

**Dott ssa Giulia Lucchi**

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I beni oggetto di stima, risultano così identificati:

Comune di Zocca

Fg. 38 part. 41 sub. 9 Classamento: Rendita: Euro 204, 52 Categoria A5 Classe 3, Consistenza 6 vani Indirizzo:

VIA MAURO TESI Piano 3 Dati di superficie: Totale: 105 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte 105 m<sup>2</sup>

Fg. 38 part. 42 sub.3 Classamento: Rendita: Euro 47,72 Categoria C/6, Classe 10, Consistenza 14 m<sup>2</sup> Indirizzo:

VIA MAURO TESI Piano T Dati di superficie: Totale: 15 m<sup>2</sup> escluso aree scoperte 15 m<sup>2</sup>

**DESCRIZIONE DEI BENI**

L'immobile è mansardato ad esclusione della parte centrale adibita a disimpegno. Le travi di colmo sono rivestite in legno ed il soffitto con perline in legno. I serramenti esterni sono in legno con vetrocamera di ridotte dimensioni.

L'immobile si presenta in discreto stato manutentivo. Gli impianti elettrici ed idraulici sono obsoleti e risalgono agli anni 70. Nel bagno è presente una vasca di ridotte dimensioni al posto del piatto doccia. Il riscaldamento è con caldaia standard e radiatori. L'acqua calda è prodotta con un boiler ubicato nel bagno. I pavimenti sono in ceramica.

Come meglio precisato nel capitolo successivo, la valutazione economica dei beni in argomento verrà eseguita **a corpo** e non a misura, pertanto eventuali differenze nelle misure riportate più sono influenti ai fine della determinazione del valore di stima.

Si riportano di seguito le misure commerciali indicative 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

|              |                |     |
|--------------|----------------|-----|
| Appartamento | m <sup>2</sup> | 102 |
| Autorimessa  | m <sup>2</sup> | 15  |

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

|                       |                |       |
|-----------------------|----------------|-------|
| Superficie netta vani | m <sup>2</sup> |       |
| Camera                | m <sup>2</sup> | 20    |
| Camera                | m <sup>2</sup> | 15,50 |
| Cucina                | m <sup>2</sup> | 9,6   |
| Bagno                 | m <sup>2</sup> | 3,5   |
| Disimpegno            | m <sup>2</sup> | 9     |
| Camera                | m <sup>2</sup> | 7,5   |
| Camera                | m <sup>2</sup> | 8     |

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 avviene da persona fisica, si tratta di immobile con destinazione d'uso residenziale e relativa pertinenza.

## **INDAGINE AMMINISTRATIVA**

Il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza in data antecedente al 01/09/1967. Sono state reperiti precedenti edilizi sul fabbricato ma non di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di stima. Lo stato di fatto non corrisponde alla rappresentazione catastale per cui dovrà essere oggetto di sanatoria.

L'altezza indicata in progetto non corrisponde a quella rilevata in loco durante il sopralluogo.

## **SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'immobile è occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Non è stato individuato un amministratore di condominio ma non è da escludere che vi siano spese per la gestione delle parti comuni da imputarsi alle unità immobiliare oggetto di stima anche se non sia possibile eseguirne una quantificazione precisa.

## **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 2 semestre 2024 per la zona di Zocca 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 suesposte indagini, tenuto conto di quanto rilevato in relazione e che trattasi di bene oggetto di Procedura Esecutiva, è pari a:

Appartamento indenticato al N.C.E.U. del Comune di Zocca al Fg. 38 part. 41 sub. 9

-570 €. 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:

$102 \times 570 = € 58.140,00$

A dedurre costo di sanatoria € 5.000,00

Valutazione parziale lotto € 53.140,00

A detrarre, 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto 5.314,00

Valore parziale € 47.826,00

Autorimessa identificata al N.C.E.U. del Comune di Zocca al Fg. 38 part. 42

sub.3

-390 €. 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:

$15 \times 390 = € 5.850,00$



A detrarre, 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto €

585,00

Valore parziale € 5265,00

Valore totale (5265,00+47.826) pari ad € 53091,00 arrotondato ad € 53.000,00

**Valore finale di stima € 53.000,00**

