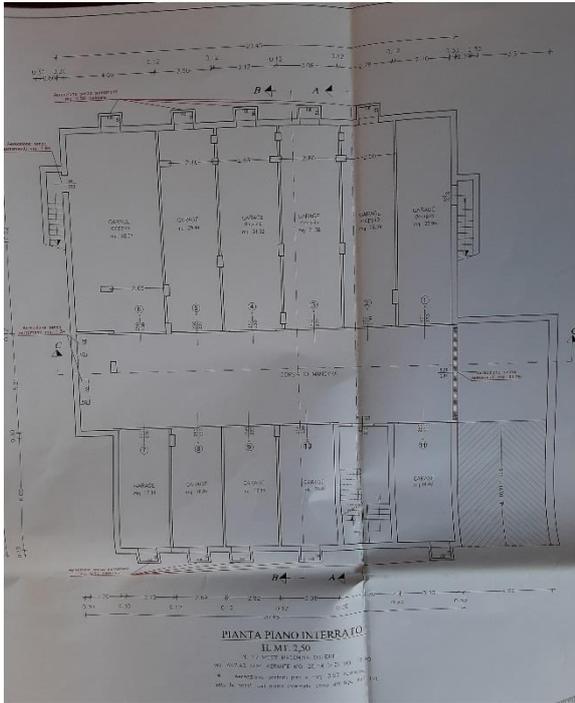
PIANO PRIMO
#. 2,90
(MAPP. 154 sub. 2)



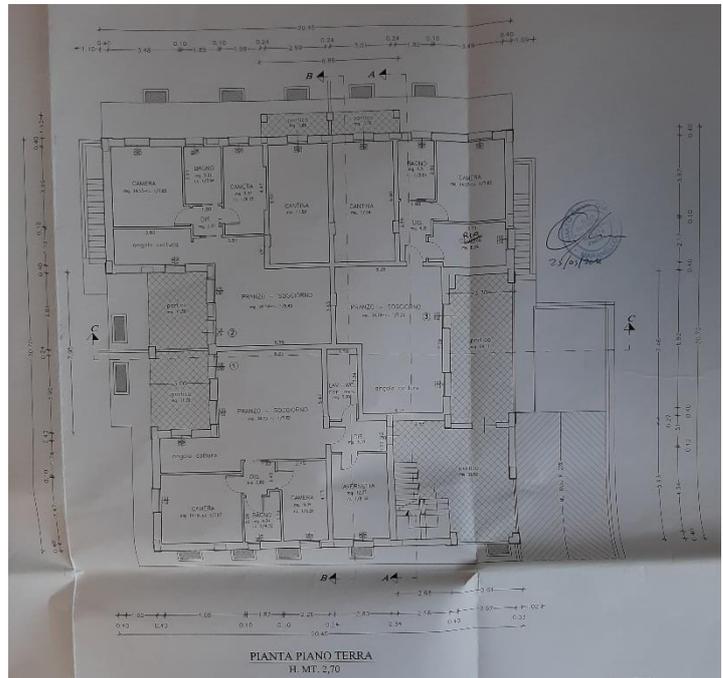
P. SECONDO (SOTTOTETTO)
#. 2,00
(MAPP. 154 sub. 2)



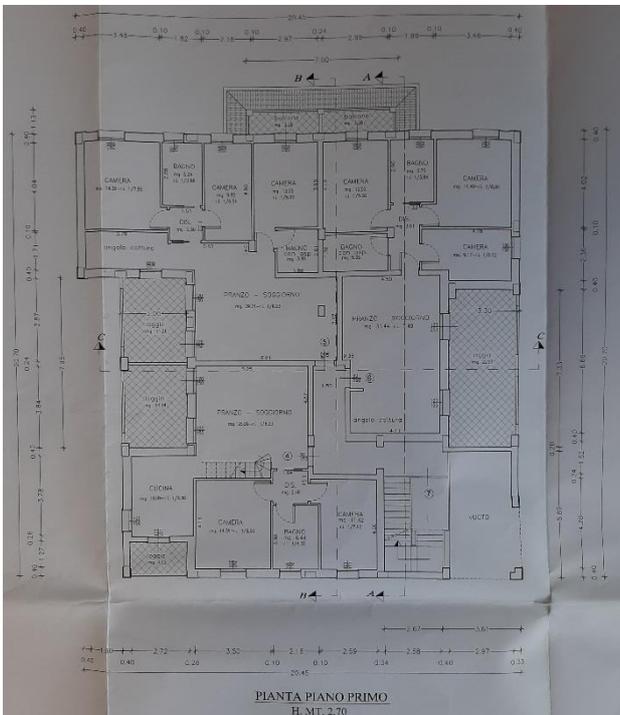
ELABORATO STATO LEGITTIMO



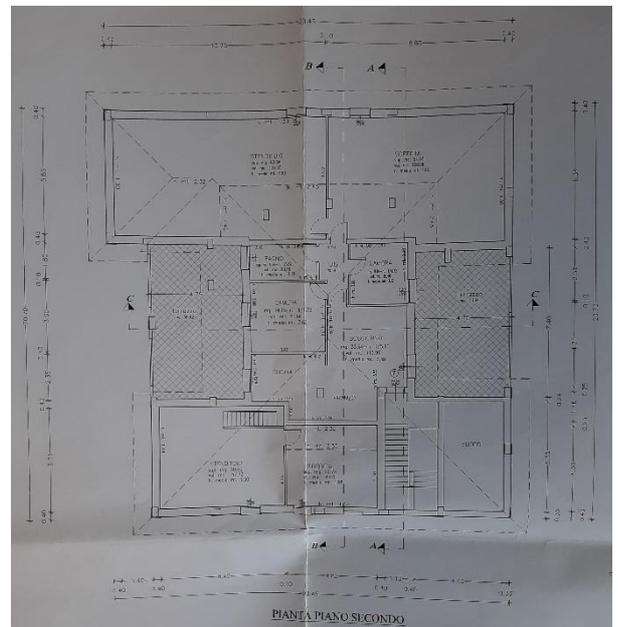
Pianta Piano Interrato



Pianta Piano Terra



Pianta Piano Primo



Pianta Piano Secondo



Calcolo superficie commerciale:

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

Lotto Unico	U.M.	Sup	Coeff.	Sup. Lorda
Interrato				
Autorimesse	mq	322,50	100%	322,50
Corsia	mq	112,65	100%	112,65
Vano scala	mq	17,80	100%	17,80
TOTALI COMM.	mq			452,95

Lotto Unico	U.M.	Sup	Coeff.	S. commerciale
Piano Terra				
Appartamenti	mq	307,65	100%	307,65
Porticati	mq	56,25	50%	28,13
Vavo scale e portico	mq	39,75	33%	13,12
Piano Primo				
Appartamenti	mq	302,35	100%	302,35
Logge	mq	53,45	50%	26,73
Balconi	mq	8,00	50%	4,00
Vano scale	mq	19,00	33%	6,27
Piano Secondo				
Appartamenti	mq	76,35	100%	76,35
Sottotetti	mq	206,80	60%	124,08
Terrazzi	mq	72,90	50%	36,45
TOTALI COMM.	mq			925,12

8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico in vigore nel Comune di Maranello è il PSC. Il bene oggetto di stima ricade all'interno del TERRITORIO URBANO (TU) E TERRITORIO URBANIZZABILE (TUZ) - art. 38-59 , più specificatamente negli AC- Ambiti urbani consolidati (L.R. 20 art. A-10) - art. 38-41. Nella Tavola 1a del PSC vigente datata Ottobre 2020, l'immobile risulta compreso all'interno di un "Sistema insediativo storico – art. 31-37" e la sagoma dell'edificio precedente è contrassegnata come "Edifici soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo". Nel PRG precedente, vigente al momento del rilascio del PDC (vedi allegato3), l'immobile ricadeva all'interno delle "Zone omogenee di tipo B – Art.77" e non era sottoposto a scheda operativa della conservazione.

Di conseguenza, in virtù della demolizione e della nuova costruzione approvata e ad oggi parzialmente realizzata, si ritiene che il bene non sia sottoposto a tutela.



8.2. Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	C.A.	Travi e pilastri	Buone	assente
<i>Copertura</i>	Legno	Travi e travetti	Buone	
<i>Solai</i>	Laterocemento	Travetti e pignatta	Discrete	

Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	assenti	-	-	-
<i>Infissi interni</i>	assenti	-	-	-
<i>Muri interni</i>	Laterizio	Forati	-	-
<i>Pavimentazione interna</i>	assente		-	-

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Antenna</i>	assente	-	-	-
<i>Gas</i>	assente	-	-	-
<i>Elettrico</i>	assente	-	-	-
<i>Idrico</i>	assente	-	-	-
<i>Termico</i>	assente	-	-	-
<i>Telefonico</i>	assente	-	-	-
<i>Fognature</i>	assente	-	-	-



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, si ritiene corretto determinare il valore di mercato del lotto sul quale insiste l'edificio in costruzione e a questo sommare il valore delle opere ad oggi realizzate, deprezzandole per la loro vetustà e ridotta appetibilità sul mercato. Per determinare il valore del lotto è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Per determinare il valore delle opere realizzate sono state tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, e della loro consistenza. Si è tenuto conto dello stato di costruzione e conservazione, procedendo all'analisi plani-volumetrica dell'immobile mediante rilievi metrici, fotografici, e grafici a campione. In conclusione sono stati utilizzati tutti gli abituali e consueti criteri che costituiscono il fondamento teorico-pratico in materia di estimo.

9.2. Fonti d'informazione

Catasto di Modena, Ufficio Tecnico del Comune di Maranello, Agenzie immobiliari nel Comune di Maranello ed osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate riferito al Comune di Maranello.

RESIDENZIALE – Terreni edificabili

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Agenzie Immobiliari	500,00	600,00	550,00

Note:

Per determinare il valore di mercato del lotto edificabile si è preso come dato i valori di mercato per lotti edificabili nella zona considerando la potenzialità edificatoria del lotto espressa in Superficie Utile realizzabile, senza considerare la Superficie Fondiaria dello stesso.

*Come valore parametrico si ritiene di utilizzare il valore minimo dato che non si tratta di lotto libero atto ad accogliere una nuova costruzione, valore pari a **500,00 €/mq***

RESIDENZIALE – Costi di costruzione

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
Interrati	550,00	650,00	600,00
Edifici al grezzo	700,00	900,00	800,00

Note:

Per determinare il valore di mercato delle porzioni d'immobile edificate si è preso come dato il valore di costruzione minimo per strutture in C.A. assimilabili a quella oggetto di stima, pari a:

550,00 €/mq per gli interrati

700,00 €/mq per le strutture al grezzo

9.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Data la data di costruzione, la vetustà delle porzioni costruite, le condizioni di conservazione della stessa e l'appetibilità reale di mercato, si ritiene di diminuire i valori sopra riportati del 25% ottenendo così i seguenti valori di stima:

*550,00 €/mq - 25% = **412,50 €/mq** per gli interrati*

*700,00 €/mq - 25% = **525,00 €/mq** per le strutture al grezzo*



9.4. Valutazione LOTTI

LOTTO unico

	Sup.	Valore Unitario	Valore complessivo
Lotto unico	m ²	€/m ²	
Valore di mercato del terreno	615,74	500,00	307.870,00 €
Valore interrato	452,95	412,50	186.841,88 €
Valore strutture fuori terra	925,12	525,00	485.688,00 €
Totale			980.399,88 €

9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: € 980.399,88

Si arrotonda a: € **985.000,00**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene non risulta divisibile.

Carpi, Martedì 5 Marzo 2024

Il Tecnico
Arch. Filippo Landini

