

**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR M. CIFARELLI**

**\* \* \***

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**Promosso da:**

**PROCEDENTE**

**CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A**

**(Avv. Garuti Fabrizio)**

**contro:**

**ESECUTATI**

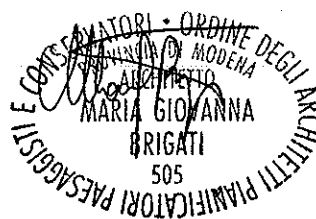
**MAVE S.R.L. CON SOCIO UNICO**

**N. 512/2011**

**R.G. ESEC.**

**Udienza 17/04/2013**

**Ore 10.30**



**TRIBUNALE CIVILE DI MODENA**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. CIFARELLI**

\*\*\*

**N. 512/2011**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**R.G. ESEC.**

**Promosso da:**

**Udienza 17/04/2013**

**PROCEDENTE CASSA DI RISPARMIO DI CENTO S.P.A.**

**Ore 10.30**

(Avv. Garuti Fabrizio)

**contro**

**ESECUTATI MAVÉ S.R.L. CON SOCIO UNICO**

\*\*\*

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con decreto in data 12.09.2012 nominava la scrivente Dott. Arch. Maria Giovanna Brigati, libera professionista, con studio in Sassuolo (MO), Via De Amicis n. 19, Consulente Tecnico d'Ufficio, e nell'udienza del 14.11.2012 le conferiva l'incarico di rispondere al seguente quesito:

1. Descrivere i beni oggetto dell'espropriazione, previa esatta individuazione degli stessi in relazione ai dati catastali, accertando: la corrispondenza o meno delle certificazioni catastali ai dati indicati nel verbale di pignoramento; i dati del Nuovo Catasto effettivamente risultanti; il censimento regolare di tutte le proprietà e altri diritti reali rilevati procedendo, in caso negativo e previa apposita autorizzazione da parte del G.E., ai necessari atti ed operazioni per l'accatastamento degli immobili, previa ogni verifica di conformità dei manufatti alle licenze e/o concessioni e/o autorizzazioni rilasciate, della sussistenza

CONSERVATORE  
PROVINCIA DI MODENA  
ARCHITETTO  
M. GIOVANNA  
BRIGATI  
505  
ARCHITETTI PIANIFICATORI

dei certificati di abitabilità e/o usabilità, la sussistenza di diritti di comproprietà o di altri diritti reali parziari;

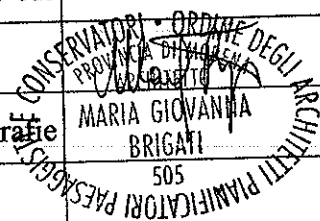
2. Accertare gli eventuali rapporti di locazione (precisando la data del contratto e della registrazione) o di altro tipo (es. contratti di comodato, leasing, ecc. o diritti di abitazione dell'immobile come da provvedimenti giudiziali per separazione, cessazione degli effetti civili del matrimonio, ecc.) conferenti, in fatto, il godimento dei beni a terzi, indicandone le date di apparente inizio e scadenza, il regime legale (soggetti a proroga o meno, fondati su provvedimenti giudiziali definitivi o meno), il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) ed allegando tutti i documenti rinvenuti;

3. Esprimere il proprio motivato parere sull'opportunità di disporre la vendita in uno o più lotti e predisporre, in caso affermativo, il relativo frazionamento, con tutti i dati catastali per ciascun lotto;

4. Indicare le eventuali opere necessarie secondo la migliore scienza ed esperienza ed il costo dei lavori di ripristino delle funzionalità cui i beni sono destinati, ove gravemente compromessa;

5. Esprimere il proprio motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene ovvero alienazione separata della quota stessa, provvedendo agli adempimenti eventuali di cui sub 3;

6. Redigere piante planimetriche per i fabbricati ed eseguire fotografie dei manufatti e delle aree;



7. Redigere, per ogni lotto di vendita proposto e su pagina separata, un prospetto riepilogativo e descrittivo giusto il modello che viene testè consegnato;

8. Determinare il valore commerciale dei beni secondo la migliore scienza ed esperienza nel settore immobiliare di riferimento, per tipologia, classe, ubicazione, stato di fatto, opere necessarie alla migliore funzionalità ed epoca di alienazione;

9. Depositare la relazione almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 17.04.2013 alle ore 10.30, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico;

10. Dare inizio alle operazioni peritali solo all'esito della notifica della presente ordinanza al debitore esecutato;

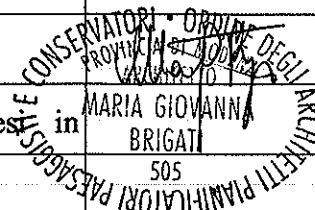
11. Predisporre, successivamente alla vendita, la voltura catastale, d'intesa con il Cancelliere.

La scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, ha effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, quindi ha avuto i necessari contatti con l'Agenzia del Territorio (Catasto fabbricati e/o Terreni), e con l'Ufficio Tecnico del Comune competente, quindi raccolte tutte le informazione necessarie espone quanto segue:

#### PREMESSA

I beni oggetto di esecuzione immobiliare saranno presi in considerazione, specificando:

o DATI DI PIGNORAMENTO



- CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI
- IDENTIFICAZIONE CATASTALE
- PROPRIETÀ (nome, cognome, data di nascita, C.F., residenza)
- PROVENIENZA DEL BENE
- ATTI PREGIUDIZIEVOLI
- REGIME FISCALE
- INDAGINE AMMINISTRATIVA
- SITUAZIONE OCCUPAZIONALE
- DESCRIZIONE DEL BENE
- CONSISTENZA COMMERCIALE
- STIMA DEI BENI

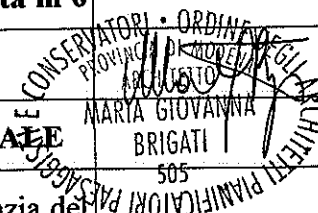
Per la determinazione del valore commerciale dei beni, in altre parole del più probabile valore di mercato, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in 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.

**L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in 6**

**LOTTI.**

**DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena in data 29 settembre 2011 al n. 17299 reg. part. è stata pignorata la piena ed intera



proprietà sui seguenti beni immobili, a favore di CASSA DI RISPARMIO

DI CENTO S.P.A. a carico di MAVE S.R.L. con socio unico:

**N.C.E.U. del Comune di Formigine (MO) beni intestati a:**

**MAVE S.R.L. con socio unico, con sede a Modena, Cod. Fisc.**

01208920387 – proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà.

### **LOTTO 1**

#### **Foglio 16**

- mapp. 97- sub. 15 - Cat. A/2 – Cl. 4 - Cons. vani 11 – Rendita €.

1.079,39 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T- 1

- mapp. 97- sub. 41 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 12 mq. – Rendita €.

13,01 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T

- mapp. 97- sub. 42 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 24 mq. – Rendita €.

26,03 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T

### **LOTTO 2**

#### **Foglio 16**

- mapp. 97- sub. 18 - Cat. A/2 – Cl. 4 - Cons. vani 8 – Rendita €.

785,01 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. S1 – T

- mapp. 97- sub. 40 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 12 mq. – Rendita €.

13,01 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T

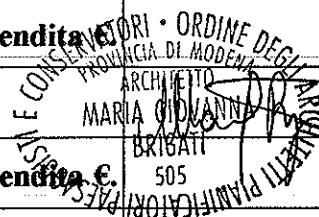
- mapp. 97- sub. 43 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 12 mq. – Rendita €.

13,01 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T

- mapp. 97- sub. 45 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 13 mq. – Rendita €.

14,10 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T

### **LOTTO 3**



**Foglio 16**

- mapp. 97- sub. 12 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Cons. vani 5 - Rendita €.

490,63 - via Giosuè Carducci n. 2 - P. T-1- 2- 3

- mapp. 97- sub. 14 - AREA URBANA - Cl. 4 - Cons. 281 mq - via

Giosuè Carducci n. 2 - P. T.

- mapp. 97- sub. 48 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 15 mq. - Rendita €.

16,27 - via Giosuè Carducci n. 2 - P. T

- mapp. 97- sub. 49 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 13 mq. - Rendita €.

14,10 - via Giosuè Carducci n. 2 - P. T

**LOTTO 4****Foglio 16**

mapp. 97- sub. 21 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Cons. vani 4 - Rendita €. 392,51 -

via Giosuè Carducci n. 2 - P. S1 - T

**LOTTO 5****Foglio 16**

mapp. 97- sub. 30 - Cat. C/6 - Cl. 7 - Cons. 24 mq. - Rendita €. 70,65 -

via Giosuè Carducci n. 2 - P. S1 (AUTORIMESSA)

**LOTTO 6****Foglio 16**

mapp. 97- sub. 32 - Cat. C/6 - Cl. 7 - Cons. 22 mq. - Rendita €. 64,76 -

via Giosuè Carducci n. 2 - P. S1 (AUTORIMESSA)

**INFORMAZIONI GENERALI PER TUTTI I LOTTI****CONSISTENZA E UBICAZIONE IMMOBILI**

Quota di 1/1 della piena proprietà di porzioni immobiliari poste in



Comune di Formigine (MO), località Casinalbo, via Giosuè Carducci n. 2  
entro il complesso residenziale denominato "Villa Carducci"

### PROPRIETÀ

**MAVE S.R.L. con socio unico**, con sede a Modena, Cod. Fisc.  
01208920387 – proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà.

### CORRISPONDENZA TRA IDENTIFICAZIONE CATASTALE

#### ATTUALE E QUANTO PIGNORATO

I dati catastali corrispondono ai dati riportati nell'atto di pignoramento.

#### PROVENIENZA DEL BENE

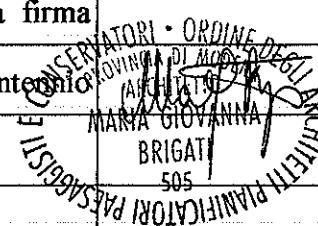
Il complesso immobiliare di cui fa parte la consistenza immobiliare  
oggetto di stima, è pervenuto alla MAVE S.P.A. (poi trasformata in S.R.L.),  
con atto di compravendita a firma Notaio Aldo Barbati, in data 15.12.2006  
rep./racc. 33825/8403, trascritto a Modena, in data 29.12.2006 al n. 30791  
reg. part. per acquisto fattone dalla società "Società Villa Carducci S.R.L."  
in liquidazione. La MAVE S.P.A. con atto a ministero medesimo Notaio  
Aldo Barbati rep. 36967/10236 trascritto a Modena in data 01.06.2009 al n.  
14685 reg. part. si trasformava da MAVE S.P.A. a MAVE S.R.L..

#### ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Gli atti pregiudizievoli insistenti sui beni in oggetto sono descritti  
nella Certificazione Notarile, allegata agli atti della procedura, a firma  
Notaio Dott.ssa Fortunata Mattera del 20.03.2012, relativa al ventennio  
anteriore alla data del pignoramento.

#### ESISTENZA DI PARTI COMUNI E SERVITU'

**Parti comuni:** la comproprietà pro-quota sulle parti ed enti comuni





del complesso immobiliare nel quale la consistenza immobiliare è compresa, comuni per titolo, per uso e destinazione o per legge, il tutto così come evidenziato anche nell'atto di provenienza con particolare riferimento all'entità individuate nell'elaborato planimetrico prot. N. MO0033162 del 16.02.2009 unito alla denuncia di tipo mappale n. 272044 del 17.12.2008

**Servitù attive e passive:** se ed in quanto legalmente esistenti e competenti o aventi ragione di esistere, ed in particolare con quelle eventualmente dipendenti dal condominio.

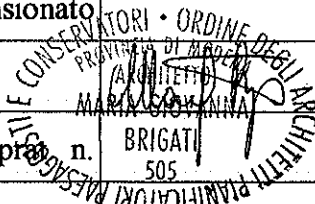
#### INDAGINE AMMINISTRATIVA

Dalle indagini e visure degli atti e progetti effettuate negli Uffici del Comune di Formigine (MO) emerge che le opere relative alla costruzione del fabbricato originario, sono iniziate in data anteriore il 01/09/1967 e che successivamente sono state eseguite opere legittimate presso il Comune competente dai seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia in data 04.07.1988 prot. n. 3370 prat. n. 11165 per "ampliamenti ristrutturazioni e cambio di destinazione d'uso", pratica volturata a nome della società venditrice con provvedimento in data 23.09.1998 e successiva Variante in corso d'opera del 21.04.1989. E' stata rilasciata Agibilità in data 12.07.1993 Prot. N. 3340/R relativa al Pensionato per anziani

- Concessione edilizia in data 26.11.1999 prot. N. 22885 prat. n. 17374 e successiva Variante in corso d'opera rilasciata in data 02.05.2001 prot. 9786 per "ampliamento di locali al P.Interrato"

- D.I.A. per opere interne prot. N. 29430 del 24.12.2003 prat. 3975



con integrazione in data 24.03.2004 prot. 6732

- D.I.A. n. 5122 per "ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso" in data 24.10.2006 prot. N.25128 e successiva variante n. 5122/V1 del 18.02.2009 prot. N. 3514

Ultimazione lavori prot. N. 20711 del 01.10.2009.

Attestazione conformità edilizia e agibilità, prot. N. 7084 del 07.04.2010, secondo quanto dichiarato dal tecnico incaricato, nella scheda tecnica descrittiva presentata in data 01.10.2009 al prot. N. 20713 (relativa al Fg. 16 mapp. 97 sub. 15)

Attestazione conformità edilizia e agibilità, prot. N. 23161 del 12.11.2009, secondo quanto dichiarato dal tecnico incaricato, nella scheda tecnica descrittiva presentata in data 05.03.2009 al prot. N.4774 (relativa al Fg. 16 mapp. 97 sub. Dal 18 al 49)

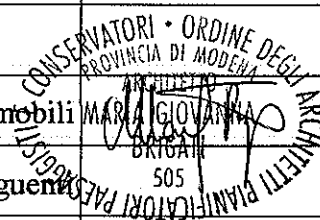
Per quanto concerne l'intervento di restauro scientifico della torre merlata, con cambio di destinazione d'uso da locali a servizio ed ufficio ad abitazione civile unifamiliare, fu rilasciato dal Comune di Formigine il Permesso di Costruire prot. Gen. 23801 prat. 19362/C2007 in data 13.09.2007, decaduto in quanto le opere non sono mai iniziate.

### GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA

#### E CATASTALE

In base alla documentazione rinvenuta, confrontando i beni immobili visionati con gli elaborati Comunali assentiti, si rilevano le seguenti difformità:

- **POSTI AUTO** - i posti auto ubicati a raso previsti e legittimati dal



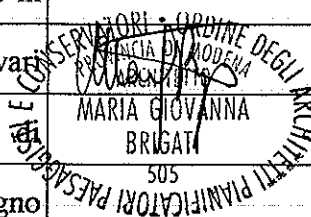
Comune di Formigine del tipo "scoperto", sono stati realizzati, in difformità dal progetto assentito, con struttura portante in legno e copertura in travi di legno e sovrastante tavolato. Trattandosi di Zona Omogenea A - centro storico - non sono ammesse nuove costruzioni, pertanto per adeguare le unità immobiliari alla normativa vigente, le strutture fisse dovranno essere rimosse.

### DESCRIZIONE GENERALE DEI BENI

Il cespite pignorato fa parte di un complesso residenziale denominato "Villa Carducci", posto in Comune di Formigine (MO), via Giosué Carducci n. 2. Il condominio è collocato nel centro della frazione di Casinalbo, in una zona tranquilla, prevalentemente residenziale, comoda ai servizi principali, e ad aree a verde pubblico.

Il complesso di Villa Carducci, dotato di ampie aree esterne condominiali e private, un parcheggio a raso con posti auto esclusivi, comprende un edificio principale articolato su quattro livelli oltre al PS1, e composto da 12 appartamenti di differente taglio, alcuni con ingresso indipendente al piano terra, oltre ad autorimesse e cantine al PS1, un corpo di fabbrica separato dall'edificio principale detto Dependance ad uso abitazione, e un edificio a torre a servizio ed ufficio.

L'edificio principale e la Dependance hanno struttura prevalente in muratura portante intonacata e tinteggiata, solai di separazione tra i vari piani in latero-cemento, coperture a falde inclinate e manto in coppi di laterizio; gli infissi esterni sono costituiti da finestre con telaio in legno verniciato bianco e vetro-camera complete di zanzariera, persiane in legno a



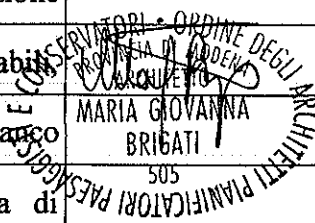
stecche incassate verniciate di colore grigio chiaro, inferriate in ferro in barre a maglia diagonale.

Le aree cortilive comuni appaiono curate e costituite da pedonali e piazzette con pavimentazione in autobloccanti, e da parti sistemate a verde e dotate di alberature di alto fusto; sono delimitate da recinzione in metallo in barre a maglia diagonale o in rete metallica e pali e dotate di cancelletti per accesso pedonale.

Le autorimesse poste al PS1 dell'edificio principale sono accessibili mediante rampa comune con accesso da via G. Carducci. Il parcheggio a raso ha accesso da via D. Rosa.

Le unità immobiliari ad uso civile abitazione visionate (Lotto n. 1, Lotto n. 2, Lotto n. 4) sono dotate delle seguenti dotazioni impiantistiche che, dalle certificazioni-impianti allegate alle pratiche comunali, risultano conformi alla normativa vigente:

- Impianto elettrico del tipo sottotraccia completo di punti luce e prese di corrente sufficientemente distribuiti nelle varie stanze. Impianto antenna TV condominiale, impianto telefonico, impianto citofonico
- Impianto di riscaldamento e per la produzione di a.c.s. centralizzato funzionante a gas metano, e impianto di climatizzazione centralizzato, pannelli radianti a pavimento nei vani abitabili, elementi radianti tipo termoarredo a parete in metallo smaltato bianco nei bagni. Allacciamento a rete condominiale con sistema di contabilizzazione dei consumi.
- Predisposizione impianto solare termico per produzione di a.c.s.



L'edificio a torre presenta una struttura portante in pietra e mattoni, solai di piano prevalentemente con struttura lignea, solaio di copertura con struttura in travi e travetti di legno, tavolato e sovrastante manto in coppi di laterizio. La Torre merlata si eleva su quattro piani fuori terra, collegati tra loro da scala a chiocciola di ridotte dimensioni; ogni piano ha una superficie lorda di circa 47 mq.

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

#### LOTTO N. 1

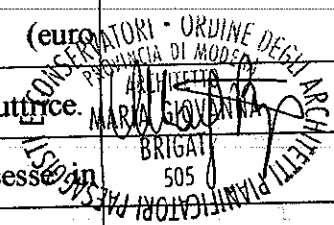
#### LOTTO N. 2

Le unità immobiliare descritte nel Lotto n. 1 e nel Lotto n. 2 sono occupate dalla Sig.ra Anna Cristina Morandi in virtù di un contratto di locazione stipulato tra le parti in data 20.04.2011 regolarmente registrato presso l'Agenzia delle entrate di Modena il 22.04.2011 al n. 5739.

La durata della locazione è pari a 9 anni a decorrere dal giorno 20.04.2011 e con termine il 19.04.2020, eventualmente rinnovabili per un ulteriore periodo di 9 anni.

L'Art. 2 del contratto specifica che la conduttrice occupa entrambi gli immobile a titolo gratuito, mentre l'art. 3 definisce un canone di locazione annuo concordato tra le parti in complessivi €. 18.000,00 (euro diciottomila/00), che non mi risulta sia stato finora versato dalla conduttrice.

Volendo proporre la vendita delle unità immobiliari concesse in locazione, in 2 Lotti separati, si ritiene necessario indicare il canone di locazione dovuto per ciascun Lotto descritto. Pertanto tenuto conto delle caratteristiche dei beni, della tipologia e consistenza superficiaria, il canone



di locazione annuo complessivo sopra indicato, si ritiene possa essere così

suddiviso:

- quanto a €. 10.200,00 annui per i beni indicati al Lotto n. 1
- quanto a €. 7.800,00 annui per i beni indicati al Lotto n. 2

### SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

**LOTTO N. 3**

**LOTTO N. 4**

**LOTTO N. 5**

**LOTTO N. 6**

Immobile libero

### LOTTO 1

### DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' IMMOBILE, DELLE PERTINENZE  
ED ACCESSORI

Il lotto 1 è posto in Comune di Formigine (MO), località Casinalbo,  
via Giosuè Carducci n. 2, entro il complesso residenziale denominato "Villa  
Carducci" e comprende:

- Appartamento terra tetto in corpo staccato dal fabbricato principale,  
detto "Dependance", dotato di circostante area cortiliva esclusiva

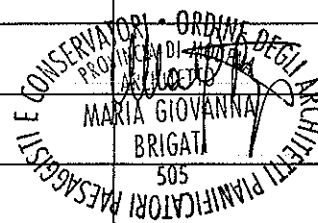
- 1 posto auto di pertinenza singolo

- 1 posto auto di pertinenza doppio

**N.C.E.U. del Comune di Formigine (MO) beni intestati a:**

**MAVE S.R.L. con socio unico, con sede a Modena, Cod. Fisc.**

01208920387 – proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà.



**Foglio 16**

- mapp. 97- sub. 15 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Cons. vani 11 - Rendita €.

1.079,39 - via Giosuè Carducci n. 2 - P. T- 1

- mapp. 97- sub. 41 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 12 mq. - Rendita €.

13,01 - via Giosuè Carducci n. 2 - P. T

- mapp. 97- sub. 42 - Cat. C/6 - Cl. 1 - Cons. 24 mq. - Rendita €.

26,03 - via Giosuè Carducci n. 2 - P. T

Trattasi di un fabbricato unifamiliare ad uso civile abitazione dotato di circostante area cortiliva esclusiva, articolato su due piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna e ascensore, e così ascrivibile in base alla distribuzione dei vani interni:

- piano terra: pranzo/soggiorno, cucina, lavanderia, dispensa, disimpegno, bagno, scala e ascensore, vano tecnico/sottoscala con accesso dall'esterno

- piano 1°: disimpegno, acetaia, studio, 2 camere, 2 bagni, cabina armadi, scala e ascensore.

L'area cortiliva è delimitata da recinzione in rete metallica e pali in ferro, ed è dotata di cancelletto per accesso pedonale; è sistemata in parte a prato e dotata di manto erboso e in parte pavimentata con piastrelle di gres porcellanato tipo cotto disposte a lisca di pesce.

L'abitazione si trova in buono stato di conservazione e presenta le seguenti finiture interne

o Pareti interne intonacate e tinteggiate, rivestimento dei bagni in materiale ceramico



- Pavimentazioni interne in parquet di legno; pavimentazioni in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni
- Porte interne in legno tamburato laccato bianco, al piano terra sono montate 3 porte interne di proprietà della conduttrice
- Nei bagni sono montati i sanitari standard dotati della relativa rubinetteria: wc, bidet, lavatoio e piatto doccia.

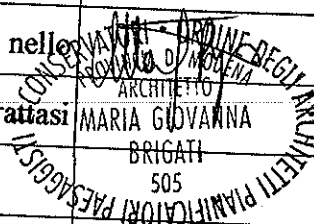
### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata secondo la consuetudine locale (100% muri esterni; 50% muri a confine), dedotta dagli elaborati grafici ed espressa a titolo puramente indicativo, risulta la seguente:

Abitazione (p.terra)	ca. mq 217,00 da computare al 100%
Area cortiliva esclusiva	ca. mq, 295,00 da computare al 10%.
1 Posto auto singolo mq. 12	a corpo
1 Posto auto doppio mq. 24	a corpo

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle finiture, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione specifica, dello stato occupazionale, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formulazione del giudizio di stima, e delle attuali condizioni del mercato immobiliare locale, la scrivente, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:





**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN**

**LOCAZIONE:**

Appartamento indipendente in corpo staccato dal fabbricato principale, detto "Dependance", dotato di circostante area cortiliva esclusiva, 1 posto auto singolo, 1 posto auto doppio.

**€. 442.000,00**

**(euro quattrocentoquarantaduemila/00)**

**Nel caso in cui il contratto di locazione sia revocabile, e il bene in oggetto si possa vendere nello stato "libero - non locato", il valore del bene stimato a corpo e non a misura, si quantifica in complessivi**

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE LIBERO DA**

**CONTRATTI DI LOCAZIONE:**

**€. 590.000,00**

**(euro cinquecentonovantamila/00)**

**LOTTO 2**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' IMMOBILE, DELLE PERTINENZE**

**ED ACCESSORI**

Il lotto 2 è posto in Comune di Formigine (MO), località Casinalbo, via Giosuè Carducci n. 2, entro il complesso residenziale denominato "Villa Carducci" e comprende:

- Appartamento a piano terra dotato di area cortiliva esclusiva e cantine al PS1.

- 3 posti auto esclusivi



**N.C.E.U. del Comune di Formigine (MO) beni intestati a:**

**MAVE S.R.L. con socio unico**, con sede a Modena, Cod. Fisc.

01208920387 – proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà.

**Foglio 16**

- mapp. 97- sub. 18 - Cat. A/2 – Cl. 4 - Cons. vani 8 – Rendita €.

785,01 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. S1 – T

- mapp. 97- sub. 40 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 12 mq. – Rendita €.

13,01 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T (POSTO AUTO)

- mapp. 97- sub. 43 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 12 mq. – Rendita €.

13,01 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T

- mapp. 97- sub. 45 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 13 mq. – Rendita €.

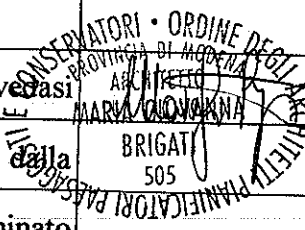
14,10 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del fabbricato principale dotato di area cortiliva esclusiva su tre lati, così ascrivibile in base alla distribuzione dei vani interni:

- Ingresso, angolo cottura, pranzo/soggiorno, disimpegno, 3 camere, 4 bagni, ripostiglio.

L'area cortiliva è delimitata da recinzione in ferro verniciato ed è dotata di cancelletto per accesso pedonale, ha pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato tipo cotto.

L'appartamento è attualmente concesso in locazione (vedasi paragrafo "Situazione occupazionale" LOTTO 1, LOTTO 2) e adibito, dalla conduttrice, all'attività di "affittacamere – room and breakfast" denominato "Casa Carducci di Morandi Anna Cristina", l'attività è stata regolarizzata



presso il Comune di Formigine con Pratica SU 157/09 Prot. N. 27299 del 21.12.2009, per 3 camere doppie e 6 posti letto complessivi.

L'unità immobiliare visionata si trova in buono stato di conservazione e presenta le seguenti finiture interne:

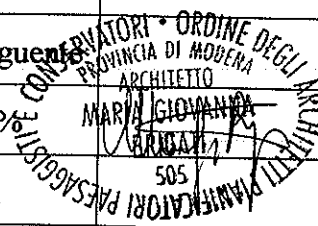
- o Pareti interne intonacate e tinteggiate, rivestimento dei bagni in mosaico
- o Pavimentazioni interne in parquet di legno; pavimentazioni in piastrelle di ceramica in cucina e nei bagni
- o Porte interne in legno tamburato laccato bianco.
- o Nei bagni sono montati i sanitari standard dotati della relativa rubinetteria: wc, bidet, lavatoio e piatto doccia.

Le tre cantine poste al P.S1 hanno pareti intonacate e tinteggiate e pavimentazioni in piastrelle di ceramica. Si specifica che la conduttrice occupa senza titolo e autorizzazione da parte del condominio, alcuni disimpegni comuni, al piano S1, adiacenti alle cantine in locazione, che dovranno essere liberati.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata secondo la consuetudine locale (100% muri esterni; 50% muri a confine), dedotta dagli elaborati grafici ed espressa a titolo puramente indicativo, risulta la seguente:

Abitazione (p.terra)	ca. mq 123,00 computata al 100%
Area cortiliva esclusiva	ca. mq. 79,00 computata al 10%.
Cantine	ca. mq 44,00 da computare al 40%.
3 Posti auto esclusivi	a corpo



**STIMA DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle finiture, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione specifica, dello stato occupazionale, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formulazione del giudizio di stima, e delle attuali condizioni del mercato immobiliare locale, la scrivente, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONCESSO IN LOCAZIONE:**

Appartamento a piano terra dotato di area cortiliva esclusiva, cantine al P.S1,  
3 posti auto esclusivi

€. 273.000,00

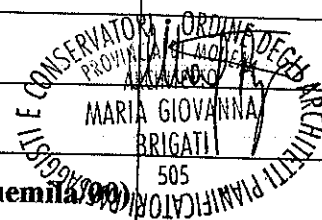
(euro duecentosettantatremila/00)

Nel caso in cui il contratto di locazione sia revocabile, e il bene in oggetto si possa vendere nello stato "libero - non locato", il valore del bene stimato a corpo e non a misura, si quantifica in complessivi

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE LIBERO DA CONTRATTI DI LOCAZIONE:**

€. 365.000,00

(euro trecentosessantacinquemila/00)

**LOTTO 3****DESCRIZIONE DEL BENE**

**DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' IMMOBILE, DELLE PERTINENZE  
ED ACCESSORI**

Il lotto 3 è posto in Comune di Formigine (MO), località Casinalbo, via Giosuè Carducci n. 2, entro il complesso residenziale denominato "Villa Carducci" e comprende:

- torre merlata a servizio e ufficio
- n. 2 posti auto di pertinenza

**N.C.E.U. del Comune di Formigine (MO) beni intestati a:**

**MAVE S.R.L. con socio unico**, con sede a Modena, Cod. Fisc. 01208920387 – proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà.

**Foglio 16**

- mapp. 97- sub. 12 - Cat. A/2 – Cl. 4 - Cons. vani 5 – Rendita €.  
490,63 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T-1- 2- 3

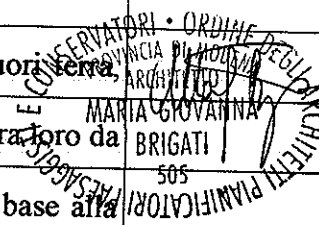
- mapp. 97- sub. 14 – AREA URBANA – Cl. 4 - Cons. 281 mq - via Giosuè Carducci n. 2 – P. T.

- mapp. 97- sub. 48 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 15 mq. – Rendita €.  
16,27 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T

- mapp. 97- sub. 49 - Cat. C/6 – Cl. 1 - Cons. 13 mq. – Rendita €.  
14,10 – via Giosuè Carducci n. 2 – P. T

L'edificio in oggetto è una torre articolata su quattro piani fuori terra, dotata di circostante area cortiliva esclusiva. I piani sono collegati tra loro da scala a chiocciola di ridotte dimensioni e sono così ascrivibili in base alla distribuzione dei vani interni e alla planimetria catastale:

- piano terra: deposito biancheria, spogliatoio personale



- piano 1°: disimpegno, bagno, ufficio

- piano 2°: ripostiglio

- piano 3°: terrazza

L'area cortiliva è delimitata da recinzione in parte in rete metallica e pali in ferro, e in parte con balaustra in metallo verniciato. Le aree esterne sono sistemate a prato e dotate di manto erboso o pavimentate. Sul fronte strada la recinzione ha basamento in muratura e sovrastante balaustra in ferro, ed è dotata di cancello per accesso pedonale indipendente.

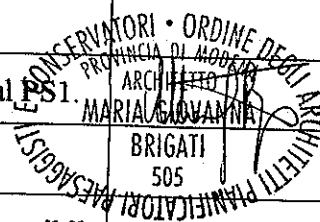
Trattandosi di un fabbricato solo parzialmente ristrutturato le finiture interne sono in mediocre stato di manutenzione:

- o Pareti interne intonacate, rivestimento del bagno in materiale ceramico.
- o Pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica nel locale deposito biancheria e nel bagno.
- o Porte interne in legno tamburato laccato bianco.
- o Gli infissi esterni, ove presenti, hanno telaio in legno laccato bianco.
- o Impianto elettrico prevalentemente del tipo sottotraccia
- o Impianto di riscaldamento e per la produzione di a.c.s. autonomo funzionante a gas metano, con caldaia murale ubicata al piano terra, venticonvettori ad aria presenti solo in alcuni ambienti.

I posti auto sono ubicati rispettivamente entro il parcheggio a raso e al PS1.

### CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

Per quanto riguarda le dotazioni impiantistiche, non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti, pertanto l'aggiudicatario ai sensi del



D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e 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.

### GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA

#### E CATASTALE

In base alla documentazione rinvenuta, si rilevano incongruenze nella destinazione d'uso dei locali interni così come appaiono dichiarate negli elaborati grafici comunali (ad uso servizio e ufficio) e nella planimetria depositata all'Agenzia del Territorio, Ufficio del Catasto (ad uso abitazione).

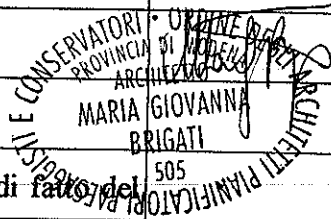
#### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata secondo la consuetudine locale (100% muri esterni; 50% muri a confine), dedotta dagli elaborati grafici ed espressa a titolo puramente indicativo, risulta la seguente:

Ufficio e servizi	ca. mq. 123,00 da computare al 100%
Area cortiliva esclusiva	ca. mq. 281,00 da computare al 10%
Cantina	ca. mq. 19,00 da computare al 40%
Terrazza	ca. mq. 47,00 da computare al 50%
1 Posto auto a raso	a corpo
1 Posto auto al PS1	a corpo

#### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle finiture, dello stato di manutenzione,



dell'ubicazione specifica, dello stato occupazionale, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formulazione del giudizio di stima, e delle attuali condizioni del mercato immobiliare locale, la scrivente, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE STIMATO A CORPO:**

Edificio a torre a servizio e uffici, con circostante area cortiliva e due posti auto

€. 270.000,00

(euro duecentosettantamila/00)

**LOTTO 4**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' IMMOBILE, DELLE PERTINENZE ED ACCESSORI

Il lotto 4 è posto in Comune di Formigine (MO), località Casinalbo, via Giosuè Carducci n. 2, entro il complesso residenziale denominato "Villa Carducci" e comprende:

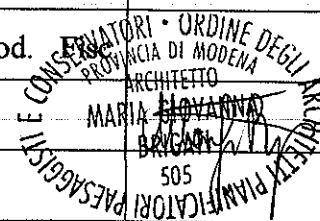
- Appartamento a piano terra dotato di area cortiliva esclusiva e cantina al PS1.

**N.C.E.U. del Comune di Formigine (MO) beni intestati a:**

**MAVE S.R.L. con socio unico**, con sede a Modena, Cod.

01208920387 - proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà.

**Foglio 16**





mapp. 97- sub. 21 - Cat. A/2 - Cl. 4 - Cons. vani 4 - Rendita €. 392,51 -

via Giosuè Carducci n. 2 - P. S1 - T

Trattasi di un appartamento posto al piano terra del fabbricato principale dotato di area cortiliva esclusiva su due lati, e cantina al PS1.

L'abitazione è così ascrivibile in base alla distribuzione dei vani interni:

- Soggiorno/angolo cottura, disimpegno, 2 camere, cabina armadi, bagno.

L'area cortiliva è delimitata da recinzione in ferro verniciato ed è dotata di cancelletto per accesso pedonale, ha pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato tipo cotto.

L'unità immobiliare visionata si trova in buono stato di conservazione e presenta le seguenti finiture interne

- o Pareti interne intonacate e tinteggiate, rivestimento del bagno in mosaico
- o Pavimentazioni interne in piastrelle di ceramica nel soggiorno e in bagno, in parquet di legno nelle camere
- o Porte interne in legno tamburato laccato bianco.
- o Nel bagno sono montati i sanitari standard dotati della relativa rubinetteria: wc, bidet, lavatoio e piatto doccia.

La cantina è posta al PS1 dell'edificio principale, ha accesso dal disimpegno comune, è dotata di pavimentazioni in piastrelle di ceramica e portoncino blindato.

**GIUDIZIO DI CONFORMITA' URBANISTICO - EDILIZIA**

**E CATASTALE**



In base alla documentazione rinvenuta, confrontando l'immobile visionato con gli elaborati Comunali assentiti e la planimetria catastale, si rilevano le seguenti difformità:

- realizzazione di tramezza interna, dotata di porta scrigno, per separare la camera da letto dal guardaroba. . Tale opera abusiva, di lieve entità potrà essere sanata, a cura e spese dell'aggiudicatario, con la presentazione presso il Comune di Formigine di una CIL in sanatoria ai sensi dell' Ex art. 6 comma 2 lettera a) DPR 380/01 a firma di un Tecnico abilitato, con il pagamento di una sanzione pari a €. 258,00.

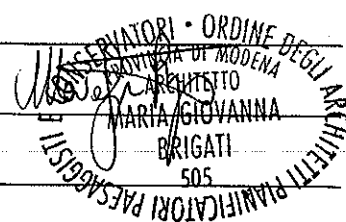
#### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata secondo la consuetudine locale (100% muri esterni; 50% muri a confine), dedotta dagli elaborati grafici ed espressa a titolo puramente indicativo, risulta la seguente:

Abitazione (p.terra)	ca. mq, 67,00 da computare al 100%
Area cortiliva esclusiva	ca. mq, 40,00 da computare al 10%.
Cantina	ca. mq, 14,00 da computare al 40%.

#### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle finiture, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione specifica, dello stato occupazionale, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formulazione del giudizio di stima, e delle attuali condizioni del mercato immobiliare locale, la scrivente, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello



stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi

di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A CORPO:**

Appartamento a piano terra dotato di area cortiliva esclusiva, cantina

**€. 185.000,00**

**(euro centottantacinquemila/00)**

**LOTTO 5**

**DESCRIZIONE DEL BENE**

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' IMMOBILE, DELLE PERTINENZE

ED ACCESSORI

Il lotto 5 è posto in Comune di Formigine (MO), località Casinalbo, via Giosuè Carducci n. 2, entro il complesso residenziale denominato "Villa Carducci" e comprende:

- Autorimessa e cantina al piano S1

**N.C.E.U. del Comune di Formigine (MO) beni intestati a:**

**MAVE S.R.L. con socio unico, con sede a Modena, Cod. Fisc.**

01208920387 – proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà.

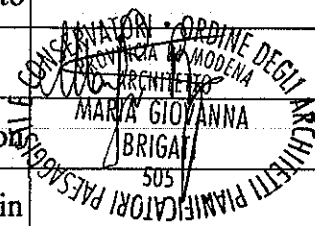
**Foglio 16**

**mapp. 97- sub. 30 - Cat. C/6 – Cl. 7 - Cons. 24 mq. – Rendita €. 70,65 –**

**via Giosuè Carducci n. 2 – P. S1 (AUTORIMESSA)**

Trattasi di una autorimessa posta al piano interrato del fabbricato principale e adiacente cantina.

L'autorimessa è accessibile dalla corsia di manovra comune con ingresso da via G.Carducci. L'unità immobiliare è dotata di basculante in



lamiera metallica. La cantina ha accesso dalla corsia di manovra comune.

### CONSISTENZA COMMERCIALE

La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata secondo la consuetudine locale (100% muri esterni; 50% muri a confine), dedotta dagli elaborati grafici ed espressa a titolo puramente indicativo, risulta la seguente:

Autorimessa (p.terra) ca. mq, 20,00

Cantina ca. mq, 10,00

### STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle finiture, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione specifica, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formulazione del giudizio di stima, e delle attuali condizioni del mercato immobiliare locale, la scrivente, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura

Esecutiva:

### VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A CORPO:

Autorimessa, cantina €. 38.400,00

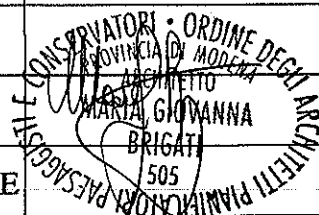
(euro trentottomilaquattrocento/00)

### LOTTO 6

### DESCRIZIONE DEL BENE

DESCRIZIONE SOMMARIA DELL' IMMOBILE, DELLE PERTINENZE

ED ACCESSORI



Il lotto 6 è posto in Comune di Formigine (MO), località Casinalbo, via Giosuè Carducci n. 2, entro il complesso residenziale denominato "Villa Carducci" e comprende:

- Autorimessa e cantina al piano S1

**N.C.E.U. del Comune di Formigine (MO) beni intestati a:**

**MAVE S.R.L. con socio unico, con sede a Modena, Cod. Fisc.**

01208920387 – proprietario della quota di 1/1 della piena proprietà.

**Foglio 16**

**mapp. 97- sub. 32 - Cat. C/6 – Cl. 7 - Cons. 22 mq. – Rendita €. 64,76 –**

**via Giosuè Carducci n. 2 – P. S1 (AUTORIMESSA)**

Trattasi di una autorimessa posta al piano interrato del fabbricato principale e adiacente cantina.

L'autorimessa è accessibile dalla corsia di manovra comune con ingresso da via G.Carducci. L'unità immobiliare è dotata di basculante in lamiera metallica, pavimentazione in piastrelle di ceramica. La cantina ha accesso dal disimpegno interno condominiale e dall'autorimessa.

### **CONSISTENZA COMMERCIALE**

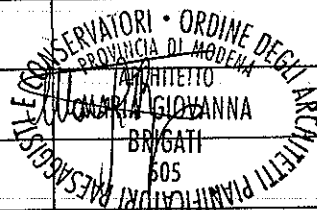
La superficie commerciale del bene in oggetto, calcolata secondo la consuetudine locale (100% muri esterni; 50% muri a confine), dedotta dagli elaborati grafici ed espressa a titolo puramente indicativo, risulta la seguente:

Autorimessa (p.terra) ca. mq, 19,00

Cantina ca. mq, 7,00

### **STIMA DEL BENE**

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del



bene, della sua destinazione, delle finiture, dello stato di manutenzione, dell'ubicazione specifica, dello stato occupazionale, nonché di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formulazione del giudizio di stima, e delle attuali condizioni del mercato immobiliare locale, la scrivente, ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene in argomento, **stimato a corpo e non a misura**, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenuto conto che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva:

**VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE A CORPO:**

Autorimessa, cantina

€. 33.600,00

(euro trentatremilaseicento/00)

\* \* \*

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatole, la sottoscritta si dichiara a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Con Osservanza

Sassuolo (MO), li 04.02.2013

IL CONSULENTE TECNICO

Arch. Maria Giovanna Brigati

