

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

UDIENZA: 24/09/2024

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 134/2022**

RELAZIONE ESTIMATIVA

OGGETTO

quota 1/1: un appartamento mansardato
quota 4036/10000 un appartamento, due garage

Modena, Via Marcello Malpighi 34

PROCEDENTE:

ESECUTATI:

ESPERTO (CTU)

ARCH. UMBERTO VANNI
Via Farini 32 – 41026 Pavullo n/F (MO)
Cod. fisc. VNN MRT 65B15 F205J
Cell 338/8792647

date sopralluogo e rilievo: 23/07/2024
data perizia: 16/08/2024

FORMAZIONE LOTTI:

Due lotti di stima

Prezzo base d'asta:

lotto 1 (quota 1/1)	42.000 euro
lotto 2 (quota 4036/10000)	77.000 euro

RG. ESEC. 134-2022

PREMESSA

Introduzione

In data 18/01/2024 il GE del Tribunale di Modena, Dott. Umberto Ausiello, ha conferito allo scrivente Arch. Vanni Umberto, con studio in Pavullo n/F (Mo)-via Farini 32, l'incarico per la redazione del presente documento, con giuramento prestato in data 21/01/2024.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **Modena** (MO), l'Agenzia del Territorio di Modena (Catasto fabbricati e/o Terreni), IVG -Istituto Vendite Giudiziarie - (esistenza contratti di locazione), è in grado di redigere la presente relazione peritale.

E' stato nominato il Custode Giudiziario nella Figura dell' IVG, Istituto Vendite Giudiziarie, di Modena.

Lo Scrivente ha concordato direttamente con il Custode Giudiziario la data e le modalità di accesso e sopralluogo presso il compendio di stima.

Il sopralluogo ha avuto seguito regolare in data 23/07/2024 alla presenza del IVG, Custode giudiziario nominato, e in presenza del debitore esecutato.

Nella valutazione del compendio immobiliare è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**. Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato di un bene immobile oggetto di **procedura esecutiva**. **Il valore è denunciato a corpo e non a misura.**

ASSUNZIONI/ CONDIZIONI LIMITANTI

- Non sono reperibili certificati di installazione impianto elettrico e idraulico
- Non è reperibile certificazione energetica.

FORMAZIONE COMPENDIO

Il compendio pignorato è costituito da 4 singole unità immobiliari censite al catasto fabbricati del Comune di Modena:

Fg. 198; map. 359; sub 6	C/6	garage
Fg. 198; map. 359; sub 7	C/6	garage
Fg. 198; map. 93; sub 24	A/2	appartamento
Fg. 198; map. 93; sub 11	A/2	appartamento

I due appartamenti, sub 24 e sub 11, sono ricompresi nel fabbricato di cui al mappale 93;
i due garage, sub 6 e sub 7, sono ricompresi nel fabbricato di cui il mappale 359.

SUDDIVISIONE IN LOTTI

Lo Scrivente ha provveduto a suddividere le unità immobiliari afferenti il compendio pignorato per gruppi omogenei dando origine alla formazione di **due lotti distinti**:

LOTTO 1

Fg. 198; map. 93; sub 11	A/2	appartamento
--------------------------	-----	--------------

LOTTO 2

Fg. 198; map. 359; sub 6	C/6	garage
Fg. 198; map. 359; sub 7	C/6	garage
Fg. 198; map. 93; sub 24	A/2	appartamento

La compilazione della presente relazione segue pedissequamente, per ogni singolo lotto, l'elenco dei quesiti, nei modi e nell'ordine, come posti dal GE.

LOTTO 1

LOTTO 1

Fg. 198; map. 93; sub 11 A/2 appartamento

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il controllo formale effettuato presso la cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito negativo.
- Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, del bene pignorato.
- Risulta la corrispondenza tra quanto indicato in mappa e quanto indicato in atti di pignoramento
- Risulta presente l'elaborato planimetrico.
- Risulta la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

Documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

Alla data del 16/08/2024, data di redazione e deposito del presente referto, non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità, nella fattispecie il compendio de quo, da parte del debitore esecutato

Provenienza

La proprietà è persona fisica.

Non risultano, per l'immobile costituente il lotto 1, comproprietari al ventennio.

Si riporta in allegato al presente referto, in relazione alla dimostrazione della continuità storica al ventennio, la relazione integrale (relativa ad entrambi i lotti come formalizzati dallo Scrivente) di cui art. 567, comma 2 c.p.c. redatta dalla Dott. [REDACTED] relazione presente in fascicolo.

Alla data di deposito del 16/08/2024 della presente perizia, ad eventuale integrazione di quanto sopra riportato, si segnala tuttora la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità in capo al debitore esecutato

SEZ. II: QUESITI

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento

Trattasi del possesso*: 1/1

**manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte del debitore esecutato.*

Diritti reali pignorati

I diritti reali indicati in atto di provenienza (successione testamentaria) coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione per l'unità immobiliare in oggetto.

Beni pignorati

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Modena** (MO)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	r. catastale
198	93	11	A/2	1	1,5 vani	Totale 34 mq	139,44 euro

Formazione compendio di stima; divisibilità

Lo scrivente propone un singolo lotto di vendita

Lotto di vendita: appartamento mansardato posto al piano terzo sottotetto costituito da una stanza ad uso giorno/notte, un locale ripostiglio, un locale WC, un locale retro

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria/analitica) dei beni componenti il singolo lotto di vendita.

Ubicazione

Modena (MO), via Marcello Malpighi 34 (indirizzo catastale)

Formazione lotto

appartamento mansardato posto al piano terzo sottotetto costituito da una stanza ad uso giorno/notte, un locale ripostiglio, un locale WC, un locale retro.

Accesso

Appartamento: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite disimpegno condominiale

Pertinenze

Non sono presenti pertinenze di sorta.

Identificazione catastale

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Modena** (MO)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	r. catastale
198	93	11	A/2	1	1,5 vani	Totale 34 mq	139,44 euro

Confini

Appartamento: sbalzo due lati, vano scale condominiale, altre proprietà, salvo altri

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Tipologia fabbricato

Il fabbricato ospitante il sub 11 è costituito da 3 piani fuori terra a tipologia monolitica a pianta rettangolare con singolo vano scale a doppia rampa e corridoio di comunicazione alle unità.

Esternamente si presenta rivestito con mattonelle tipo faccia a vista dal piano primo alla copertura, piastrelle tipo granito al piano terra.

-Struttura portante in muratura e cls

-Tamponatura esterna i mattoni

- tapparelle oscuranti

- Copertura tetto a falde

Il fabbricato è privo di ascensore. E' presente un servo scale. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Tipologia appartamento/descrizione

Appartamento tipo monolocale

Stato di manutenzione mediocre. Al sopralluogo risultava occupato e tenuto in uso.

- Riscaldamento: non è stato possibile individuare l'esistenza di eventuali generatori/caldaie. Si segnala l'esistenza di pannelli radianti non funzionanti il giorno del sopralluogo; non se ne conosce il generatore di riferimento. Lo scrivente, dato lo stato manutentivo generale riscontrato, considera l'unità priva di riscaldamento.

- Acqua calda sanitaria: non è stato possibile individuare l'esistenza di eventuali Boiler per la produzione di acqua calda sanitaria. Lo scrivente, dato lo stato manutentivo generale riscontrato, considera l'unità priva di impianto di produzione acqua calda sanitaria.
- Presente impianto elettrico. Manca certificazione. Da adeguare alla normativa vigente.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Destinazione d'uso

PUG: CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa

Dato documentale

- Licenza edilizia 21742 del 18/09/57
- Licenza edilizia 22282 del 10/09/58 variante
- Autorizzazione abitabilità n. 22166/58 del 16/04/1959 a decorrere dal 11/03/59
- Condono 12928/86
- Concessione edilizia in sanatoria 12928/86 del 06/12/1996
- Certificato di abitabilità 12928/86 del 06/12/1996

Lo stato rilevato coincide con lo stato legittimato.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

Valutazione del valore di mercato dei beni

CONSISTENZA

Di seguito uno specchio riassuntivo delle superfici reali (SEL*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (**superficie commerciale**)

	destinazione	coeff.	sup.	ragg
sub 11	appartamento	100%	33,5	33,5
	totale commerciale			33,5

* SEL = superficie esterna lorda.

Le superfici sono calcolate nella seguente modalità:

muri perimetrali = 1,

muri di confine interni tra proprietà = 0,5,

muri interni di confine con parti comuni = 0,8

PROCEDIMENTO UTILIZZATO

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**.

Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva.

a) parametro tecnico di confronto: sup. commerciale = 33,5 mq

b) Il **valore ordinario/mq (Vo/mq)** viene calcolato con la seguente formula:

$$\text{Vo/mq} = \frac{\sum V_m}{\sum P_a}$$

$\sum V_m$ = sommatoria dei prezzi effettivamente pagati recentemente per unità simili al nostro ubicati nella medesima zona e afferenti al medesimo segmento di mercato

$\sum P_a$ = sommatoria delle superfici commerciali dei beni di cui sopra

L'indagine presso agenzie immobiliari e l'assunzione di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa:

(1) € 1.750,00 /mq

Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale

Vo= € 58.625,00

Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni.

1) Correzione valore ordinario (comodi/scomodi):

-comodi: non sono presenti comodi rilevanti	€	
-scomodi: riduzione lineare altezza inferiore allo standard	-20% -€	11.725,00

2) Aggiunte/detrazioni:

-aggiunte: non sono presenti aggiunte significative		
-detrazioni: spese ordinarie di gestione	-1% -€	586,25

VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente stima è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni

(2) **V_m = € 46.313,75**

quota pignorata 1/1 **€ 46.313,75**

PREZZO BASE D'ASTA

In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):

-10% -€ 4.631,38

Prezzo a base d'asta = € 41.682,38

Il prezzo a base d'asta, definito a corpo e non a misura, arrotondato per eccesso è il seguente:

Prezzo base d'asta € 42.000

* Riduzione del valore del 10% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto (all. A1)

LOTTO 1

Pieno ed intero possesso di un appartamento mansardato in Modena, via Marcello Malpighi 36, piano 3.

Appartamento: sbalzo due lati, vano scale condominiale, altre proprietà, salvo altri

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Il compendio pignorato è riportato nel C.F. del Comune di Modena al foglio 198, p.lla 93, sub 11

Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Il descritto stato dei luoghi è conforme all'ultimo titolo depositato.

Costruzione ante 1/09/1967.

Prezzo base: 42.000 euro

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri, vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

1 STATO DI POSSESSO

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata senza titolo opponibile. In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del Territorio ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima di depositare eventuali offerte, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'eventuale esistenza di contratti opponibili alla procedura e l'eventuale occupazione dell'immobile.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale non risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Non risulta costituito alcun condominio. Non è stato possibile rintracciare eventuali, se nominati, amministratori di condominio. Le spese condominiali medie, in riferimento al compendio in oggetto, sono state calcolate applicando un coefficiente in riduzione al valore ordinario.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di depositare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese che oltre a quelle sopra evidenziate possano essere portate a carico dell'aggiudicatario.

5 CANONE DI LOCAZIONE

Il fabbricato risulta ufficialmente non locato

Prezzo base d'asta: 42.000 euro
--

ASTE
GIUDIZIARIE®
Perito Estimatore
Arch. Umberto VanniASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO 2

Fg. 198; map. 359; sub 6	C/6	garage
Fg. 198; map. 359; sub 7	C/6	garage
Fg. 198; map. 93; sub 24	A/2	appartamento

QUESITI ESTIMATIVI

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

- Il controllo formale effettuato presso la cancelleria del Tribunale in merito all'esistenza di altri pignoramenti ha dato esito negativo.
- Risulta corretta l'identificazione catastale, come riportata in visura catastale, del bene pignorato.
- Risulta la corrispondenza tra quanto indicato in mappa e quanto indicato in atti di pignoramento
- Risulta presente l'elaborato planimetrico.
- Risulta la perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e la nota di trascrizione.

Documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

Alla data del 16/08/2024, data di redazione e deposito del presente referto, non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità, nella fattispecie il compendio de quo, da parte del debitore esecutato

Come già evidenziato in relazione ex art 567, il sub 24 deriva dal sub 8 e dal sub 4 (soppressi) a seguito di **Fusione/frazionamento pratica n. MO0104856 del 12/04/2011.**

In merito lo scrivente precise che ad oggi 16/08/2024, data di deposito del presente referto, manca la descrizione analitica della provenienza ultraventennale in capo al sub 4, ergo a parere dello scrivente, dell'intero sub 24.

Provenienza

La proprietà è persona fisica.

Per l'intero compendio costituente il lotto 2 coesistono comproprietari al ventennio.

La valorizzazione verrà implementata in prima istanza per la totalità del compendio specificando successivamente, nella formulazione del valore a base d'asta, la valorizzazione per la sola quota (ovvero **4036/10000**) effettivamente nel possesso del debitore esecutato.

Si riporta in allegato al presente referto, in relazione alla dimostrazione della continuità storica al ventennio, la relazione integrale (relativa ad entrambi i lotti come formalizzati dallo Scrivente) di cui art. 567, comma 2 c.p.c. redatta dalla Dott. [REDACTED] relazione presente in fascicolo.

Alla data di deposito del 16/08/2024 della presente perizia, ad integrazione di quanto sopra riportato si segnala:

- la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità in capo al debitore esecutato;
- mancata descrizione analitica della provenienza ultraventennale in capo al sub 4, ergo a parere dello scrivente, dell'intero sub 24.

SEZ. II: QUESITI

QUESITO n. 1: identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento

Trattasi del possesso in ragione della quota pari a 4036/10000*

* **manca la trascrizione dell'accettazione dell'eredità da parte del debitore esecutato.*

Diritti reali pignorati

I diritti reali indicati in atto di provenienza (successione testamentaria) coincidono con quanto indicato in atto di pignoramento e relativa nota di trascrizione per le unità immobiliari formanti il compendio di cui il lotto in oggetto.

Beni pignorati

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Modena (MO)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	r. catastale
198	93	24	A/2	1	7 vani	Totale 138 mq	650,74 euro
198	359	6	C/6	9	13 mq	Totale 16 mq	53,04 euro
198	359	7	C/6	9	11	Totale 13 mq	44,88

Formazione compendio di stima; divisibilità

Lo scrivente propone un singolo lotto di vendita

Lotto di vendita: appartamento pluri-locale posto al piano secondo oltre a due soffitte al piano terzo, due garage contigui posti al piano terra di un fabbricato distaccato mono-piano

QUESITO n. 2: descrizione materiale (sommaria/analitica) dei beni componenti il singolo lotto di vendita.**Ubicazione**

Modena (MO), via Marcello Malpighi 34 (indirizzo catastale)

Formazione lotto

appartamento pluri-locale posto al piano secondo oltre a due soffitte al piano terzo, due garage contigui posti al piano terra di un fabbricato distaccato mono-piano

Accesso

Appartamento: l'accesso all'unità immobiliare avviene tramite disimpegno condominiale

Soffitte: l'accesso alle due porzioni immobiliari avviene tramite disimpegno condominiale

Garage: area cortiliva comune identificata al sub 21 del mappale 93

Pertinenze

Le due soffitte poste al piano al piano terzo costituiscono allo stato attuale le uniche pertinenze.

Identificazione catastale

Il compendio in esame è identificato al Catasto Fabbricati del Comune di **Modena (MO)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	r. catastale
198	93	24	A/2	1	7 vani	Totale 138 mq	650,74 euro
198	359	6	C/6	9	13 mq	Totale 16 mq	53,04 euro
198	359	7	C/6	9	11	Totale 13 mq	44,88

Sub 24: si segnala mancata corrispondenza di quanto rappresentato in planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi. Sarà necessario presentare una pratica catastale il cui costo, stimato per comparazione in relazione alla media dei prezzi praticate dai tecnici del luogo al momento della stima e non in maniera analitica, verrà detratto dal valore ordinario.

Confini

Appartamento sub 24: sbalzo quattro lati, vano scale condominiale, salvo altri;

Soffitte- Soffitta posta a nord: sbalzo due lati, altre proprietà, vano scale condominiale, salvo altri;

Soffitta posta a Sud: sbalzo due lati, altre proprietà, vano condominiale, salvo altri;

Garage sub 6: corte comune un lato, sub 7, altre proprietà, salvo altri;

Garage sub 7: corte comune un lato, sub 6, sub 8, altra proprietà, salvo altri.

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Tipologia fabbricato sub 24

Il fabbricato ospitante il sub 24 è costituito da 3 piani fuori terra a tipologia monolitica a pianta rettangolare con singolo vano scale a doppia rampa e corridoio di comunicazione alle unità.

Esternamente si presenta rivestito con mattonelle tipo faccia a vista dal piano primo alla copertura, piastrelle tipo granito al piano terra.

- Struttura portante in muratura e cls

- Tamponatura esterna i mattoni
- Tapparelle oscuranti
- Copertura tetto a falde

Il fabbricato è privo di ascensore. E' presente un servo scale. Non è stato possibile verificarne il funzionamento.

Tipologia fabbricato sub 6-7

Il fabbricato ospitante i sub 6-7 è costituito da un unico corpo di fabbrica a sviluppo lineare, su un unico piano in elevazione, costruito successivamente al fabbricato principale.

Esternamente si presenta rivestito con mattonelle tipo faccia a vista.

- Struttura portante in muratura e cls
- Tamponatura esterna i mattoni
- Copertura piana

Il fabbricato è privo di ascensore.

I due garage, sub 6 e sub 7, risultano contigui e in condizione ordinarie in riferimento alla loro destinazione d'uso.

Tipologia appartamento/descrizione

Appartamento al piano secondo formato da due camere letto, un soggiorno, una cucina, un locale pranzo, due bagni con finestra; oltre a due soffitte, non contigue, al piano terzo non direttamente collegate all'unità abitativa sottostante.

Stato di manutenzione sufficiente, tuttora abitato e occupato dal debitore esecutato.

- Riscaldamento autonomo, presenza di elementi radianti; risultano installate due caldaie a muro (funzionamento non verificabile).

Impianti

- Presente impianto elettrico. Manca certificazione; da adeguare alla normativa vigente.
- Presente impianto idrico sanitario. Manca certificazione; da adeguare alla vigente normativa, non funzionante al momento del sopralluogo.

Parti comuni

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

QUESITO n. 2.1: REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Destinazione d'uso

PUG: CQ2 tessuti di buona o discreta qualità insediativa

Dato documentale

- Licenza edilizia 21742 del 18/09/57
- Licenza edilizia 22282 del 10/09/58 variante
- Autorizzazione abitabilità n. 22166/58 del 16/04/1959 a decorrere dal 11/03/59
- Licenza edilizia 6352 del 09/10/1969 costruzione di garage.
- Condonò 12928/86
- Concessione edilizia in sanatoria 12928/86 del 06/12/1996
- Certificato di Abitabilità 12928/86 del 06/12/1996

Sub 6 - sub 7. In riferimento alla costruzione dei garage di cui la licenza edilizia 6352 del 09/10/1969 lo scrivente segnala la mancanza della documentazione relativa alla Fine lavori e il rilascio del certificato di abitabilità-

Sub 24. In riferimento all'appartamento sub 24 si segnala la mancata congruenza rispetto al titolo depositato (condono 12928/86). Date le condizioni intrinseche, lo stato dell'arte rinvenuto al momento del sopralluogo, si propone il ripristino dello stato assentito il cui costo (opere, spese tecniche, oneri comunali), stimato per comparazione in relazione alla media dei prezzi praticate dalle ditte del luogo al momento della stima e non in maniera analitica, verrà detratto dal valore ordinario.

In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47

Valutazione del valore di mercato dei beni

CONSISTENZA

Di seguito uno specchio riassuntivo delle superfici reali (SEL*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (**superficie commerciale**)

	destinazione	coeff.	sup.	ragg.
sub 24	appartamento	100%	126	126
sub 24	balconi	30%	5,5	1,65
sub 24	soffitta	15%	24	3,6
sub 24	soffitta	15%	21	3,15
sub 6	garage	35%	15	5,25
sub 7	garage	45%	12	5,4
	totale commerciale			145,05

* SEL = superficie esterna lorda.

Le superfici sono calcolate nella seguente modalità:

muri perimetrali = 1,

muri di confine interni tra proprietà = 0,5,

muri interni di confine con parti comuni = 0,8

PROCEDIMENTO UTILIZZATO

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico**.

Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva.

a) parametro tecnico di confronto: sup. commerciale = 145,05 mq

b) Il **valore ordinario/mq (Vo/mq)** viene calcolato con la seguente formula:

$$Vo/mq = \frac{\sum V_m}{\sum Pa}$$

$\sum V_m$ = sommatoria dei prezzi effettivamente pagati recentemente per unità simili al nostro ubicati nella medesima zona e afferenti al medesimo segmento di mercato

$\sum Pa$ = sommatoria delle superfici commerciali dei beni di cui sopra

L'indagine presso agenzie immobiliari e l'assunzione di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa:

(1) € 1.550,00 /mq

Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale

Vo= € 224.827,50

Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni.		
1) Correzione valore ordinario (comodi/scomodi):		
-comodi: non sono presenti comodi rilevanti	€	-
-scomodi: non sono presenti scomodi rilevanti	€	-
2) Aggiunte/detrazioni:		
-aggiunte: non sono presenti aggiunte significative	€	-
-detrazioni : spese condominio	-1%	-€ 2.248,28
-detrazioni : ripristino stato assentito	-€	8.000,00
-detrazioni : pratica catastale	-€	2.500,00
VALORE DI MERCATO		
Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente stima è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni		
	(2)	V_m = € 212.079,23
PREZZO BASE D'ASTA		
In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 10% * il valore calcolato in (2):		-10% -€ 21.207,92
	Prezzo a base d'asta =	€ 190.871,30
	quota pignorata	0,4036 € 77.035,66
<i>quota di possesso in capo al debitore esecutato: 4036/10000</i>		
Il prezzo a base d'asta, <u>definito a corpo e non a misura</u> , arrotondato per difetto è il seguente:		
	Prezzo base d'asta	€ 77.000
* Riduzione del valore del 10% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.		

Nei limiti delle competenze tecniche dello Scrivente, non potendosi effettuare sondaggi diretti di verifica (es: campionamenti, carotaggi, analisi di laboratorio, ecc...), si ritiene non sussistano rifiuti tossici o nocivi che impongano la necessità di bonifica.

QUESITO n. 2.2: predisposizione dello schema sintetico descrittivo del lotto (all. A1)

LOTTO 2

Quota pari a 4036/10000 di un appartamento oltre a due soffitte e due garage in Modena, via Marcello Malpighi 36, piano 0-2-3.

Confini:

Appartamento sub 24: sbalzo quattro lati, vano scale condominiale, salvo altri;

Soffitte- Soffitta posta a nord: sbalzo due lati, altre proprietà, vano scale condominiale, salvo altri;

Soffitta posta a Sud: sbalzo due lati, altre proprietà, vano condominiale, salvo altri;

Garage sub 6: corte comune un lato, sub 7, altre proprietà, salvo altri;

Garage sub 7: corte comune un lato, sub 6, sub 8, altra proprietà, salvo altri.

I confini sono stati dedotti dalla risultanza catastale presente in atti.

Il compendio pignorato è riportato nel C.F. del **Comune di Modena**

Fg. 198; map. 359; sub 6 C/6 garage

Fg. 198; map. 359; sub 7 C/6 garage

Fg. 198; map. 93; sub 24 A/2 appartamento

Il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale.

Il descritto stato dei luoghi non è conforme all'ultimo titolo depositato.

Costruzione ante 1/09/1967 (appartamento, due soffitte)

Costruzione post 1/09/1967 (due garage)

Prezzo base: 77.000 euro

QUESITO n. 3: stato di possesso, oneri, vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali

1 STATO DI POSSESSO

Allo stato attuale il fabbricato risulta occupato dal possessore (debitore esecutato) in sufficienti condizioni di manutenzione (stato originario).

In merito allo stato locativo, esistenza di contratti di locazione, la consultazione con il custode Giudiziario (IVG Modena) e l'Agenzia del Territorio ha dato esito negativo. Si consiglia in ogni caso, prima di effettuare una eventuale offerta, la consultazione con il Custode Giudiziario (IVG Modena) per l'esatta verifica in merito all'esistenza di contratti opponibili alla procedura.

2 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI

Stante la certificazione presente in atti non risultano vincoli o oneri gravanti sul bene a carico dell'acquirente.

-Condominio

Allo stato attuale non risulta costituito il condominio.

3 SERVITU'

La certificazione notarile ex art 567 c.p.c., non rileva l'esistenza di servitù trascritte.

4 SPESE FISSE DI GESTIONE

Non risulta costituito alcun condominio. Non è stato possibile rintracciare eventuali, se nominati, amministratori di condominio. Le spese condominiali medie, in riferimento al compendio in oggetto, sono state calcolate applicando un coefficiente in riduzione al valore ordinario.

Sarà cura e a spese dell'eventuale aggiudicatario verificare, prima di formulare una qualsivoglia offerta, l'effettivo importo delle spese che oltre a quelle sopra evidenziate possano essere portate a carico dell'aggiudicatario.

5 CANONE DI LOCAZIONE

Il fabbricato risulta non locato

Prezzo base d'asta: 77.000 euro
--

Perito Estimatore
Arch. Umberto Vanni