TRIBUNALE DI MODENA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 177 / 2024 contro

°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Giudice dell'esecuzione: Dott. G. Lucchi

°°°°°°°°°°°°°°°°°°

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 177 / 2024 contro promossa da AMCO - Asset Management Company SpA, l'Ill.mo Signor Giudice Dr.ssa G. Lucchi nominava, con Proprio provvedimento in data 7/05/2025 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. Gianni Torlai.

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 Montefiorino, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena il 26/7/2024 al n. 17108 part., risultano pignorati un appartamento al p. 1 in Montefiorino, S.S. 486 delle Radici con posto auto al p. T.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati di

Firmato Da: GIANNI TORLAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21c5ecbbea67ec1cde9243154ec6c0db

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Montefiorino al foglio 2; mappali:

° 8 sub 8, via Statale snc, p. 1; cat. A/3; cl. 2; v. 4,0; sup cat.tot mq. 72; RCE 185,92;

° 8 sub 5, via Statale snc, p. T.

CONFINI

L'appartamento confina, a sbalzo, a nord, est e sud, con mappale 11 del foglio 8; il posto auto confina con mappali 11 a nord e ad est e con mappali 11 e 12 ad ovest.

PROVENIENZA

Dall'esame della relazione notarile in atti, i beni risultano di proprietà del signor

per atto Dr. R. Bertani del 13/12/2004 rep. n. 89558/19817 tr. a Modena il 23/12/2004 al n. 26500 part..

DESCRIZIONE

Si precisa che per motivi di sicurezza è stato possibile visionare l'immobile solo dall'esterno; l'immobile fa parte di un edificio in muratura di mattoni ai p. T-1-2 in pessimo stato di conservazione e con danneggiamenti diffusi ed in abbandono da anni.

Superficie dell'appartamento mq. 65,00 + balcone mq. 4,00; posto auto coperto mq. 10,00.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Presso l'UTC di Montefiorino non risultano esistere pratiche edilizie relative al bene in esame.

Non ci si pronuncia circa la regolarità edilizia ed

Firmato Da: GIANNI TORLAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21c5ecbbea67ec1cde9243154ec6c0db

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

urbanistica del bene non essendo stato possibile accedere all'interno.

STATO LOCATIVO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI

Il bene in esame risulta libero non occupato.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E CANONE DI LOCAZIONE

Non risulta costituito alcun condominio.

VALUTAZIONE

Il mercato immobiliare del comune di Montefiorino risulta mediamente attivo; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, anno 2024 semestre 2, comune di Montefiorino; zona extraurbana, codice di zona R1, residenziale, stato conservativo normale, abitazioni di tipo economico, mostra valori oscillanti da E/mq 500 ad E/mq 720.

Circa la superficie si precisa che: appartamento mq. 65,00 pari a mq. commerciali 65,00 + balcone mq. 4,00 pari a mq. commerciali 2,00 + posto auto mq. 10,00 pari a mq. commerciali 4,00; il tutto per complessivi mq. commerciali 71,00.

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 si precisa che viene praticata una riduzione del valore pari al 30% essendo il bene in stato di abbandono da anni.

Firmato Da: GIANNI TORLAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21c5ecbbea67ec1cde9243154ec6c0db

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

In considerazione del livello di finitura dell'immobile, delle sue caratteristiche architettoniche e dell'età (presumibilmente ante 1/9/1967), si assume il valore unitario minimo previsto dal citato osservatorio OMI, pari ad E/mq 500,00, al quale applicare le correzioni sopra elencate:

E/mq 500,00 x 0,95 x 0,70 = E/mq 332,50.

In considerazione di quanto sopra, si procede alla seguente valutazione, con riferimento alla superficie commerciale:

° appartamento al p. 1:

mq. 65,00 x 332,50 €/mq = 21.612,50 €

° balcone al p. 1:

mq. 2,00 x 332,50 €/mq = 665,00 €

° posto auto al p. T:

mq. 4,00 x 332,50 €/mq = 1.3830,00 €

Somma 23.607,50 €

arrotondati in Euro 23.500,00 (Euroventitremilaecinquecento/00).

PROPOSTA DI VENDITA

In considerazione di quanto sopra esposto, si propone la vendita del bene pignorato in n. 1 lotto con base d'asta pari ad Euro 23.500,00 (Euroventitremilaecinquecento/00).

AVVERTENZE

La presente perizia è stata redatta sulla base del solo sopralluogo esterno e della documentazione catastale, come autorizzato dal Giudice in data

Firmato Da: GIANNI TORLAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21c5ecbbea67ec1cde9243154ec6c0db

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

16/9/2025, quindi sono possibili eventuali variazioni alle indicazioni fornite a seguito di sopralluogo all'interno.

°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°°

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

Modena, 15 ottobre 2025

Dott. Ing. Gianni Torlai

Allegati: all A
all G
comunicazione ai debitori e ai creditori
foto
visure catastali
planimetrie catastali
atto di provenienza

Firmato Da: GIANNI TORLAI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 21c5ecbbea67ec1cde9243154ec6c0db

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009