

TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare n. 46/2022 a carico di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : Dott. Umberto Ausiello

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 46/2022 – Tribunale di Modena contro , [REDACTED] , l'Ill.mo Signor Giudice Dott. Umberto Ausiello, nominava con Proprio provvedimento in data 21/03/2023 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. **Raffaele Rigagnoli**.

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

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 25/03/2022 n. 6185 del registro particolare, a favore della [REDACTED]

risultano pignorati i beni immobili di proprietà per la quota di 1/2 di seguito descritti e periziati in un lotto unico consistenti in:

- porzione di fabbricato ad uso ufficio a piano terra che si trova in un edificio con varie destinazioni d'uso civile abitazione, negozi e uffici sito nel Comune di Mirandola (MO), Via Roma n. 23.

Foto del bene



Mappa catastale Fg. 111 Particella 609



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni in esame risultano distinti al N.C.E.U. del Comune di Mirandola (MO),
in ditta correttamente intestata:

[REDACTED]

proprietà per 1/2

e

[REDACTED]

proprietà per 1/2,

al Foglio 111:

- particella 609, subalterno 11, Via Roma, 23 , Piano T., categoria A/10^a,

Classe 1, Consistenza 2 vani, Superficie totale 39 m², Rendita Catastale Euro

377,01;

tali a seguito di denuncia di accatastamento presentata all'U.T.E. di Modena.

Alla porzione immobiliare competono i proporzionali diritti di comproprietà sulle
parti dell'edificio comuni a norme dell'art. 1117 del codice civile, nonché come
risulta dallo stato dei luoghi , dai titoli di provenienza .

CONFINI

L'ufficio al piano terra confina Via Roma, area cortiliva comune, proprietà di terzi,
salvo altri più precisi e recenti confini.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

Al momento del sopralluogo il bene risulta libero da persone e cose.

PROVENIENZA

Il bene è pervenuto a favore del

[REDACTED]

ed a carico

[REDACTED]

, formalità

eseguita in data 23 marzo 2022 al n. 5928 reg. part., in virtù dell'atto a rogito del

Notaio Paolo Vincenzo di Carpi del 5 agosto 2016 repertorio 276241, mediante il

quale i signori

hanno tacitamente accettato

l'eredità della [REDACTED] deceduta il [REDACTED], la cui massa ereditaria comprendeva la piena proprietà del bene.

A favore del [REDACTED]

ed a carico della [REDACTED]

[REDACTED], formalità eseguita in data 1

giugno 2015 al n. 8710 reg. part., in virtù della successione ereditaria di cui alla den.

421 vol. 9990/15 della [REDACTED], deceduta il [REDACTED],

lasciando a sé superstiti a succedere per legge nella piena proprietà del bene i figli

[REDACTED].

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Stato delle iscrizioni e delle Trascrizioni a carico del [REDACTED]

dell'immobile sopra descritto :

- formalità eseguita in data 1 marzo 2019 al n. 883 reg.part. ipoteca giudiziale iscritta in

favore della società [REDACTED]

[REDACTED] di monopolio società cooperativa per azioni con

sede in Roma , decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 30 Agosto 2018

e gravante su tutti i cespiti in esame.

- formalità eseguita in data 26 aprile 2019 al n. 1957 reg.part. ipoteca giudiziale iscritta

in favore della società [REDACTED]

[REDACTED] di monopolio società cooperativa per azioni con

sede in Roma , decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Roma in data 28 novembre

2018 e gravante su tutti i cespiti in esame.

- formalità eseguita in data 25 marzo 2022 al n. 6185 reg.part. pignoramento immobiliare

a favore della società [REDACTED]



di monopolio società cooperativa per azioni con

sede in Roma .

DESCRIZIONE

Il bene in esame consiste in un ufficio al piano terra, di un edificio con destinazione d'uso residenziale , negozi e uffici , di tre piani fuori terra in Via Roma, 23 nel Comune di Mirandola (MO) zona centro.

Esternamente il tamponamento è in muratura intonacata e tinteggiata , con struttura portante in muratura , la copertura è a falde inclinate con tegole di laterizio .

L'ufficio è composto da: un vano adibito a ufficio, un disimpegno, un bagno, un ripostiglio, altezza interna $h = 3,68$ mt.

All'interno dell'ufficio le pareti sono intonacate e tinteggiate , il soffitto è in legno con travi a vista, rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno, la pavimentazione interna è in ceramica, le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono costituiti da una vetrina con telai in alluminio e una porta di ingresso in alluminio con vetrocamera.

L'ufficio è dotato di impianto elettrico, idrosanitario con scaldabagno elettrico, (manca il contatore della luce), riscaldamento e raffrescamento con un ventilconvettore in pompa di calore all'interno dell'ufficio e una macchina esterna situata in area cortiliva di altra proprietà ma con diritto di accesso per la manutenzione.

C'è solo la certificazione di conformità alle leggi vigenti per quanto riguarda l'impianto elettrico che si allega.

Alla data del sopralluogo il bene si trova in ottimo stato di manutenzione e conservazione, è nuovo.

La superficie complessiva del bene in esame viene determinata mediante rilievo

geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni :

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
Ufficio piano terra	39,00 mq	1	39,00 mq

ONERI CONDOMINIALI

Il proprietario del bene in oggetto dichiara che non c'è un amministratore condominiale e non ci sono spese di condominio.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Mirandola (Mo) ha evidenziato la seguente documentazione :

- Pratica Mude Sismica 2012 (Rif. Pratica n. 1082)
- PDC Prot. N. 36988/6.3 del 05/12/2017 (int. N. 544/2016)

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi riscontrando la sostanziale corrispondenza dei locali che è stato possibile visionare, ma con qualche irregolarità dimensionale di modesta entità, tolleranze esecutive ed errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. (la posizione del wc e ripostiglio sono invertite, l'altezza è 3,68 mt anziché 3,37 mt) che rientrano nell'Articolo 19-bis della Legge Regionale n. 23/2004 comma 1 bis e 1 ter.

VALUTAZIONE

Si ritiene qui opportuno considerare, per i beni in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili e valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

Ufficio al piano terra :

39,00 mq x €/ mq 1.800 =	€ 70.200,00
Abbattimento forfettario - 10%	- € 7.020,00
Totale	€ 63.180,00

Arrotondato per praticità a € 63.000,00

Si ritiene che l'immobile sottoposto a pignoramento **non sia divisibile**, quindi le singole quote di spettanze del comproprietario esecutato e non esecutato sono le seguenti:

(esecutato) proprietà quota 1/2	€ 31.500,00
(non esecutata) proprietaria quota 1/2	€ 31.500,00

Pertanto la stima del bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a

Euro 63.000,00 (euro sessantatremila/00)

PROPOSTA DI VENDITA

Per quanto sopra, si propone la vendita dei beni sopra periziati **in un unico lotto, con prezzo a base d'asta di Euro 63.000,00 (euro sessantatremila /00)**.

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

Con Osservanza

Modena, 24 Luglio 2023

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli