

# TRIBUNALE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

## Procedura Esecutiva

██████████  
contro  
████████████████████

N. Gen. Rep. **295/2022**

Giudice Dott.ssa **Roberta Vaccaro**

Tecnico Incaricato: arch. Stefano Diacci  
iscritto all'Ordine Architetti della provincia di Modena al n. 952  
CTU del Tribunale di Modena, n.1813  
C.F. DCCSFN82B14B819B - P.IVA 03378970366

con studio in Carpi – via G. Fassi n. 20  
telefono: 3489050241  
email: [info@studioazero.com](mailto:info@studioazero.com)  
pec: [stefano.diacci@archiworldpec.it](mailto:stefano.diacci@archiworldpec.it)



**indice**

<u>INTRODUZIONE</u>	<u>3</u>
<b><u>LOTTO 1 - Beni in Maranello (MO), via Morandini n.2</u></b>	<b><u>4</u></b>
1. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	<u>4</u>
2. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	<u>4</u>
3. <u>STATO DI POSSESSO</u>	<u>5</u>
3.1. Regime Patrimoniale	5
4. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	<u>6</u>
4.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	6
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	6
4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	7
5. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	<u>7</u>
6. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	<u>7</u>
6.1. Attuali proprietari:	7
6.2. Precedenti proprietari:	7
7. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	<u>7</u>
7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	7
8. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	<u>8</u>
8.1. Destinazione urbanistica	13
8.2. Caratteristiche descrittive	14
9. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	<u>15</u>
9.1. Criterio di stima	15
9.2. Fonti d'informazione	15
9.3. Valutazione LOTTI	16
9.4. Adeguamenti e correzioni della stima	16
9.5. Prezzo base d'asta del lotto	15
10. <u>ALLEGATI LOTTO 1</u>	<u>17</u>
<u>LOTTO 1 - ALLEGATO A</u>	<u>17</u>
<u>LOTTO 1 - ALLEGATO G</u>	<u>18</u>



<b>LOTTO 2 - Beni in Maranello (MO), via Morandini n.2</b>	<b>19</b>
11. <u>IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA</u>	19
12. <u>DESCRIZIONE SOMMARIA</u>	19
13. <u>STATO DI POSSESSO</u>	19
13.1. Regime Patrimoniale	19
14. <u>VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	20
14.1. Vincoli ed oneri giuridici che restano a carico dell'acquirente	20
14.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	20
14.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale	21
15. <u>ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE</u>	21
16. <u>ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI</u>	21
16.1. Attuali proprietari:	21
16.2. Precedenti proprietari:	21
17. <u>PRATICHE EDILIZIE</u>	22
17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:	22
18. <u>DESCRIZIONE BENE</u>	22
18.1. Destinazione urbanistica	23
19. <u>VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO</u>	25
19.1. Criterio di stima	25
19.2. Fonti d'informazione	25
19.3. Valutazione LOTTO	26
16	
19.4. Prezzo base d'asta del lotto	26
20. <u>ALLEGATI LOTTO 2</u>	27
<u>LOTTO 2 - ALLEGATO A</u>	28
<u>LOTTO 2 - ALLEGATO G</u>	29



## INTRODUZIONE

Il pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Modena in data 09/12/2022 ai nn. 39365/27497 colpisce i seguenti beni siti in via Morandini n. 2/4, nel comune di Maranello (MO), identificati al catasto:

### LOTTO 1

- Comune di Maranello (MO) – area urbana. N.C.E.U. foglio 20 mappale 128 subalterno 10, categoria F/1, consistenza 315 mq, posto al piano T, sito in Via Morandini 2

- Comune di Maranello (MO) - residenza. N.C.E.U. foglio 20 mappale 128 subalterno 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, posto al piano T-1°, rendita catastale 613,29 €, sito in Via Morandini 2

- Comune di Maranello (MO) – area urbana. N.C.E.U. foglio 20 mappale 201 subalterno 3, categoria F/1, consistenza 451 mq, posto al piano T, sito in Via Morandini.

### LOTTO 2

- Comune di Maranello (MO) – Terreno N.C.E.U. foglio 20 mappale 182, Semin. Arbor., Classe 1, Sup. Ha 0.17.61, reddito dominicale € 14,55, Reddito Agrario € 14,55

Per agevolare la commerciabilità, si è scelto di separare i beni in due lotti di vendita.

Il Lotto n. 1 è composto da una abitazione (Map. 128, sub. 11) e dall'area cortiliva di pertinenza (Map. 128, sub. 10). A questi si aggiunge un'area di 451 mq (Map. 201, sub. 3) che, ad oggi, presenta continuità con l'area cortiliva di cui al precedente Map. 128 - Sub. 10, oltre che all'area cortiliva di cui al Map. 128-sub. 14 (estraneo alla presente esecuzione).

Il Lotto n. 2 è costituito da un Terreno, posizionato all'angolo tra Via Morandini e Via Montanara, direttamente accessibile da Via Morandini



## LOTTO 1 - Beni in Maranello (MO), via Morandini 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED]

[REDACTED] trascritto a Modena in data 09/12/2022 ai nn. 39365/27497 colpisce i seguenti beni siti in via Morandini n. 2 nel comune di Maranello (MO), identificati al catasto:

- Comune di Maranello (MO) – area urbana. N.C.E.U. foglio 20 mappale 128 subalterno 10, categoria F/1, consistenza 315 mq, posto al piano T, sito in Via Morandini 2

- Comune di Maranello (MO) - residenza. N.C.E.U. foglio 20 mappale 128 subalterno 11, categoria A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, posto al piano T-1°, rendita catastale 613,29 €, sito in Via Morandini 2

- Comune di Maranello (MO) – area urbana. N.C.E.U. foglio 20 mappale 201 subalterno 3, categoria F/1, consistenza 451 mq, posto al piano T, sito in Via Morandini.

#### NOTE

La storia catastale dei beni è la seguente:

- L'area cortiliva di cui al Map 128 sub 10 è stata creata con Pratica n. MO0306316 del 22/11/2007, in atti dal 22/11/2007 – creazione enti urbani (n.4603.1/2007), a seguito del frazionamento del sub. 3.
- L'abitazione di cui al Map 128 sub 11 deriva da un frazionamento del sub. 7 avvenuta con Pratica n. MO0308153 del 26/11/2007, in atti dal 26/11/2007 - DIVISIONE (n. 12303.1/2007).
- L'area cortiliva di cui al Map 201 sub 3 è stata creata con Pratica n. MO0077914 del 07/04/2008, in atti dal 07/04/2008 – Divisione / Fusione (3815.1/2008), derivante dalla variazione del su. 2 e del sub. 1 del Mappale 201.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA

I beni pignorati censiti al Map. 128, sub. 10 e 11 consistono in: una abitazione (sub. 11) posta ai piani Terra e Primo, accessibile da un'area cortiliva (sub. 10) di 315 mq, direttamente accessibile da Via Morandini, al civico n. 2, nel comune di Maranello (MO). I beni sono attigui ad altrui proprietà: un'area cortiliva ed una abitazione di cui al sub. 14, ed un bassocomodo di cui al sub 5.

Il bene di cui al Map. 201, sub. 3 consiste in un'area urbana di 451 mq, adiacente all'area cortiliva individuata al Map. 128, sub. 10

#### Caratteristiche zona:

I beni si trovano nella zona agricola a Sud Est di Maranello; il contesto adiacente è di tipo rurale.

#### Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione agricola e residenziale. Il centro di Maranello si colloca a circa 4 Km.



### 3. STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso dei beni è il seguente:

Mappale 128 Subalterno 10

Mappale 128 Subalterno 11

Mappale 201 Subalterno 3

Non risultano esservi contratti di locazione in essere in relazione a tutti i beni della presente Esecuzione, così come da comunicazione via Pec dell'Agenzia delle Entrate, ricevuta in data 19.09.2023 e a seguito allegata.

#### 3.1. Regime Patrimoniale

**Mappale 128 Subalterni 10-11**

Così come risultante dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale, gli immobili oggetto di relazione sono pervenuti [REDACTED] in forza di titolo remoto anteriore al ventennio con atto a rogito Notaio Ferrari Amorotti di Nonantola in data 01/09/1972 rep.n. 2279/1006 trascritto a Modena il 19/09/1972 al n.12295 RG e 9481 RP.

Con atto di donazione e divisione a rogito del Notaio Valeria Barbieri di Maranello in data 25/09/2008 rep. 15014/3543 è stato convenuto quanto segue:

Il Sig. [REDACTED] riservandosi l'usufrutto generale vitalizio ha donato [REDACTED] [REDACTED] la nuda proprietà dell'appartamento in Comune di Maranello (MO) distinto nel Foglio 20 Particella 128 Sub. 11, tramite atto trascritto a Modena il 09/10/2008 ai n.ri. 30737/18534.

[REDACTED] è stato assegnato a titolo di divisione il diritto di nuda proprietà, e [REDACTED] [REDACTED] l'usufrutto, dell'area cortiliva identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Maranello (MO) nel foglio 20 Particella 128 Sub. 10, tramite atto trascritto in Modena il 09/10/2008 ai n.ri 30739/18536.

**Mappale 201 Subalterno 3**

In forza di titolo remoto anteriore al ventennio (atto a rogito Notaio Ferrari Amorotti di Nonantola in data 29/02/1977 re. 10694/3056, trascritto a Modena il 22/04/1977 ai n.ri 6107/4764) [REDACTED] [REDACTED] acquistarono la quota di 3/6 ciascuno dell'area di terreno idi mq 3172 identificata al Catasto Terreni in Comune di Maranello Fg 20 Map. 182, dalla quale in seguito sono derivate le aree identificate al Catasto Fabbricati Fg 20 Map. 201 Sub. 3, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni al Fg 20 Map. 182 successivamente descritto come LOTTO 2

In forza di successione legittima [REDACTED] le unità immobiliari suddette sono pervenute per la quota di 1/6 ciascuno [REDACTED] [REDACTED] come risulta da denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Modena in data 11/02/2008 rep. 68/268/8 e trascritta a Modena il 16/03/2009 ai n.ri 10682/7653.

Con atto a rogito del Notaio Valeria Barbieri di Maranello in data 25/09/2008 rep. 15012/3542 [REDACTED] [REDACTED] veniva assegnata a titolo di divisione la piena proprietà dell'area identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Maranello, Fg 20 Map. 201 Sub. 3, oltre al terreno identificato al Catasto Terreni al Fg 20 Map. 182, successivamente descritto come LOTTO 2



#### 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 07.02.2023, così come da Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

- ipoteca concessione amministrativa / riscossione iscritta in data 21/03/2017 ai nn 6467/1122 per [REDACTED] per capitale a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] e gravante le unità immobiliari in Comune di Maranello, contraddistinti catastalmente al FG 20 Map 128 Sub 10 per la quota di 1000/1000 per il diritto di nuda proprietà l'intera proprietà e al FG 20 Map 128 Sub 11 per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà. Tale ipoteca grava anche sui beni siti nel Comune di Maranello (MO), contraddistinti catastalmente al FG 20 Map 201 Sub 3 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà e al FG 20 Map 182 del Catasto Terreni per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà, successivamente descritto come LOTTO 2

- ipoteca giudiziale iscritta in data 17/02/2022 ai nn 4463/756 per [REDACTED] a carico di [REDACTED] per capitale a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] e gravante le unità immobiliari in Comune di Maranello, contraddistinti catastalmente al FG 20 Map 128 Sub 10 per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e al FG 20 Map 128 Sub 11 per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà. Tale ipoteca grava anche sui beni siti nel Comune di Maranello (MO), contraddistinti catastalmente al FG 20 Map 201 Sub 3 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà e al FG 20 Map 182 del Catasto Terreni per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà, successivamente descritto come LOTTO 2

###### 4.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione di Verbale di Pignoramento trascritto a Modena (MO) in data 09/12/2022 ai n. 39365/27497 a favore di [REDACTED] gravante sugli immobili siti nel Comune di Maranello (MO) censiti al Catasto Fabbricati al FG 20 Map 128 Sub 10 e 11 per l'intero diritto di nuda proprietà, sul bene sito nel Comune di Maranello (MO), contraddistinti catastalmente al FG 20 Map 201 Sub 3 per l'intero diritto di piena proprietà e sul



terreno censito al FG 20 Map 182 del Catasto Terreni per la l'intero diritto di piena proprietà, successivamente descritto come LOTTO 2

#### 4.2.3. Altre trascrizioni:

Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Per i beni di cui in oggetto, il Sig. [REDACTED] vanta un diritto di usufrutto.

#### 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, reperiti a seguito di accesso agli atti del 27/09/2023 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Maranello:

- *Concessione Edilizia n. 8741/2001 del 25.01.2001 per opere di ristrutturazione di parte di fabbricato in zona agricola per uso residenziale;*
- *Concessione Edilizia n. 8969/2002 del 30.06.2002, variante alla C.E. 8741/2001, per opere di ristrutturazione di parte di fabbricato in zona agricola per uso residenziale;*
- *DIA Prot. 2479/2008 del 20/02/2008, relativo alle opere di Manutenzione straordinaria per accorpamento di una stanza in un alloggio e rifacimento della recinzione esistente con realizzazione di parcheggi scoperti e modifica accessi (modifiche al piano primo del fabbricato di cui al sub. 11);*
- *DIA Prot. 2757/2009 del 14.05.2009, varianti minori in corso d'opera alla DIA Prot. 2479/2008, relativo alle opere di recinzione esterna ai lotti;*
- *Comunicazione esecuzione opere liberamente attuabili, Prot. 413/2016 del 27.12.2016 relativo all'installazione di gazebo nell'area cortiliva di cui al sub. 10.*

A seguito di sopralluogo effettuato in data 24.01.2024 si è verificato che lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato dallo Stato Legittimo, così come definito dalle pratiche edilizie di cui sopra.

Durante il sopralluogo è emersa solamente una piccola discrepanza relativa ad una apertura al piano terra, rappresentato all'interno degli elaborati dello stato legittimo, ad oggi parzialmente tamponata. Tale incongruenza non influisce sulle dimensioni, sulle superfici e sulla utilizzabilità degli spazi.

Per questo motivo è **considerabile come tolleranza**, così come previsto dall'art. 19 bis della L.R. 23/2004, comma 1 bis punto c): *Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e dimensionali di modesta entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite nel passato durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina dell'attività edilizia di cui all'articolo 9, comma 3, della legge regionale n. 15 del 2013, ... e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. A tali tolleranze possono essere ricondotte, in via esemplificativa e non esaustiva: [...] c) le irregolarità esecutive di muri esterni ed interni e la difforme ubicazione delle aperture interne.*



#### 4.3.2. Conformità catastale:

Lo stato dei luoghi coincide con quanto rappresentato negli elaborati catastali. La discrepanza rilevata e descritta al punto precedente è presente anche negli elaborati catastali; essa non pregiudica categoria, classe, consistenza e rendita dell'immobile, pertanto si ritiene il bene conforme.

#### 4.3.3. Note ai giudizi di conformità:

Nessuno

### 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

### 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:

Diritto di usufrutto [REDACTED] Diritto di nuda proprietà [REDACTED]

#### 6.2. Precedenti proprietari:

[REDACTED]

### 7. PRATICHE EDILIZIE

Le unità immobiliari in oggetto sono state modificate in virtù dei seguenti titoli autorizzativi, reperiti a seguito di accesso agli atti del 27/09/2023 presso gli Uffici Tecnici del Comune di Maranello:

- *Concessione Edilizia n. 8741/2001 del 25.01.2001 per opere di ristrutturazione di parte di fabbricato in zona agricola per uso residenziale;*
- *Concessione Edilizia n. 8969/2002 del 30.06.2002, variante alla C.E. 8741/2001, per opere di ristrutturazione di parte di fabbricato in zona agricola per uso residenziale;*
- *DIA Prot. 2479/2008 del 20/02/2008, relativo alle opere di Manutenzione straordinaria per accorpamento di una stanza in un alloggio e rifacimento della recinzione esistente con realizzazione di parcheggi scoperti e modifica accessi (modifiche al piano primo del fabbricato di cui al sub. 11);*
- *DIA Prot. 2757/2009 del 14.05.2009, varianti minori in corso d'opera alla DIA Prot. 2479/2008, relativo alle opere di recinzione esterna ai lotti;*
- *Comunicazione esecuzione opere liberamente attuabili, Prot. 413/2016 del 27.12.2016 relativo all'installazione di gazebo nell'area cortiliva di cui al sub. 10.*

#### 7.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

##### 7.1.1.

Nessuno

### 8. DESCRIZIONE BENE

I beni pignorati di cui al Lotto 1 sono collocati in Via Morandini n. 2, nel comune di Maranello (MO). Il Lotto è costituito da una abitazione (Fg. 20, Map. 128, sub. 11) posta ai piani Terra e Primo, un'area cortiliva di 315 mq (Fg. 20, Map. 128, sub. 10) e da un'ulteriore area cortiliva di 451 mq (Fg. 20, Map. 201, sub. 3), tra loro adiacenti; queste confinano senza alcuna divisione fisica con la restante area cortiliva del fabbricato,



di altrui proprietà. All'interno delle aree pertinenziali all'abitazione di cui al sub. 11 non sono presenti posti auto e, dal momento che l'unico accesso carraio risiede all'interno di altra proprietà, non si riscontra la possibilità di accedere nel perimetro del fabbricato con autovetture.

L'abitazione è inserita all'interno di un fabbricato residenziale che si sviluppa per tre piani fuori terra, occupandone il piano Terra ed una porzione del Primo. Le restanti porzioni del fabbricato sono di altrui proprietà. L'abitazione di cui al sub. 11 è accessibile da un ingresso pedonale. Il fabbricato è intonacato, con zoccolino perimetrale in mattone facciavista e tetto in legno.

Al piano terra l'abitazione è costituita da un ingresso, di fronte al quale è presente la scala ed un servizio igienico, una stanza adibita a soggiorno / pranzo, un soggiorno, una cucina, un'altra stanza adibita a pranzo, un tinello accessibile dall'esterno, una zona doccia con annessa centrale termica, anch'essa accessibile dall'esterno. Al Piano Primo sono presenti un disimpegno, un bagno e tre camere da letto.

Al piano terra le pavimentazioni sono realizzate con piastrelle in cotto e klinker; anche la scala è rivestita con piastrelle in cotto con corrimano metallico. La cucina presenta rivestimenti ceramici, così come il servizio igienico, nel quale sono presenti water, bidet e lavabo. Le pareti sono intonacate, con buona parte delle murature in mattone a vista. I solai sono in legno, con travi e travetti a vista in buona parte delle stanze.

Al piano superiore le pavimentazioni sono di tipo ceramico, così come il rivestimento del servizio igienico, nel quale sono presenti water, bidet, lavabo e doccia. Le pareti sono intonacate e i solai in legno, con struttura a vista. Le porte interne sono in legno, così come le finestre, le porte finestre e le imposte esterne.

Il sistema di riscaldamento è autonomo, con termosifoni ed una stufa posta nel soggiorno adiacente alla cucina. La caldaia è collocata all'interno della centrale termica, accessibile dall'esterno.

E' presente un unico impianto per l'irrigazione dell'intera area cortiliva e per l'illuminazione esterna del fabbricato, con quadro di accensione e spegnimento all'interno della porzione di fabbricato esclusa dalla presente esecuzione. L'approvvigionamento del gas avviene tramite un serbatoio comune, interrato nell'area cortiliva. In caso di vendita del presente lotto, sarà necessario contabilizzare i consumi, suddividendoli per unità immobiliari.

La proprietà presente finiture di qualità media, con un buono stato di conservazione.

**Elaborati planimetrici del bene:**

**ORTOFOTO**

F 20, M 128, S 10-11

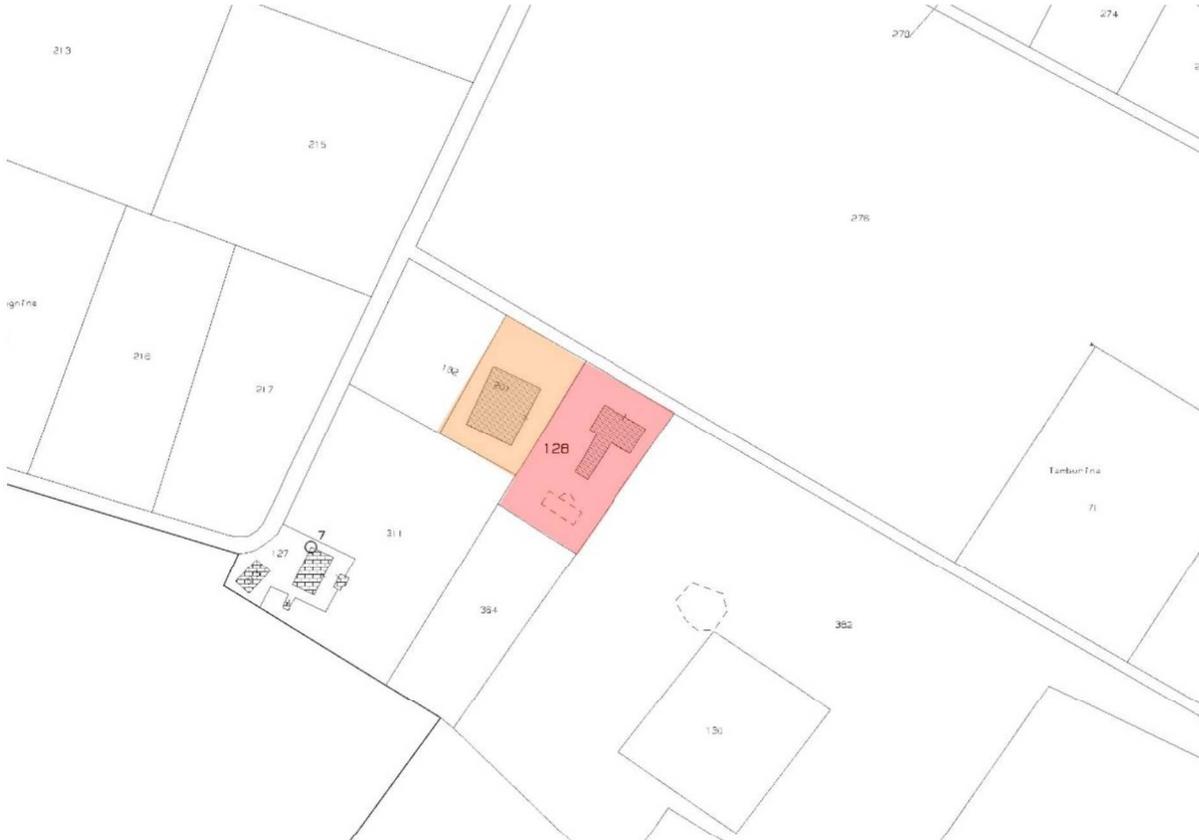


F 20, M 201, S 3



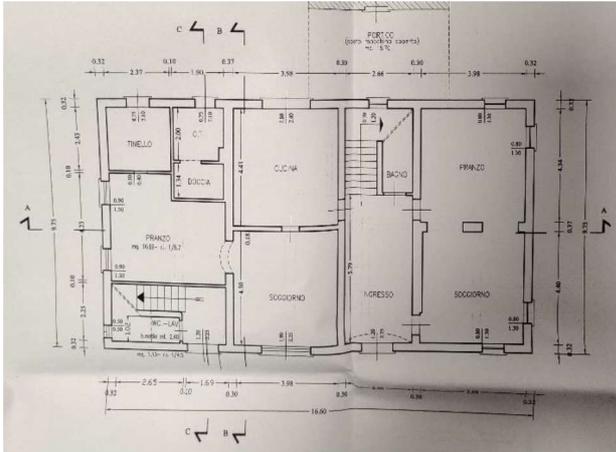
**ELABORATI CATASTALI**

Estratto di Mappa F 20, M 128, S 10-11 e M 201, S 3

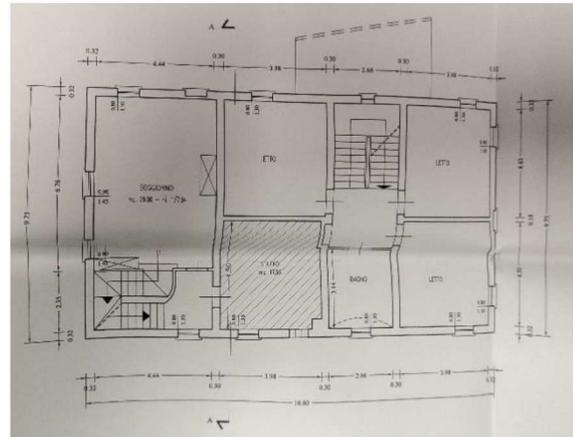




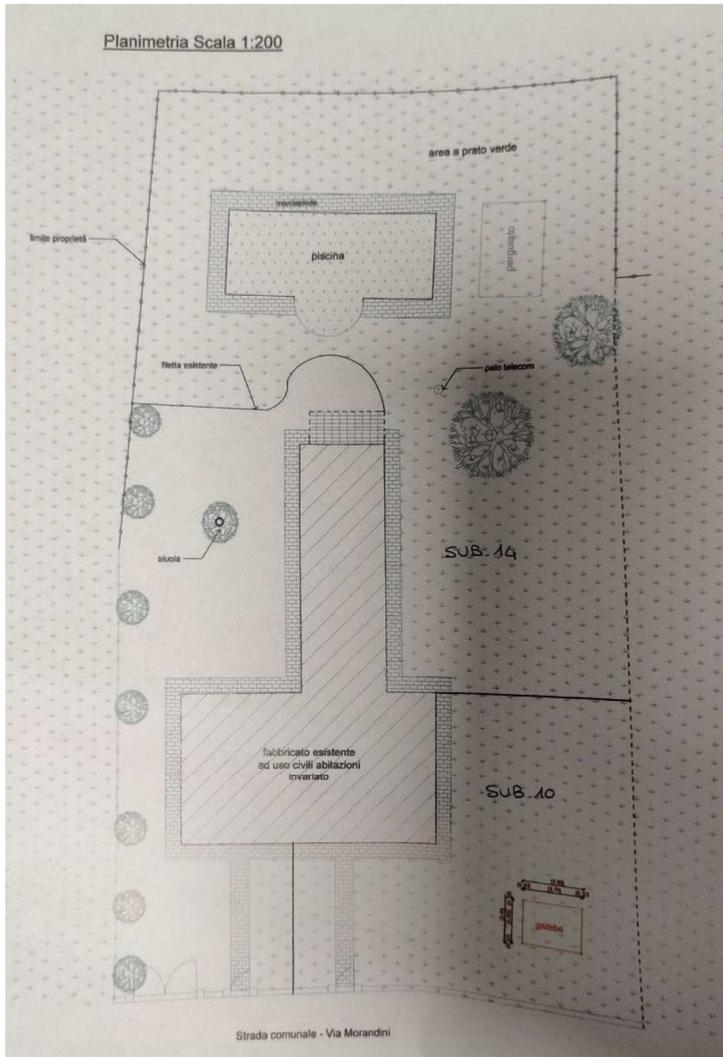
ELABORATI STATO LEGITTIMO – SUB. 11



PIANTA PIANO TERRA – C.E. 8969/2002



PIANTA PIANO PRIMO – DIA 2479/2008



GAZEBO AREA CORTILIVA – COMUNICAZIONE 413/2016

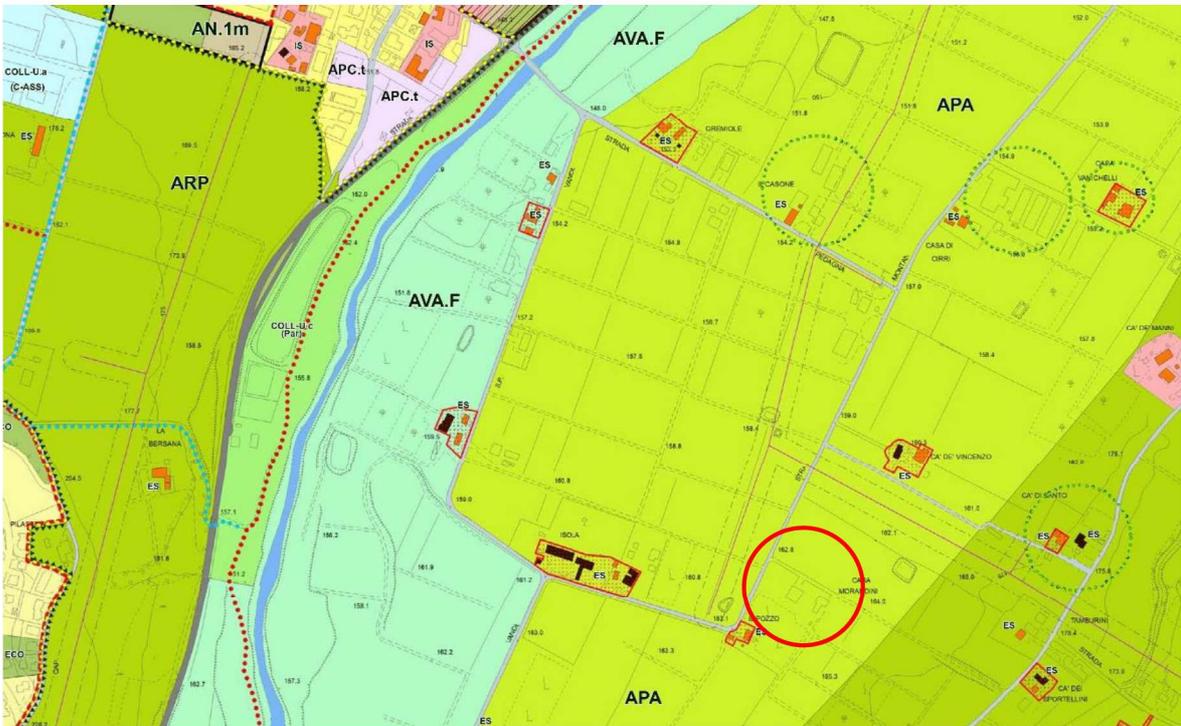




RECINZIONE – DIA 2757/2009

### 8.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico vigente nel Comune di Maranello è il PSC, la cui ultima Variante è stata approvata nel 2020. Nell'elaborato 1d - Ambiti e Trasformazioni Territoriali, l'area sulla quale i beni si trova all'interno del Territorio Rurale è classificata come APA (L.R. 20 art. A-19) "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ed è normato dall'art. 63 delle NTA.



**TRU TERRITORIO RURALE - art. 60**

	<b>AVA</b>	(L.R. 20 art. A-17) Aree di valore naturale e ambientale - art. 61
	<b>AVA.F</b>	(L.R. 20 art. A-17) Ambito territoriale del torrente Tiepido
	<b>ARP</b>	(L.R. 20 art. A-18) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 62
	<b>APA</b>	(L.R. 20 art. A-19) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - art.63
	<b>AAP</b>	(L.R. 20 art. A-20) Ambiti agricoli periurbani - art. 64
	<b>Complessi edilizi di cui l'intervento di recupero e riuso è subordinato all'inserimento nel POC - art. 65</b>	
	<b>Vincolo di tutela delle Salse di Puianello - art. 19</b>	

**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 legittimo e dalla verifica effettuata con sopralluogo in data 24.01.2024, le superfici lorde del bene risultano così suddivise:

DESTINAZIONE	U.M.	Sup. Lorda	Coeff.	S. commerciale
<b>Piano Terra</b>				
Abitazione	mq	144,91	100%	144,91
Area cortiliva Map. 128 Sub 10	mq	315	10%	31,50
Area cortiliva Map. 201 Sub 3	mq	451	10%	45,10
<b>Piano Primo</b>				
Abitazione	mq	93,18	100%	93,18
<b>TOTALI Lotto</b>	mq			<b>314,69</b>

**8.2. Caratteristiche descrittive**

Caratteristiche strutturali:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>coibentazione</i>
<i>Strutture verticali</i>	Muratura in laterizio	Muri portanti	n.g.	n.d.
<i>Tamponamenti verticali</i>	Muratura in laterizio	Intonaco	n.g.	n.d.
<i>Copertura</i>	Legno	Capriata lignea	n.g.	n.d.



Componenti edilizie e costruttive:

	<i>materiale</i>	<i>tipologia</i>	<i>condizioni</i>	<i>protezione</i>
<i>Infissi esterni</i>	legno	Ad anta	buone	Imposte in legno
<i>Infissi interni</i>	legno	A battente	buone	-
<i>Muri interni</i>	Intonaco e mattone	-	buone	-
<i>Pavimentazione interna</i>	Cotto, ceramica	Piastrelle e pianelle	buone	-

Impianti:

	<i>tipologia</i>	<i>alimentazione</i>	<i>condizioni</i>	<i>conformità</i>
<i>Gas</i>	Cisterna interrata nell'area cort.	-	-	-
<i>Elettrico</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Idrico</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Termico</i>	sottotraccia	-	-	-
<i>Telefonico</i>	sottotraccia	-	-	-

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 9.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza. Si è tenuto conto della vetustà, dello stato di conservazione e di manutenzione, e dell'ubicazione dell'unità immobiliare. Sono state svolte accurate indagini preliminari finalizzate alla raccolta delle informazioni e dei dati utili all'adempimento del seguente mandato. 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 della Provincia di Modena, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Modena, Agenzie immobiliari nel Comune di Maranello, osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

*Nota: Le tabelle OMI dell'Agenzia delle Entrate fanno riferimento al 1° Semestre del 2023, nella zona Extraurbana / Agricola Cod. R1 del capoluogo Maranello. Data la categoria catastale (A/3), vengono presi come riferimento i valori relativi ad abitazioni di tipo economico.*



Per quanto riguarda le valutazioni di Borsino Immobiliare, date le caratteristiche dell'edificio ed il contesto, vengono prese le valutazioni relative a Ville e villini (ville e porzioni di ville).

	Valore min. (€/mq)	Valore max. (€/mq)	Valore medio (€/mq)
OMI 1° sem. 2022	730,00 €	1 050,00 €	<b>890,00 €</b>
Borsino Immobiliare	728,00 €	1 129,00 €	<b>928,50 €</b>
Agenzie Immobiliari	603,77 €	896,12 €	<b>749,94 €</b>
<b>VAL. MEDIA UNITARIA</b>	<b>687,26 €</b>	<b>1 025,04 €</b>	<b>856,15 €</b>

### 9.3. Valutazione LOTTI

Date le caratteristiche del bene, si assume come valore unitario quello riferito al valore medio delle Agenzie immobiliari. Tale scelta è supportata da una analisi delle compravendite recenti (ultimi 6 mesi) avvenute nelle prossimità del fabbricato, per beni aventi categoria catastale, classe e rendita catastale equivalenti.

#### LOTTO 1

	Sup. (mq)	Valore Unitario	Valore complessivo
<b>Abitazione</b>			
Abitazione + aree cortilive	314,69	749,94 €	235 998,62 €
			<b>235 998,62 €</b>

### 9.4. Adeguamenti e correzioni della stima

Considerate le criticità relative alla situazione degli impianti esterni e dell'approvvigionamento del gas, oggi indivisi, che necessiteranno di futuri interventi per la contabilizzazione separata dei consumi in capo alle diverse U.I., si considera una riduzione del valore di stima pari al 5%.

### 9.5. Prezzo base d'asta del lotto

Valore immobile: **224.198,69 €**

Si arrotonda a: **225.000,00 €**

Dato il valore dell'immobile, occorre sottrarre a questo il valore dell'usufrutto per determinare il **valore della nuda proprietà**. Per fare questo si considera:

Valore della Piena Proprietà: 225.000,00 €

Data di nascita dell'usufruttuario: 22/10/1939

Tasso di interesse legale: 2,50 %

Coefficiente moltiplicatore: 8

Valore dell'Usufrutto: 45.000,00 €

**Valore della Nuda Proprietà: 180.000,00 €**

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla nuda proprietà ((Fg. 20, Map. 128, sub. 10-11) e piena proprietà (Fg. 20, Map. 201, sub. 3).

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Carpi, Lunedì 25 Marzo 2024

Il Tecnico



## 10. ALLEGATI LOTTO 1

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale
  - Comune di Maranello, estratto di mappa;
  - Comune di Maranello, Elaborato Planimetrico;
  - Comune di Maranello, Planimetria Catastale foglio 20 mappale 128 sub. 11;
  - Comune di Maranello, Visura Catastale
3. Documentazione edilizia e urbanistica
  - Concessione Edilizia n. 8741/2001 del 25.01.2001 per opere di ristrutturazione di parte di fabbricato in zona agricola per uso residenziale;
  - Concessione Edilizia n. 8969/2002 del 30.06.2002, variante alla C.E. 8741/2001, per opere di ristrutturazione di parte di fabbricato in zona agricola per uso residenziale;
  - DIA Prot. 2479/2008 del 20/02/2008, relativo alle opere di Manutenzione straordinaria per accorpamento di una stanza in un alloggio e rifacimento della recinzione esistente con realizzazione di parcheggi scoperti e modifica accessi (modifiche al piano primo del fabbricato di cui al sub. 11);
  - DIA Prot. 2757/2009 del 14.05.2009, varianti minori in corso d'opera alla DIA Prot. 2479/2008, relativo alle opere di recinzione esterna ai lotti;
  - Comunicazione esecuzione opere liberamente attuabili, Prot. 413/2016 del 27.12.2016 relativo all'installazione di gazebo nell'area cortiliva di cui al sub. 10.
4. Certificati anagrafici e Visura Camerale
5. Dichiarazione presenza di contratti Agenzia delle entrate di Modena



## LOTTO 2 - Beni in Maranello (MO), via Morandini 2

### 11. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Il pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] trascritto a Modena in data 09/12/2022 ai nn. 39365/27497 colpisce i seguenti immobili sito in via Morandini n. 2 nel comune di Maranello (MO), identificati al catasto:

- **Comune di Maranello (MO) – Terreno N.C.E.U. foglio 20 mappale 182 Semin. Arbor., Classe 1, Sup. Ha 0.17.61, reddito dominicale € 14,55, Reddito Agrario € 14,55**

#### NOTE

La storia catastale dei beni è la seguente:

- L'area di cui al Map 182 è frutto di frazionamento del 19/11/1987 in atti dal 24/09/1988 (n. 105871.1/1987)

### 12. DESCRIZIONE SOMMARIA

Il bene di cui al Map. 182 consiste in un terreno di qualità semin. Arbor., posto all'incrocio tra Via Morandini e Via Montanara

#### Caratteristiche zona:

I beni si trovano nella zona agricola a Sud Est di Maranello; il contesto adiacente è di tipo rurale.

#### Caratteristiche zone limitrofe:

Zone limitrofe a prevalente destinazione agricola e residenziale. Il centro di Maranello si colloca a circa 4 Km.

### 13. STATO DI POSSESSO

Lo stato di possesso dei beni è il seguente:

Diritto di piena proprietà per 1/1 [REDACTED]

Non risultano esservi contratti di locazione in essere in relazione a tutti i beni della presente Esecuzione, così come da comunicazione via Pec dell'Agenzia delle Entrate, ricevuta in data 19.09.2023 e a seguito allegata.

#### 13.1. Regime Patrimoniale

In forza di titolo remoto anteriore al ventennio (atto a rogito Notaio Ferrari Amorotti di Nonantola in data 29/02/1977 re. 10694/3056, trascritto a Modena il 22/04/1977 ai n.ri 6107/4764) [REDACTED] [REDACTED] acquistarono la quota di 3/6 ciascuno dell'area di terreno idi mq 3172 identificata al Catasto Terreni in Comune di Maranello Fg 20 Map. 182, dalla quale in seguito sono derivate le aree identificate al Catasto Terreni al Fg 20 Map. 182, oltre al terreno identificato Catasto Fabbricati Fg 20 Map. 201 Sub. 3 di cui al precedente LOTTO 1

In forza di successione legittima [REDACTED] le unità immobiliari suddette sono pervenute per la quota di 1/6 ciascuno [REDACTED] come risulta da denuncia di successione presentata all'Agenzia delle Entrate di Modena in data 11/02/2008 rep. 68/268/8 e trascritta a Modena il 16/03/2009 ai n.ri 10682/7653.



Con atto a rogito del Notaio Valeria Barbieri di Maranello in data 25/09/2008 rep. 15012/3542 [REDACTED] veniva assegnata a titolo di divisione la piena proprietà dell'area identificate al Catasto Terreni al Fg 20 Map. 182, oltre al terreno identificato Catasto Fabbricati Fg 20 Map. 201 Sub. 3 di cui al precedente LOTTO 1

#### 14. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

###### 14.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

###### 14.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna

###### 14.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

###### 14.1.4. Altro:

Nessuno.

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

###### 14.2.1. Iscrizioni:

A tutto il giorno 07.02.2023, così come da Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, i suddetti immobili risultano liberi da trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi ad eccezione di quanto sotto indicato:

- ipoteca concessione amministrativa / riscossione iscritta in data 21/03/2017 ai nn 6467/1122 per [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] e gravante le unità immobiliari in Comune di Maranello, contraddistinti catastalmente al FG 20 Map 128 Sub 10 per la quota di 1000/1000 per il diritto di nuda proprietà e al FG 20 Map 128 Sub 11 per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà. Tale ipoteca grava anche sui beni siti nel Comune di Maranello (MO), contraddistinti catastalmente al FG 20 Map 201 Sub 3 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà e al FG 20 Map 182 del Catasto Terreni per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà.

- ipoteca giudiziale iscritta in data 17/02/2022 ai nn 4463/756 per [REDACTED] a favore di [REDACTED] a carico di [REDACTED] e gravante le unità immobiliari in Comune di Maranello, contraddistinti catastalmente al FG 20 Map 128 Sub 10 per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà e al FG 20 Map 128 Sub 11 per la quota di 1/1 per il diritto di nuda proprietà. Tale ipoteca grava anche sui beni siti nel Comune di Maranello (MO), contraddistinti catastalmente al FG 20 Map 201 Sub 3 per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà e al FG 20 Map 182 del Catasto Terreni per la quota di 1/1 per il diritto di piena proprietà.

###### 14.2.2. Pignoramenti:

Trascrizione di Verbale di Pignoramento trascritto a Modena (MO) in data 09/12/2022 ai n. 39365/27497 a favore di [REDACTED] gravante sugli





## 17. PRATICHE EDILIZIE

Sul bene in oggetto non sono state presentate pratiche edilizie

### 17.1. Documentazione aggiuntiva prodotta:

#### 17.1.1.

Nessuno

## 18. DESCRIZIONE BENE

Il bene di cui al presente Lotto 2 consiste in un terreno di tipo Seminativo Arborato, della dimensione di 1761 mq, posizionato all'incrocio tra le Vie Morandini e Montanara. Il terreno è direttamente accessibile da Via Morandini, mentre è separato da Via Montanara tramite un piccolo fossato tipico dei contesti rurali.

Elaborati planimetrici del bene:

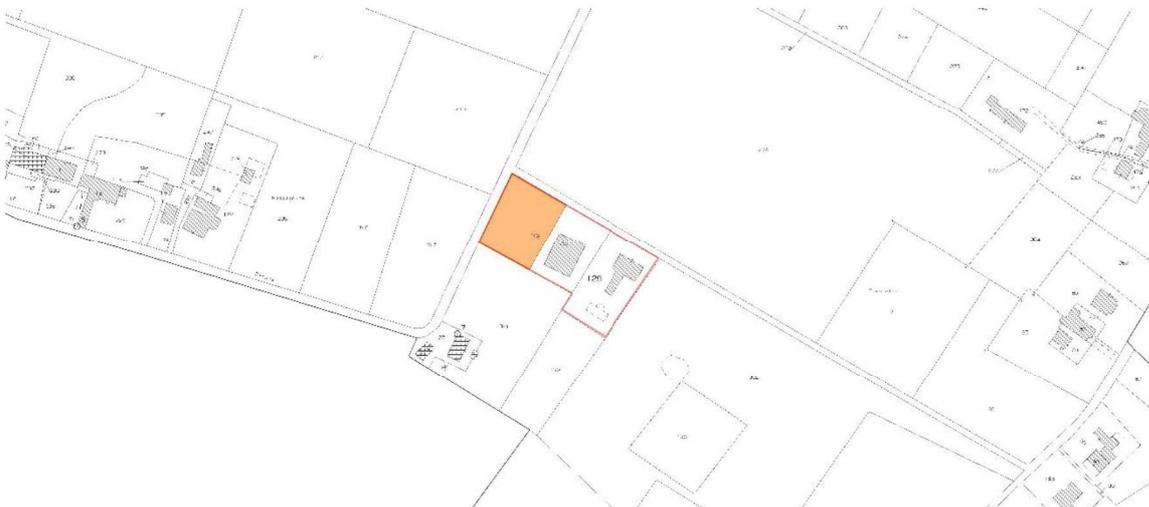
### ORTOFOTO

F 20, M 182



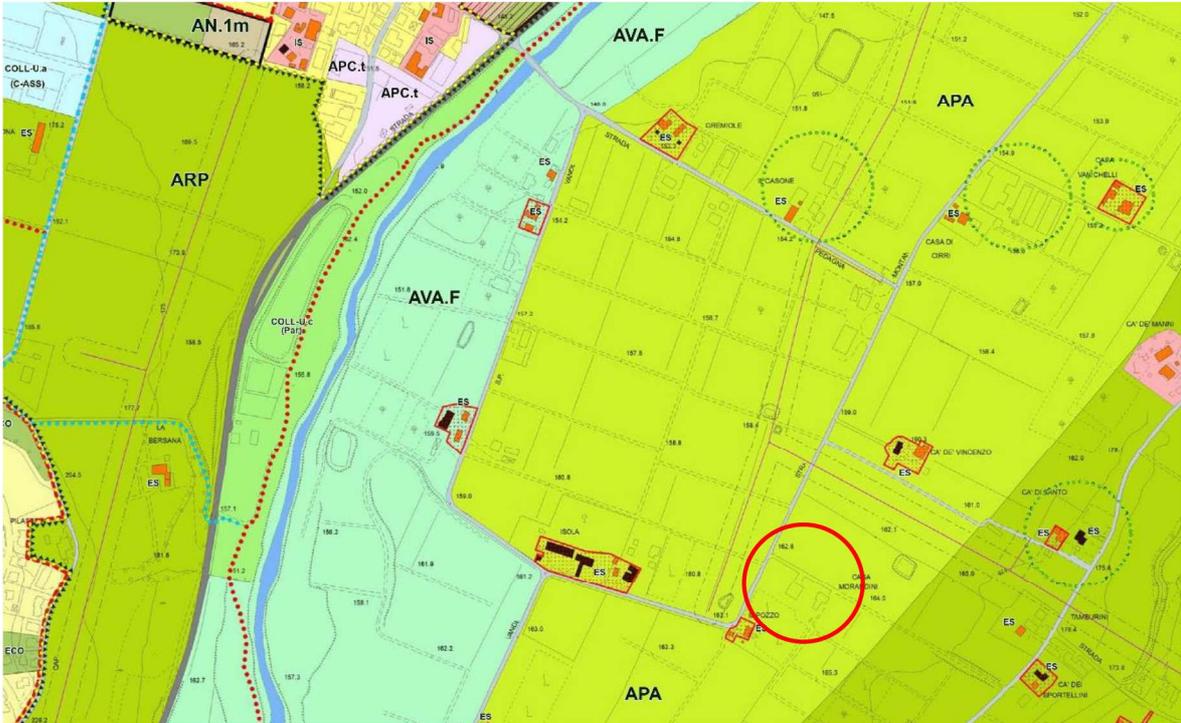
### ELABORATI CATASTALI

Estratto di Mappa F 20, M 182



### 18.1. Destinazione urbanistica

Lo strumento normativo urbanistico vigente nel Comune di Maranello è il PSC, la cui ultima Variante è stata approvata nel 2020. Nell'elaborato 1d - Ambiti e Trasformazioni Territoriali, l'area sulla quale i beni si trova all'interno del Territorio Rurale è classificata come APA (L.R. 20 art. A-19) "Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola ed è normato dall'art. 63 delle NTA.



#### TRU TERRITORIO RURALE - art. 60

	<b>AVA</b>	(L.R. 20 art. A-17) Aree di valore naturale e ambientale - art. 61
	<b>AVA.F</b>	(L.R. 20 art. A-17) Ambito territoriale del torrente Tiepido
	<b>ARP</b>	(L.R. 20 art. A-18) Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico - art. 62
	<b>APA</b>	(L.R. 20 art. A-19) Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola - art.63
	<b>AAP</b>	(L.R. 20 art. A-20) Ambiti agricoli periurbani - art. 64
	<b>Complessi edilizi di cui l'intervento di recupero e riuso è subordinato all'inserimento nel POC - art. 65</b>	
	<b>Vincolo di tutela delle Salse di Puianello - art. 19</b>	

Come da Certificato di Destinazione Urbanistica ricevuto dal Comune di Maranello in data 18.10.2023, allegato alla presente perizia, i terreni di cui al presente Lotto 2 sono così caratterizzati:

- il mappale n.182 del foglio n. 20, ai sensi del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) - AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI risulta classificato quale APA - AMBITI AD ALTA VOCAZIONE PRODUTTIVA AGRICOLA e cui prescrizioni urbanistiche – edilizie sono contenute all'art. 63 delle Norme del PSC; il mappale è all'interno del TRU TERRITORIO RURALE;



-il mappale n.182 del foglio n. 20, ai sensi del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) - TUTELE E VINCOLI DI NATURA AMBIENTALE risulta classificato quale ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE NEL TERRITORIO DI PEDECOLLINA - PIANURA – SETTORI DI RICARICA B – AREE DI RICARICA INDIRETTA DELLA FALDA e quale ZONE VULNERABILI DA NITRATI DI ORIGINE AGRICOLA E ASSIMILATE – ORIGINE AGRICOLA le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute rispettivamente agli artt. 15 e 16 delle Norme del PSC; il mappale risulta in parte altresì all'interno d'area avente un GRADO DI VULNERABILITÀ ALL'INQUINAMENTO DELL'ACQUIFERO PRINCIPALE ELEVATO le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'art.16 delle Norme del PSC;

-il mappale n.182 del foglio n. 20, ai sensi del PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) - TUTELE E VINCOLI DI NATURA STORICO- CULTURALE, PAESAGGISTICA E ANTROPICA risulta classificato quale ZONE DI PARTICOLARE INTERESSE PAESAGGISTICO – AMBIENTALE le cui prescrizioni urbanistico - edilizie sono contenute all'art. 19 delle Norme del PSC; il mappale risulta in parte interessato dalla presenza di FASCE TERRITORIALI DI RISPETTO STRADALE le cui prescrizioni urbanistico edilizie sono contenute all'interno delle Norme del PSC; il mappale risulta altresì in adiacenza ad una VIABILITÀ STORICA le cui prescrizioni urbanistiche – edilizie sono contenute all'art. 23 delle Norme del PSC;

-il mappale n. 182 del foglio n. 20, ai sensi D.Lgs. 30/04/1992, n. 285 e ss. mmii, nonché ai sensi del D.P.R. 16/12/1992, n. 495 e ss. mmii, così come da delimitazione approvata con deliberazione di G.C. n.159 del 18 novembre 2008, risulta ubicato all'ESTERNO DEL CENTRO ABITATO;

- il mappale n. 182 del foglio n. 20, ai sensi del PIANO TERR. DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) – CARTE DI VULNERABILITÀ AMBIENTALE – RISCHIO INQUINAMENTO ACQUE: VULNERABILITÀ ALL'INQUINAMENTO DELL'ACQUIFERO PRINCIPALE risulta in parte all'interno d'area avente un GRADO DI VULNERABILITÀ ELEVATO e in parte all'interno d'area avente un GRADO DI VULNERABILITÀ MEDIO le cui prescrizioni urbanistiche – edilizie sono contenute all'interno delle Norme di Attuazione del PTCP;

-il mappale n. 182 del foglio n. 20, ai sensi del PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE (PTCP) – CARTE DI VULNERABILITÀ AMBIENTALE – RISCHIO INQUINAMENTO ACQUE: ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE DESTINATE AL CONSUMO UMANO risulta classificato quale SETTORI DI RICARICA B – AREA DI RICARICA INDIRETTA DELLA FALDA le cui prescrizioni urbanistiche – edilizie sono contenute all'art 12A delle Norme di Attuazione del PTCP.

#### 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 catastali assunti quali stato legittimo in virtù di quanto precedentemente scritto, e a seguito di sopralluogo effettuato, le superfici utili del bene risultano così suddivise:



DESTINAZIONE	U.M.	Sup.
<b>Terreno</b>		
F.20 - M.182	ha	0,1761
<b>TOTALI TERRENI</b>	<b>ha</b>	<b>0,1761</b>

## 19. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

### 19.1. Criterio di stima

Per la determinazione del valore di mercato dei beni in oggetto, è stato utilizzato il metodo di stima "sintetico-comparativo" attribuendo al bene i valori unitari medi di mercato presenti nella zona. Sono state inoltre tenute in considerazione tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene oggetto della presente stima, della loro natura, del loro utilizzo, e della loro consistenza.

### 19.2. Fonti d'informazione

Per i valori agricoli, sono stati considerati i Valori Agricoli medi per la provincia di Modena – anno 2021, come da documentazione dell'Agenzia delle Entrate riferito alla "REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE MODENESI", ed i Valori Agricoli medi come da Bollettino ufficiale della Regione Emilia Romagna n. 110 del 28.04.2023 (parte seconda), riferito alla "REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE MODENESI".

COLTURE	REGIONE AGRARIA N°: 3 COLLINE MODENESI Comuni di: CASTELVETRO DI MODENA, FIORANO MODENESE, GUIGLIA, MARANELLO, MARANO SUL PANARO, SERRAMAZZONI, PRIGNANO SULLA SECCHIA, SASSUOLO, SAVIGNANO SUL PANARO, VIGNOLA			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Coltura più redditizia	Informazioni aggiuntive
INCOLTO PRODUTTIVO	2100			
INCOLTO STERILE	1400			
NOCETO - DA 0 A 3 ANNI	19600			
NOCETO - DA 3 A 20 ANNI	24400			
NOCETO - OLTRE 20 ANNI	31800			
ORTO	20700			
ORTO IRRIGUO	25800			
PASCOLO	2000			
PIOPPEO - DA 0 A 3 ANNI	20700			
PIOPPEO - DA 3 A 7 ANNI	23400			
PIOPPEO - OLTRE 7 ANNI	29400			
PRATO	9400			
PRATO IRRIGUO				
PRATO IRRIGUO ARBORATO				
RISIAIA				
SEMINATIVO	16500			
SEMINATIVO ARBORATO	24800			
SEMINATIVO ARBORATO IRRIGUO	33300			
SEMINATIVO IRRIGUO	28500			
VIGNETO	44500			
VIGNETO IRRIGUO D.O.C.	53800			

### Semin. Arbor.

Valori Agricoli - Modena 2021 Ag. Entrate	€/ha	24 800,00 €
Valori Agricoli - Modena 2023 Reg. E-R	€/ha	24 800,00 €
		<b>24 800,00 €</b>



19.3. Valutazione LOTTO

LOTTO 2

	Sup. (Ha)	Valore Unitario	Valore complessivo
<b>Terreni</b>			
Foglio 20 - Mapp. 182	0,1761	24 800,00 €	4 367,28 €
	0,1761		<b>4 367,28 €</b>

19.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore Terreno: 4.367,28 €

Si arrotonda a: € 4.500,00

Con valore delle parti pignorate corrispondenti alla piena proprietà.

Giudizio di comoda divisibilità: il bene è indivisibile

Carpi, Lunedì 25 Marzo 2024

Il Tecnico



## 20. ALLEGATI LOTTO 2

1. Documentazione fotografica
2. Documentazione catastale (*già allegata a Lotto 1*)
  - Comune di Maranello, estratto di mappa; (*già allegata a Lotto 1*)
  - Comune di Maranello, Visure Catastali
3. Certificati anagrafici (*già allegata a Lotto 1*)
4. Dichiarazione contratti Agenzia delle Entrate di Modena (*già allegata a Lotto 1*)
5. Certificato di Destinazione Urbanistica

