

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 403/2021
contro [REDACTED] Tribunale di Modena

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa R. Vaccaro

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 403/2021
contro [REDACTED] promossa da [REDACTED] e
per essa [REDACTED] spa quale
mandataria, l'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa R.
Vaccaro nominava, con Proprio provvedimento in data
10/11/2022 in qualità di esperto per la
individuazione, descrizione e valutazione dei
cespiti pignorati, il sottoscritto [REDACTED]
[REDACTED]

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti
tutti del caso, che completava anche con
approfondite indagini presso i competenti Uffici
Catastali e presso gli uffici tecnici del Comune di
Novi di Modena, lo scrivente si poneva in grado di
esporre la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a
Modena il 22/12/2021 al n. 29225 part., risulta
pignorato il seguente bene: la quota di un mezzo di
una porzione di fabbricato ai p. T-1-2 (sottotetto)
in Novi di Modena, via Gazzoli n. 135 e la quota di

un mezzo di un'area urbana adiacente.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene (porzione di fabbricato) risulta censito in Catasto Fabbricati di Novi di Modena al foglio 24; mappale 41, sub 25; via Gazzoli 135, p. T-1-2; cat A/3; cl. 2; v. 9; sup tot mq. 280; RCE 357,90; e l'area risulta censita in Catasto Terreni di Novi di Modena al foglio 24; particella 36; area urbana, sup. mq. 140.

CONFINI

La porzione di fabbricato confina: a nord co residue ragioni del mappale 41; ad est con residue ragioni del mappale 41; a sud con mappale 42 e ad ovest con via Gazzuoli.

L'area urbana confina: con via Gazzuoli ad ovest, con mappale 38 a sud, salvo se altri.

PROVENIENZA

I beni sopra indicati risultano di proprietà per la quota di un mezzo dell'esecutato [redacted]

qui pervenne per atto Dr. De Santis Marcello rep. [redacted]

[redacted] 204525 del 28/7/1990 tr. a Modena il 6/8/1990 al n.

[redacted] 15033/10629

DESCRIZIONE

La porzione di fabbricato ha struttura in muratura di mattoni, solai in latero-cemento e legno, tamponamenti in muratura di mattoni, esterno intonacato e tinteggiato. L'appartamento ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, infissi in pvc con doppi vetri, impianti: elettrico, idrico,

del gas gpl, di riscaldamento a termosifoni da

caldaia a gas gpl, di condizionamento; superficie

mq. 110 per piano (tot mq. 220 ai p. T + p. 1) +

mq. 110 soffitta.

L'area urbana è nelle vicinanze della porzione di

fabbricato, pianeggiante, ad uso orto/giardino ed

ha superficie di mq. 140 catastali.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

I beni vennero edificati in seguito a:

° condono n. 1986/1226/001° del 30/9/1986

° concessione edilizia n. 1990/245 del 6/8/1990

° concessione edilizia n. 255 prot 9128 del
3/11/1994;

° nulla osta n. 18 del 9/10/2000;

° scia in sanatoria n. 2016/13SANA del 1/3/2016;

° Pratica MUDE 0803602800000963242016 del 30/1/2017

con allegata scia n. 2017/14/RCR;

° ordinanza n. 152/2019 del 7/10/2019 assegnazione
di contributi;

° scia per variante finale su MUDE del 30/1/2023

° scea su Mude del 10/2/2023.

Il bene si trova in posizione edilizia ed
urbanistica regolare.

Si precisa che il proprietario del bene, qualora lo

stesso venga alienato entro 2 anni dalla

ultimazione (9/2/2023), verrà dichiarato decaduto e

dovrà restituire le somme percepite a titolo di

contributo oltre agli interessi legali (vedi

allegato "dichiarazione sostitutiva e procura

speciale".

Si precisa che il bombolone GPL che alimenta

l'impianto si trova su area non di proprietà.

STATO LOCATIVO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Alla data del sopralluogo (30/8/2022) il bene era

non occupato.

CANONE DI OCCUPAZIONE

Si stimano i seguenti canoni di occupazione del

bene: canone mensile di occupazione Euro 500,00

(Eurocinquecento/00).

VALUTAZIONE

Il mercato immobiliare del comune di Novi

di Modena risulta moderatamente attivo;

l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia

del Territorio, anno 2022 semestre 1, codice zona R1

extraurbana/zona agricola - abitazioni di tipo

economico, stato conservativo normale, mostra valori

oscillanti da E/mq 450 ad E/mq 670.

Circa la superficie si precisa che: l'intera

porzione immobiliare ha superficie commerciale di:

° p. T = mq. 110

° p. 1 = mq. 110

° p. 2 = mq. 110 x 0,25 = mq. 27,50

Quindi complessivamente mq. 247,50.

Circa l'assenza di garanzia per vizi del bene si
precisa che viene praticata una riduzione del valore
pari al 5%.

Circa lo stato d'uso e di manutenzione non viene
praticata alcuna riduzione del valore essendo il
fabbricato di nuova costruzione.

Si assume come valore unitario E/mq 728 calcolato
come valore $(E/mq. 450 + E/mq. 670) / 2 = E/mq. 560$
poi maggiorato del 30% trattandosi di nuovo
fabbricato $(E/mq. 560 \times 1,3 = E/mq. 728)$.

Si ottiene quindi il valore unitario:

$$E/mq 728 \times 0,95 = E/mq 691,60.$$

In considerazione di quanto sopra, si procede alla
seguente valutazione con riferimento al mq.
commerciale della porzione di fabbricato:

$$mq. 247,50 \times 691,60 E/mq. = 171.171,00 E$$

L'area urbana viene valutata a corpo E 3.000,00.

Quindi complessivamente i due beni hanno un valore,
di E 174.171,00.

Il bene pignorato è tuttavia la quota di un mezzo di
entrambi i beni, quindi il suo valore risulta pari
alla metà dell'intero ed ulteriormente deprezzato
del 10% in quanto trattasi di una quota e non
dell'intera proprietà:

$$E 174.171,00 : 2 \times 0,90 = E 78.376,95, \text{ arrotondati}$$

in E 78.000,00 (Euro settantottomila/00).

PROPOSTA DI VENDITA

In considerazione di quanto sopra esposto, si propone la vendita dei beni pignorati (quota di un mezzo) in un unico lotto con base d'asta pari ad E 78.000,00 (Eurosettantottomila/00).

oooooooooooooooooooooooooooo

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 6 marzo 2023

Dott. Ing. [redacted]

Allegati: all A

all G

comunicazione ai debitori e ai creditori

foto

visure catastali

planimetrie catastali

dichiarazione sostitutiva e procura

speciale

istanza di liquidazione onorari e spese