

ALLEGATO A

Tribunale di Modena

G.E.I. Dr. Dott.

R.G. 128/2022

DESCRIZIONE DEI BENI

Lotto 1

Si tratta di un appartamento posto al piano primo di edificio singolo edificato negli anni 70. La struttura è in muratura mista con cemento armato. I solai sono in latero cementizio. Si evidenzia un quadro fessurativo molto rilevante, che riguarda la struttura nel suo complesso, che allo stato attuale ha una rilevanza di tipo estetico funzionale. Non essendo disponibili indagini geologiche non è possibile attribuire la causa ad un specifico fattore, ma andrebbe eseguito un monitoraggio accompagnato da un'indagine geologica e da un'analisi della struttura per verificare se tale fenomeno si sia arrestato oppure sia in evoluzione con il rischio di compromettere non solo la funzionalità (pavimenti staccati, cavillature, difficoltà nell'apertura di porte a titolo esemplificativo) oppure possa assumere una rilevanza tale da intaccare la sicurezza statica dell'edificio.

Per quanto riguarda gli impianti sono quelli dell'epoca della costruzione. L'edificio nasce come unità unifamiliare pur essendo presenti due subalterni distinti, per cui gli impianti sono in comune, tra i due sub di cui è composta l'abitazione di cui una parte non oggetto di esecuzione forzata, e dell'adiacente ampliamento oggetto di differente pignoramento. L'impianto elettrico, è funzionante ma va

completamente rifatto in quanto non risponde ai requisiti minimi di sicurezza ed è in comune con altre unità. L'impianto idraulico è servito da generatore ubicato presso altra unità, non attualmente oggetto di pignoramento ed attualmente dismesso.

Gli intonaci presentano fenomeni fessurativi che interessano le murature ed alcuni elementi strutturali, quali cordoli marcapiano.

La copertura è con manto di tegole. Sono evidenti segni di percolazione, che interessano il cornicione e la soffitta, per cui è ragionevole presumere che vi siano perdite dovute all'età dell'edificio

I serramenti sono in legno con vetro singolo e scuri esterni in legno.

I pavimenti sono quelli dell'epoca mentre per i bagni probabilmente è stata eseguita una ristrutturazione in periodo più recente, anche se comunque per la tipologia impiantistica e dotazione di sanitari si può ritenere che abbiamo circa venti anni.

Si riportano di seguito le misure commerciali desunte dallo stato legittimato e/o dalle planimetrie catastali che come da consuetudine prevedono la computazione di muri perimetrali e di confine con parti comuni per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri di confine con altre proprietà in ragione di $\frac{1}{2}$ fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Eventuali pertinenze sono state computate come da usi e consuetudini

Superficie commerciale

Abitazione	m ²	164,1
Terrazzo	m ²	7,50
Soffitta	m ²	25,45
Totale superficie commerciale	m ²	197

Come richiesto da quesito, vengono anche riportate le superfici nette dei singoli locali così come desunte dagli elaborati progettuali reperiti.

Superficie netta vani	m ²	
Tinello	m ²	17,5

Letto	m ²	26,5
Disimpegno	m ²	9,7
Cucina	m ²	12,2
Letto	m ²	19,9
Bagno	m ²	6,6
Bagno	m ²	5,4
Corridoio	m ²	6,4
Soggiorno	m ²	36,5
Terrazzo	m ²	22,2
Soffitta	m ²	68,0

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita a corpo e non a misura, pertanto eventuali variazioni riscontrabili sulle dimensioni sopra riportate non ne modificheranno il valore stimato. Per logicità e comodità di lettura, la stima dei beni pignorati viene riportata quale capitolo finale del presente elaborato.

REGIME FISCALE

La vendita del bene è soggetta ad Imposta di Registro

INDAGINE AMMINISTRATIVA

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di concessione edilizia p.g. n. 705/77 e p.s. n. 4/77 del 22/08/1977.

È stato dichiarato abitabile con p.g. n. 7942/83 24/12/1983 previo sopralluogo dell'ufficiale di igiene e del tecnico comunale.

E stato oggetto domanda di sopraelevazione con p.g. n. 7372/92 del 23/07/1992 e p.s. n. 114/1992 a cui non ha fatto seguito il rilascio del titolo abilitativo

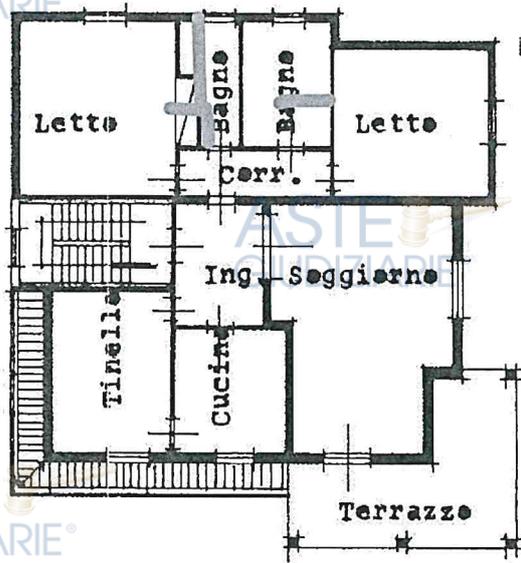
Infine è stato oggetto di concessione edilizia in sanatoria con p.g. 3077/95 e p.s. 40/95 e rilascio del relativo titolo con provvedimento del 06/10/1995 p.g. 40/95

Nel bagno è presente una difformità nello sgabuzzino di 1.50x70 e la presenza di un muretto box doccia. Le dimensioni sono differenti poiché parte del bagno è stata abbinata all'adiacente camera da letto per realizzare una nicchia ove ubicare un eventuale armadio a muro. Queste difformità possono essere oggetto di sanatoria

Nel sottotetto è stata realizzata un'apertura di collegamento con la soffitta di cui al sub. 10 mediante demolizione di una parete portante di 400 cm partendo 80 cm dal muro esterno. È stata realizzata una parete per accorpate parte della soffitta adiacente. Nella parte centrale del sottotetto è stata realizzata una sopraelevazione modificando l'inclinazione della falda. Queste difformità devono essere oggetto di ripristino.

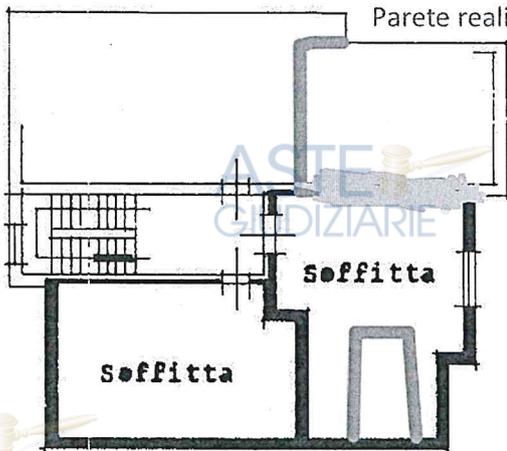
L'altezza in gronda è 120 mentre nel disegno sono segnati 110 da una parte e 120 dall'altra. Questa difformità può considerarsi errore grafico da correggere in sede di eventuale pratica comunale.

Il tutto come evidenziato nella rappresentazione grafica seguente



Modifiche nei bagni

PIANO PRIMO H: 3.00

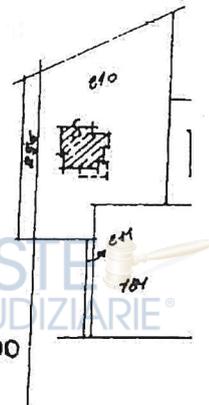


Parete realizzata per accorpere soffitta adiacente

PIANO SECONDO H: 1.20

Tetto modificato

PLANIMETRIA SC.1:2000
F.23 MAPP.210



ORIENTAM

WDD ✓

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

L'immobile in oggetto risulta occupato dall'esecutato e da famigliari

STIMA DEL BENE

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite presso gli operatori settoriali, e le indicazioni di prezzo date dalle rilevazioni OMI per il 1° semestre 2023 per la zona di Castelvetro completando l'indagine in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con mediatori in loco. I valori utilizzati nella stima derivano quindi dall'analisi comparata di prezzi realizzati per beni analoghi, reperiti da Agenzie locali e da valori desunti da pubblicazioni del settore, opportunamente valutati e ponderati in base all'esperienza personale e con il confronto di altri Tecnici del settore. Il valore ricavato dalle suddette indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

- € 1.050/mq di SC

valore commerciale del bene in argomento, stimato a corpo e non a misura, nello stato di fatto in cui attualmente si trova, come segue:

Lotto 1

Comune di Castelvetro fg. 23, part. 210 sub. 11 categoria A7

Valutazione parziale lotto	206.990,00
A detrarre, 5% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto	-10349,5
Costo rifacimento impianti comprensivo di opere murarie 20%	-41398,00
Costo di sanatoria	-5000,00
Ripristino opere non sanabili	-15000,00
Ripristino fessurazioni	-10000,00
Valore parziale	125242,50
Valore finale	125.000,00

