



TRIBUNALE DI MODENA



CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



Procedura esecutiva immobiliare



n. 196/2020
contro

..... DI E C. SNC,



.....,



.....

Giudice dell'esecuzione: Dott. Ausiello Umberto.



.....



Firmato Da: FLORINI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6990e268f01ba983b297508b14c15115



Nella procedura esecutiva immobiliare n. 196/2020 contro di
 e C. snc,, el'ill.ma Giudice
 Dott.sa G. Lucchi nominava con proprio provvedimento in data 24 marzo 2022, in
 qualità di esperto per l'individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti
 pignorati, il sottoscritto Geom. Maurizio Florini, che prestava giuramento in data 30
 marzo 2022.

Compiuti ed eseguiti tutti i necessari accertamenti e rilievi, completati anche con
 approfondite indagini presso gli Uffici Tecnici nei Comuni di Formigine, Modena,
 Spilamberto, Castelfranco Emilia, Camposanto (MO) e i competenti Uffici Catastali,
 eseguito i relativi sopralluoghi congiuntamente al Sig. Sonny Zanarini in qualità di
 incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, lo scrivente si poneva in grado di esporre
 la seguente relazione.

A seguito di pignoramento immobiliare, trascritto a Modena in data 24/06/2020 rep.
 n. 2506/2020, trascritto in data 10/09/2020 ai nn. 39000/25530 risultano pignorati i
 seguenti beni:

Quesito n.1 Identificazione dei Diritti Reali e beni oggetto di pignoramento

Quanto a di e C. snc.

Piena proprietà dei beni immobili siti nel Comune di Camposanto (MO),
 Spilamberto (MO), Formigine (MO), Modena e Castelfranco Emilia (MO).

CAMPOSANTO

1) - 1/1 Piena Proprietà su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel Comune di
 CAMPOSANTO(MO) Via Per San Felice 17 /6, **Foglio 12 Particella 217 Sub. 28,**
 consistenza 17 metri quadri, piano T;

2) - 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo civile sito nel Comune di CAMPOSANTO(MO) Via Per San Felice 17/6, **Foglio 12 Particella 219 sub. 13 graffata alla particella 217 Sub. 34**, consistenza 4,0 vani graffata alla particella 219 al subalterno 13.

3) - 1/1 Piena Proprietà su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel Comune di CAMPOSANTO (MO) Via Per San Felice 17 /6, **foglio 12 Particella 219 Sub. 11**, consistenza 17 metri quadri.

SPILAMBERTO

4) 1/1 Piena Proprietà su F1 - area urbana sito nel Comune di SPILAMBERTO (MO) Via Michelangelo Buonarroti, **Foglio 27 Particella 409 Sub. 5**, piano T.

5) 1/1 Piena Proprietà su F1 - area urbana sito nel Comune di SPILAMBERTO (MO) Via Michelangelo Buonarroti, **Foglio 27 Particella 409 Sub. 6**, piano T.

FORMIGINE

6) 1/1 Piena Proprietà su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel Comune di FORMIGINE (MO) Via Giovanni Pascoli, **Foglio 28 Particella 306 Sub. 6**, consistenza 29 metri quadri, piano T.

7) - 1/1 Piena Proprietà su Magazzini e locali di deposito sito nel Comune di FORMIGINE (MO) Via Giovanni Pascoli, **Foglio 28 Particella 306 Sub. 26**, consistenza 11 metri quadri, piano 51.

8) - 1/1 Piena Proprietà su Magazzini e locali di deposito sito nel Comune di FORMIGINE (MO) Via Giovanni Pascoli, **Foglio 28 Particella 306 Sub. 33**, consistenza 12 metri quadri, piano Sl.

9) - 1/1 Piena Proprietà su Magazzini e locali di deposito sito nel Comune di FORMIGINE (MO) Via Pascoli, **Foglio 28 Particella 306 Sub. 34**, consistenza 9 metri quadri, piano S1.

Quanto a e

Piena proprietà dei beni immobili siti nel Comune di Modena (MO)

10) - 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di MODENA (MO) Via Del Gambero 28, **Foglio 145 Particella 175 Sub. 69**, consistenza 3,5 vani, piano 3.

11) - 1/1 Piena Proprietà su Magazzini e locali di deposito sito nel Comune di MODENA (MO) Via Del Gambero 28, **Foglio 145 Particella 175 Sub. 70**, consistenza 11 metri quadri, piano T.

12) - 1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo economico sito nel Comune di MODENA (MO) Via Del Gambero 28, **Foglio 145 Particella 175 Sub. 71**, consistenza 4 vani, piano 3.

13) 1/1 Piena Proprietà su Magazzini e locali di deposito sito nel Comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) Via Piumazzo 18/b, **Foglio 110 Particella 166 Sub. 11**, consistenza 46 metri quadri, piano T,

14) 1/1 Piena Proprietà su Abitazione civile sito nel Comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) Via Piumazzo 18/b, **Foglio 110 Particella 166 Sub. 14**, consistenza 2.5 vani, piano 1,

15) 1/1 Piena Proprietà su stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) Via Piumazzo, **Foglio 110 Particella 166 Sub. 34**, consistenza 17 mq. piano S1,

16) 1/1 Piena Proprietà su stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito nel comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) Via Piumazzo, **Foglio 110 Particella 166 Sub. 36**, consistenza 16 mq. piano S1,

Quanto a

Piena proprietà dei beni immobili posti in Comune di Castelfranco Emilia Località Piumazzo.

17) - 1/1 Piena Proprietà su Magazzini e locali di deposito sito nel Comune di CASTELFRANCO EM IUA (MO) Via Piumazzo 18/B, **Foglio 110 Particella 166 Sub. 12**, consistenza 43 metri quadri, piano T.

18) -1/1 Piena Proprietà su Abitazione di tipo civile sito nel Comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) Via Piumazzo 18/C, **Foglio 110 Particella 166 Sub. 24**, consistenza 3 vani1 piano 1.

19) - 1/1 Piena Proprietà su Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse sito ne! Comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) Via Piumazzo, **Foglio 110 Particella 166 Sub. 37**, consistenza 16 metri quadri, piano S1.

20) - 1/1 Piena Proprietà su Magazzini e locali di deposito sito ne! Comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) Via Piumazzo, **Foglio 110 Particella 166 Sub. 42**, consistenza 4 metri quadri, piano S1,

DATI CATASTALI

I dati catastali sono censiti al Catasto Fabbricati dei Comuni di Camposanto, Spilamberto, Formigine, Modena e Castelfranco Emilia con le consistenze e le rendite attuali ivi rappresentati:

LOTTO	N. Prog.	COMUNE	IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita
A	1	CAMPOSANTO	Immobile	12	217	28	C/6	1	17 mq	15,80 €

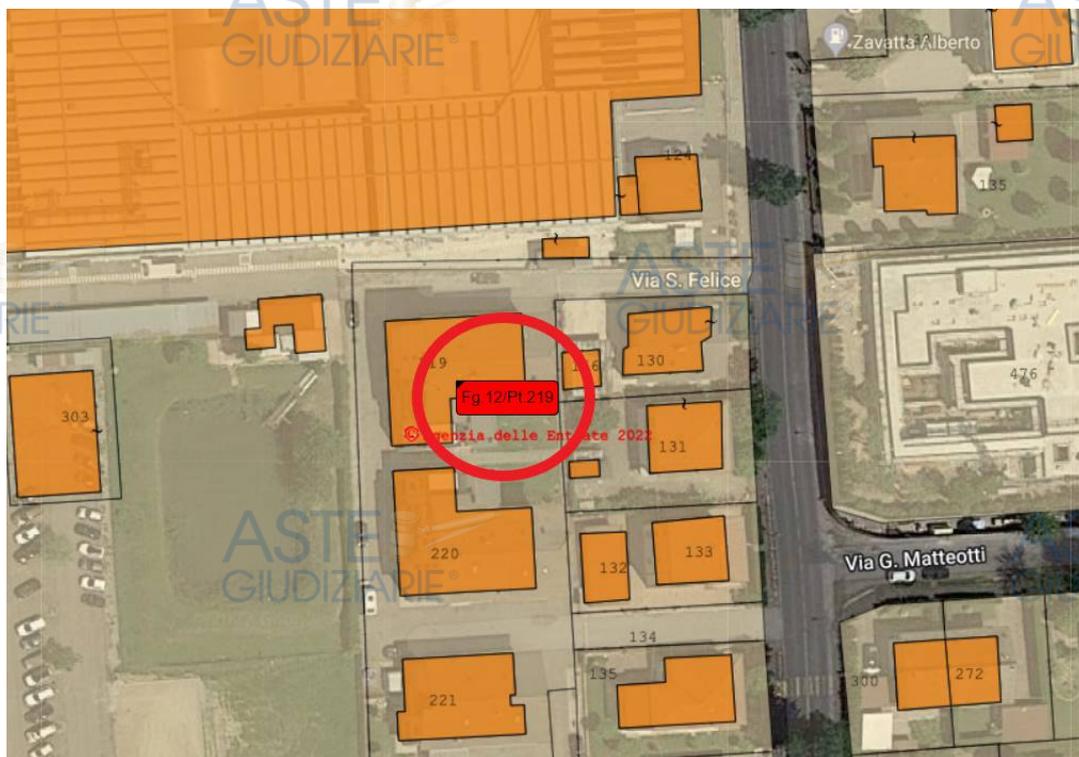
A	2	CAMPOSANTO	Immobile	12	217	34	A/2	1	4 Vani	289,22 €
A	3	CAMPOSANTO	Immobile	12	219	11	C/6	7	17 mq	44,78 €
B	4	SPILAMBERTO	Immobile	27	409	5	F/1	/	17 mq	/
B	5	SPILAMBERTO	Immobile	27	409	6	F/1	/	25 mq	/
C	6	FORMIGINE	Immobile	28	306	6	C/6	5	29 mq	62,90 €
C	7	FORMIGINE	Immobile	28	306	26	C/2	7	11 mq	27,27 €
C	8	FORMIGINE	Immobile	28	306	33	C/2	7	12 mq	29,75 €
C	9	FORMIGINE	Immobile	28	306	34	C/2	7	9 mq	22,31 €
D	10	MODENA	Immobile	145	175	69	A/3	1	3,5 Vani	189,80 €
E	11	MODENA	Immobile	145	175	70	C/2	5	11 mq	35,22 €
E	12	MODENA	Immobile	145	175	71	A/3	1	4 Vani	216,91 €
F	13	CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	11	C/2	8	46 mq	114,03 €
F	14	CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	14	A/2	3	2,5 Vani	245,32 €
F	15	CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	34	C/6	6	17 mq	50,04 €
F	16	CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	36	C/6	6	16 mq	47,10 €
G	17	CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	12	C/2	8	43,00 mq	106,60 €
G	18	CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	24	A/2	3	3 Vani	294,38 €
G	19	CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	37	C/6	6	16 mq	47,10 €
G	20	CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	42	C/6	7	4 mq	8,47 €

Si è verificato la documentazione agli atti (Certificazione Notarile sostitutiva e atto di Pignoramento e) relativamente alla documentazione catastale e si è riscontrata la corrispondenza con le visure ricavate dall'Agenzia delle Entrate; gli immobili risultano intestati come sopra indicato.

Quesito n. 2 Descrizione Materiale (sommaria ed analitica) dei beni componenti ciascun lotto con individuazione di numerazione progressiva

LOTTO A (Composto dalle Voci 1, 2 e 3) – Comune di Camposanto

L'unità immobiliare esecutata fa parte di più ampio condominio ad uso civile abitazione posto nel Comune di Camposanto con accesso da Via per San Felice 17/6.



Il corpo di fabbrica di cui facente parte l'unità immobiliare oggetto della presente sviluppantesi su quattro piani fuori terra risulta prevalentemente intonacato e tinteggiato, con intarsi in muratura faccia vista.

L'appartamento, in edilizia convenzionata come sotto indicato nelle formalità urbanistiche, posto al piano terra, risulta composto da un'area cortiliva autonoma a destinazione giardino su due lati e dotata di accesso pedonale, ingresso su pranzo soggiorno con angolo cottura, due camere da letto, disimpegno notte e bagno, oltre ad autorimessa accessibile anche internamente dall'unità abitativa e da posto auto attiguo all'area cortiliva.

Internamente l'unità presenta finiture con pavimentazioni e rivestimenti in ceramica in tutti gli ambienti, infissi interni ed esterni in legno. Impianto idraulico ed elettrico

sottotraccia, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e boiler a gas metano.

La struttura portante appare essere del tipo misto muratura/CA con solai in latero-cemento.

Non è stato possibile verificare la funzionalità degli impianti in quanto non attivati, le finiture generali possono considerarsi sufficienti.

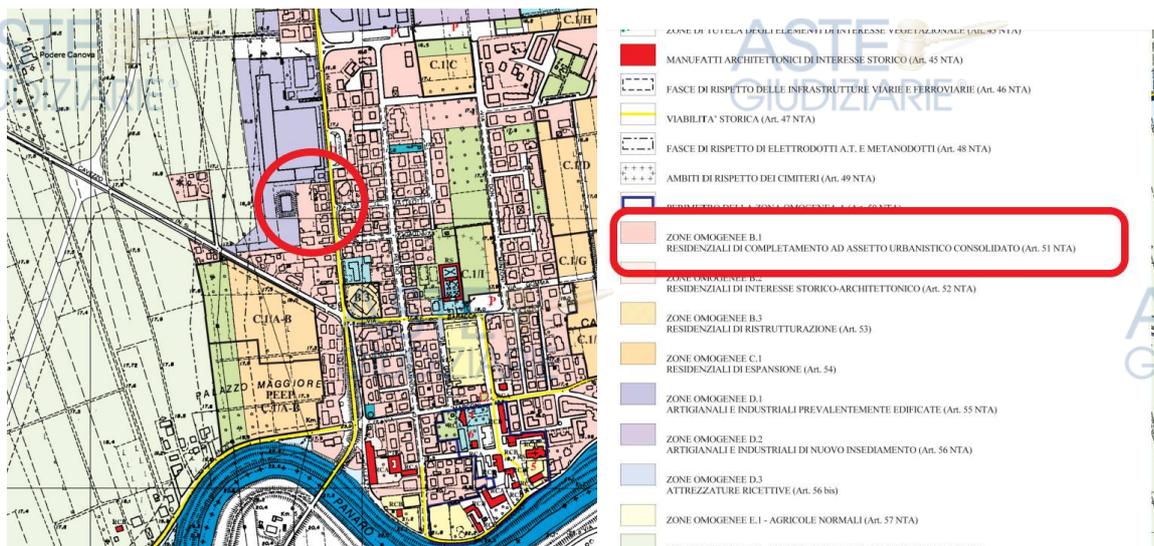
L'autorimessa risulta pavimentata e dotata di infisso in lamiera verniciata, l'area cortiliva parte pavimentata in granigliato e parte adibita a verde, ove risulta posizionata una struttura in materiale ligneo destinata a deposito attrezzi da giardino; il posto auto risulta pavimentato in autobloccanti.

n° Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile Mq	Sup. Comm. Mq	Coeff. Raguaglio	Sup. Comm. Raguagliata Mq	Esposizione	Condiz. Di Manutenzione
1	Soggiorno/Pranzo	27,75				Sud	normale
2	Disimpegno notte	4				Interno	normale
3	Camera da Letto	8,8				Sud	normale
4	Camera da Letto	13,7				Sud	normale
5	Bagno	4,74				Interno	normale
Complessivo Appartamento			73,9	100%	73,9		
Totale Appartamento			73,9		73,9		
6	Area cortil. Esclusiva		81,9	10%	8,19		normale
Totale Appartamento + Pert.			155,8		82,09		
7	Posto Auto Scoperto		15,8	50%	7,9		
8	Autorimessa	16,4	19,5	50%	9,75	Nord	normale
Sup. Commerciale Complessiva			191,1		99,74		

QUESITO N.2.1 REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Il Comune di Camposanto è dotato di P.R.G. VARIANTE 2006 (EX ART. 15 L.R. 47/78 E S.M.) aggiornamento Luglio 2015 (Abrogato titolo III), deliberazione di C.C. n.32 del

28/07/2015



Art. 51 Zone omogenee B.1 residenziali di completamento ad assetto urbanistico consolidato 1.

Definizione: Corrispondono a zone edificate, diverse dalla zona A, caratterizzate da una prevalente destinazione residenziale, che configurano un assetto urbanistico consolidato in termini di carico urbanistico, sia rispetto al sistema infrastrutturale (strade e parcheggi) che a quello dei servizi. In queste zone il P.R.G. prevede, per le strutture edilizie esistenti, interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione delle funzioni abitative e delle attività di servizio e complementari alla residenza, attraverso l'applicazione dei parametri di zona indicati di seguito. Appartengono a tali zone anche singoli lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, per i quali il P.R.G. prevede l'edificazione, nel rispetto dei parametri di seguito prescritti.

2. Tipi di intervento: Nelle zone omogenee B.1 sono ammessi i seguenti interventi: RS - restauro scientifico RCA - restauro e risanamento conservativo di tipo A RCB - restauro e risanamento conservativo di tipo B RRA - recupero e risanamento delle aree libere MS - manutenzione straordinaria MO - manutenzione ordinaria RAS - recupero abitativo dei sottotetti RED - ristrutturazione edilizia AM - ampliamenti DSR - demolizione senza ricostruzione DR - demolizione e ricostruzione RU - ristrutturazione urbanistica MU - modifica di destinazione d'uso NC - nuove costruzioni.

3. Modalità di attuazione: Nelle zone omogenee B.1 il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto (ID). Sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica mediante strumento urbanistico attuativo, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di cui al presente articolo.

4. Usi ammessi: Le destinazioni d'uso ammesse nell'ambito delle zone omogenee B.1 sono le seguenti: - funzioni principali (non inferiori al 50% della superficie utile): U.1 Residenza U.3 Residenza collettiva - funzioni complementari (non superiori al 50% della superficie utile): U.4 Attività commerciali: esercizi di vicinato U.7 Pubblici esercizi U.11 Piccoli uffici e studi professionali U.12 Attività terziarie e direzionalità U.13 Artigianato di servizio U.14 Artigianato di servizio agli automezzi U.19 Attività di rimessaggio veicoli U.21 Attrezzature sportive - altre attività assimilabili.

(fonte N.T.A. Comune di Camposanto)

FORMALITA' URBANISTICHE

A seguito di accesso agli atti eseguito presso gli uffici del Comune di Camposanto in data 18 luglio 2022 si sono individuate le seguenti le seguenti formalità edilizie riguardo agli immobili oggetto di stima:

- Richiesta di PDC n°5396 del 08/09/2003 e successivo
- Rilascio in data 19/12/2003 con integrazioni Prot.n°6522 del 31/10/2003 e con Prot.n°6977 del 20/11/2003;

- Comunicazione Inizio Lavori n°5396, Prot.n°3113 rilasciato nel 10/05/2004

- Comunicazione Fine Lavori con Prot.n°5037 e rilasciato nel 01/08/2006;
- DIA in Variante di PDC n°5396, Prot.n°1637 rilasciato in data 06/03/2006;
- Richiesta Abitabilità n°5396, Prot.n°5038 del 01/08/2006
- Rilascio Abitabilità Prot.n°7962 in data 28/12/2006;
- Convenzione tra Comune e ditta PRO.GE.CO. srl relativa al PDC n°5396 con n° Progr. 46, Prot.n°3048 del 05/05/2005;

- Atto Notarile Convenzione tra Comune e ditta PRO.GE.CO. srl Rep.n°12675 Raccolta n°1202 del 12/07/2006;

- Dichiarazione Notaio Vincenzi di atto stipulato in data 09/06/2010 rep. 259712/34566 protocollato dal Comune di Camposanto in data 08/07/2010 prot. 4073.

- Comunicazione di recessione alla Convenzione prot. 7333 e prot. 7332 del 12/11/2012 e determinazione n. 130 del 10/04/2013 per liberazione vincoli immobile (Fg. 12 mapp. 219 Sub.13 graffato mapp. 217 sub.34,11 e 28).

Confrontato lo stato di fatto delle porzioni immobiliari, con quanto individuato non si ravvedono difformità che non possono rientrare nelle tolleranze costruttive (comma 3 dell'articolo 34bis del DPR 380/01).

DESCRIZIONE GENERALE**CONFINI**

Il compendio immobiliare confina:

- l'appartamento Foglio 12 mappale 217 sub. 34 (graffato) a Nord con autorimesse condominiali e autorimessa collegata all'abitazione, a sud, est ed ovest con aree condominiali.
- Autorimessa e posto auto con area esclusiva di proprietà a sud e con aree condominiali lato nord, est e ovest.

PROVENIENZA – Catasto Fabbricati Comune di Camposanto

IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT./Cultura	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita
Immobilie	12	217	28	C/6	1	17 mq	15,80 €
Immobilie	12	217	34	A/2	1	4 Vani	289,22 €
Immobilie	12	219	11	C/6	7	17 mq	44,78 €

Gli immobili risultano pervenuti alla Con sede in Formigine per quota di 1/1 di piena proprietà in virtù di atto tra vivi – permuta ai rogiti del Notaio Ferrandino Raffaele da Bologna (MO) in data 13/06/2017 rep. 9707/7525 e trascritto il 20/06/2017 ai n. 15178/10065.

CRITERIO DI STIMA – MERCATO IMMOBILIARE Note e considerazioni

Vari rilevamenti economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio in perizia, sono stati condotti nel Comune di Camposanto con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il sottoscritto ha opportunamente compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare di Camposanto, consultando comparabili statici (es: OMI - Osservatorio mercato immobiliare) e comparabili dinamici (es: pubblicità

immobiliare, esaminando i prezzi attualmente richiesti per tipologie immobiliari simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di posizione nel territorio urbano).

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: volume di compravendite, costi da sostenere per attualizzare impiantistica e finiture in genere, oneri e pratiche burocratiche se e come necessarie.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale lorda consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (muri confinanti con altre proprietà o parti comuni considerati al 50%), nel calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (es. balconi, aree, pertinenze ed accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguaglio.

Altresì sono stati considerati per la corretta determinazione del valore lo stato manutentivo interno ed esterno, l'ubicazione, l'età e vetusta dell'immobile stesso, la qualità e la posizione dello stesso.

Sono stati rilevati i dati di mercato in situ e effettuati i necessari aggiustamenti per uniformare le differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche individuate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: CAMPOSANTO

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO

Codice zona: B2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

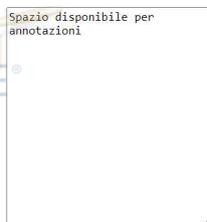
Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di , Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, , Mirandola, Novi di Modena, , San Felice sul Panaro e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 29 e 28 maggio 2012.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	1050	L	3,6	5,4	L
Box	Normale	420	630	L	2,2	3,2	L

Stampa

Legenda



COMPARABILI DINAMICI		RAVARINO					COEFF. DI PONDERAZIONE			
n.	DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUP. MQ	PREZZO RIC. €	STATO D'USO	€/MQ	QUALITA'	ZONA	TRATTATIVA	VALORE €/MQ PONDERATO
1	Appartamento	Via per San Felicie	99	96500	normale	975	0%	0%	-5%	925
2	Appartamento	Via Per Cavezzo	81	87000	normale	1.075	0%	-5%	-5%	970
3	Appartamento	Via per San Felicie	84	83000	normale	988	0%	0%	-5%	935

SUPERFICI

LOTTO A

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.
12	217	28	C/6	1	Posto Auto Scoperto collegato al Sub.34	15,80	0,50	7,90
12	217	34	A/2	1	Appartamento	73,90	1,00	73,90
					Area cortiliva esclusiva	81,90	0,10	8,19
								89,99
12	219	11	C/6	7	Autorimessa collegata al Sub.34	19,50	0,50	9,75
					TOTALE COMMERCIALE DEI SUB. 11-28-34			99,74

VALUTAZIONE

Per l'individuazione del valore al metro quadro, lo scrivente ha tenuto in debita considerazione la media delle indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima e considerato lo stato conservativo dell'immobile, inoltre è stata applicata una correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle peculiarità del bene immobile oggetto della presente e delle circostanze di valutazione.

Si individua il valore unitario in Euro 800,00 a cui è stata applicata una decurtazione discrezionale del 10% e una ulteriore decurtazione di circa il 5,5% per le inferiori garanzie ed assenza delle stesse, portando ad una individuazione del valore unitario in Euro 680,00.

LOTTO A

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO	VALORE
--------	-------	------	------	------	--------------------	------------	--------	------------	-----------------	--------

12	217	28	C/6	1	Posto Auto Scoperto collegato al Sub.34	15,80	0,50	7,90		
12	217	34	A/2	1	Appartamento	73,90	1,00	73,90		
					Area cortiliva esclusiva	81,90	0,10	8,19		
								89,99		
12	219	11	C/6	7	Autorimessa collegata al Sub.34	19,50	0,50	9,75		
					TOTALE COMMERCIALE DEI SUB. 11-28-34			99,74	680,00 €	67.823,20 €

PROPOSTA DI VENDITA

LOTTO A – Mapp. 218 sub. 28 e 34 e Mapp. 219 sub.11

Appartamento al piano terra con annessa area cortiliva, posto auto ed autorimessa dei proporzionali diritti di comproprietà sull'area cortiliva comune

Prezzo base d'asta del compendio arrotondato Euro 68.000,00

(diconsi Euro Sessantottomila/00)

Quesito n. 2.2 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO A:

Piena proprietà di appartamento ubicato in Camposanto Via per San Felice 17/6 posto al piano terra con annessa area cortiliva di proprietà, posto auto e autorimessa; composto da accesso da area cortiliva esclusiva, soggiorno con angolo cottura, disimpegno notte, due camere e bagno; il tutto confinante a nord con autorimesse di terzi ed aree condominiali, a sud, est ed ovest con aree condominiali.

Immobile identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 12 mappale 217 sub. 28 e 34 e mappale 219 sub. 11.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quando individuato nella consistenza catastale e nelle formalità urbanistiche.

Quesito n.3 Stato di possesso, oneri e vincoli sui costi di gestione e spese condominiali.

Spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie)

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizie

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

Formalità, oneri e vincoli

Non è stati reperiti attestati inerenti alla prestazione energetica.

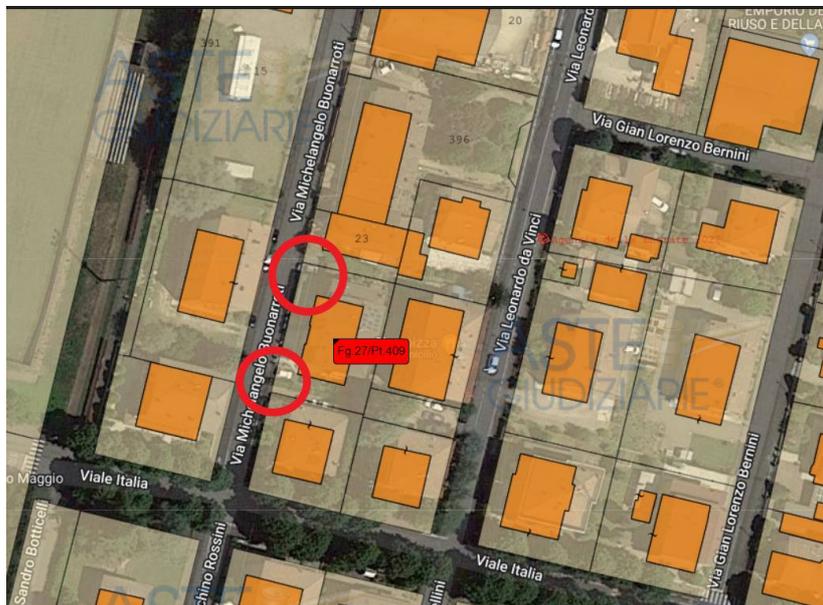
Individuazione Canone di locazione

Valutate le condizioni dell'immobile, le attuali condizioni di mercato e l'ubicazione si ritiene stimare il **canone di locazione in Euro 350,00/mese.**

LOTTO B (Composto dalle Voci 4 e 5) – Comune di Spilamberto

Aree adibite a parcheggi ad uso pubblico posti in Comune di Spilamberto (MO)

Via Bonarroti snc.



I parcheggi risultano pavimentati in materiale bituminoso (Asfalto tradizionale).

n° Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile Mq	Sup. Comm. Mq	Coeff. Raggiungimento	Sup. Comm. Raggiagliata Mq	Esposizione	Condiz. Di Manutenzione
1	Posto auto	25,00				ovest	normale
2	Posto auto	17,50				ovest	normale

QUESITO N.2.1 REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Il Comune di Spilamberto di P.R.G. Variante Generale Ottobre 2020



Art. 29) - Zona omogenea B: sottozona B1

DESTINAZIONE PREVALENTE FUNZIONI PREVALENTI AMMESSE (MIN.%)	RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO Min. 70% A1-A9, B1, C6 Funzioni abitative ad esclusione delle funzioni alberghiere, Autorimesse. Sono altresì ammesse le funzioni ed attività di cui all'art.28bis, ivi inclusi le esclusioni come attività pur complementari, per le parti di territorio comprese nella Zona A del PVC, come cartograficamente individuata.
ATTIVITÀ COMPLEMENTARI COMPATIBILI (MAX.%) (1) Vedi anche "Pianificazione Territoriale ed Urbanistica degli Insediamenti Commerciali" di cui alla Conferenza dei Servizi (ex art.7 L.R. 14/99) del 10.05.2000 e successive deliberazioni.	Max. 30% D5, A10, B2, D4, E3, (max. 150 mq. S.U. x B8, C1, C2, C3, D8, F13) Funzioni direzionali, finanziarie, assicurative, funzioni commerciali (1), ivi compresi gli esercizi pubblici e l'artigianato di servizio, le attività produttive di tipo manifatturiero artigianale solamente se laboratoriali, funzioni di servizio, ivi comprese le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie, pubbliche e private e studi professionali
TIPO DI INTERVENTO	DIRETTO
INTERVENTI AMMESSI	tutti (*)
SUPERF. MINIMA DI INTERVENTO	500 MQ fatti salvo i lotti precostituiti alla data di adozione della V.G. al P.R.G.
INDICE DI U.F.	0,45 MQ. / MQ.
ALTEZZA MASSIMA CONSENTITA	ML. 12,50
INDICE DI V.L.	0,50
VERDE PRIVATO, SUPERF. MINIMA	25% DELLA S.F.
PARCHEGGI DI PERTINENZA	COME DA TABELLA ART. 8)
SUPERFICIE PERMEABILE MINIMA	40% DELLA SF

Comune di Spilamberto
Piano Regolatore - Norme tecniche di attuazione
Ottobre 2020

DISTANZE D1 DAI CONFINI DI PROPRIETÀ: 5 ML D2 DAI CONFINI DI ZONA: 5 ML D3 DALLE STRADE: 5 ML(**) D4 TRA EDIFICI: 10 ML
STANDARDS PUBBLICI: PARCH. DI U1: vedi art. 8) - OPERE DI U1: COME DA PROGETTO

ZONA OMOGENEA DI TIPO B

	Art. 29) ZONA OMOGENEA DI TIPO B1	(Ambiti edificati) (Ristrutturazioni urbanistiche)
	Art. 17bis) VERDE PRIVATO	
	Art. 28 bis) Zona A del PVC	(art. 8 L.R. 14/99)

FORMALITÀ URBANISTICHE

A seguito di accesso agli atti eseguito presso gli uffici del Comune di Spilamberto (MO) ricevute in data 22 maggio 2022 mediante invio telematico, si sono individuate le seguenti formalità urbanistiche

- Richiesta di C.E. n°5/1998 con Prot.n°747 del 20/01/1998 con successivo
- Rilascio di C.E. n°5/1998 in data 27/02/1998;
- Richiesta Voltura con Prot.n°8237 del 18/06/1998 riguardante C.E. n°5/1998
- Autorizzazione cambio intestazione C.E. n°5/1998 del 18/06/1998;

- Richiesta di C.E. n°5023/1998 con Prot.n°2407 nel Luglio del 1998 e Rilasciata in data 20/07/1998 con Prot.n°9639;
- Richiesta di Variante n°105/1999 con Prot.n°9900 del 07/07/1999
- Rilascio di Variante in Corso d'Opera di Prat.n°105/1999 del 22/07/1999;
- Richiesta Rilascio di Abitabilità Parziale con Prot.n°14523 del 30/10/1999;
- Richiesta Rilascio di Abitabilità con Prot.n°15242 del 16/11/1999 e postumo Rilascio in data 20/11/1999

Confrontato lo stato di fatto delle porzioni immobiliari, con quanto individuato non si ravvedono difformità che non possono rientrare nelle tolleranze costruttive (comma 3 dell'articolo 34bis del DPR 380/01).

DESCRIZIONE GENERALE

CONFINI

Il compendio immobiliare confina:

- Area cortiliva condominiale lati nord, sud ed est e viabilità pubblica lato Ovest.

1. PROVENIENZA – Catasto Fabbricati Comune di Spilamberto

IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT./Cultura	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita
Parcheggio	27	409	5	F/1		17 mq	
Parcheggio	27	409	6	F/1		25 mq	

Gli immobili in Spilamberto (MO) catasto fabbricati Foglio 27 particella 409 sub. 5 e 6 erano pervenuto alla DI E C. con sede in Formigine per quota di 1/1 di proprietà nella sua precedente identificazione al Catasto Terreni Foglio 27 particella 25 in virtù di atto tra vivi – compravendita a Rogito Notaio Angelo Pini Bentivoglio in Modena in data 27/05/1998 rep . 28677 trascritto il 13/06/1998 ai n. 11679/7483.

CRITERIO DI STIMA – MERCATO IMMOBILIARE Note e considerazioni

Lo scrivente, dopo opportune verifiche, in conformità al progetto presentato indicante l'indicazione di aree con obbligo di cessione alla pubblica

amministrazione, indicante le aree, come aree di parcheggio di urbanizzazione primaria valuta dette aree prive di valore vendite.

SUPERFICI

LOTTO B

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.
27	409	5	F/1		Area parcheggio	17,50	1	17,00
27	409	6	F/1		Area parcheggio	25,00	1	25,00

VALUTAZIONE

Lo scrivente valuta il bene privo di valore vendite.

LOTTO B

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO	VALORE
27	409	5	F/1		Area parcheggio	17,00	1	17,50		
27	409	6	F/1		Area Parcheggio	25,00	1	25,00		
					TOTALE DEI SUB. 5 e 6			42.50	0,0	0,0

PROPOSTA DI VENDITA

LOTTO B – Mapp. 409 Sub. 5 e 6

Aree adibite a parcheggio di urbanizzazione primaria

Prezzo base d'asta del compendio arrotondato Euro 00,00

(diconsi Euro Zero/00)

Quesito n. 2.2 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO B:

Piena proprietà di aree di cessione ad uso parcheggio pubblico come da permesso a costruire presentato.

Immobile identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 27 mappale 409 sub. 5 e 6.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto individuato nella consistenza catastale e nelle formalità urbanistiche.

Quesito n.3 Stato di possesso, oneri e vincoli sui costi di gestione e spese condominiali.

Spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie)

Non sono individuabili spese di gestione

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Non sono individuabili spese deliberate

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizie

Non sono individuabili spese condominiali scadute

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava libero e nella disponibilità del custode giudiziario.

Formalità, oneri e vincoli

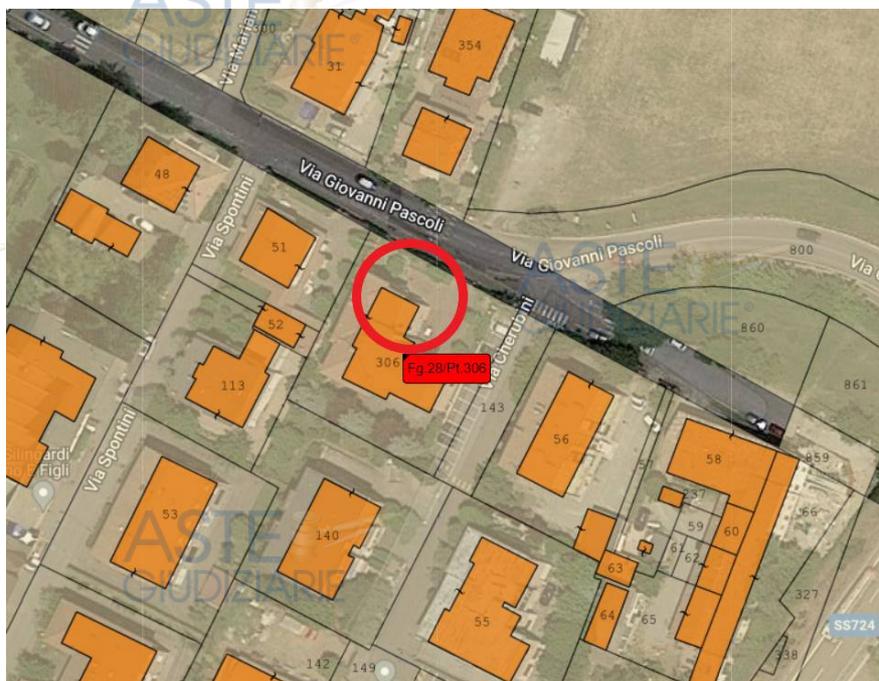
Le porzioni di area cortiliva dovranno essere oggetto di alienazione alla pubblica amministrazione in quanto autorizzate come aree di "Parcheggio Pubblico" e non sono emerse diverse indicazioni dalla pubblica amministrazione.

Individuazione Canone di locazione

Valutate le condizioni dell'immobile, le attuali condizioni di mercato e l'ubicazione si ritiene stimare il **canone di locazione in Euro 00,00/mese.**

LOTTO C (Composto dalle Voci 6, 7, 8 e 9) – Comune di Formigine (MO)

Lotto composto da una autorimessa posta al piano terra e tre cantine di modeste dimensioni poste al piano interrato di medesimo corpo di fabbrica ubicato in Formigine Via Giovanni Pascoli 137.



Il corpo di fabbrica di cui facente parte le unità immobiliari oggetto della presente si sviluppa su quattro piani fuori terra oltre a piano primo sotto-strada.

L'edificio risulta composto da n. 9 appartamenti, da 10 autorimesse e da n. 8 cantine.

La struttura portante dell'edificio è del tipo mista muratura e CA con solai in latero cemento con paramenti esterni prevalentemente in muratura faccia vista con modeste porzioni intonacate e tinteggiate.

L'edificio è dotato di ascensore ai piani; il vano scala è pavimentato in materiale ceramico.

L'area cortiliva risulta parte pavimentata in autobloccanti e parte attrezzata a verde condominiale.

Sub. 6: Autorimessa, la pavimentazione dell'autorimessa è in materiale ceramico con infisso di chiusura in lamiera verniciata, dotata di due finestre con infisso in materiale ligneo e vetro, dotate di inferriate metalliche. Internamente risulta intonacata e tinteggiata, presenta accesso pedonale al vano scala condominiale.

Sub. 26 Cantina: posta al piano primo sottostrada, pavimentata in cemento al quarzo e dotata di infisso di chiusura in lamiera.

Sub. 33 Cantina: posta al piano primo sottostrada, pavimentata in cemento al quarzo e dotata di infisso di chiusura in lamiera.

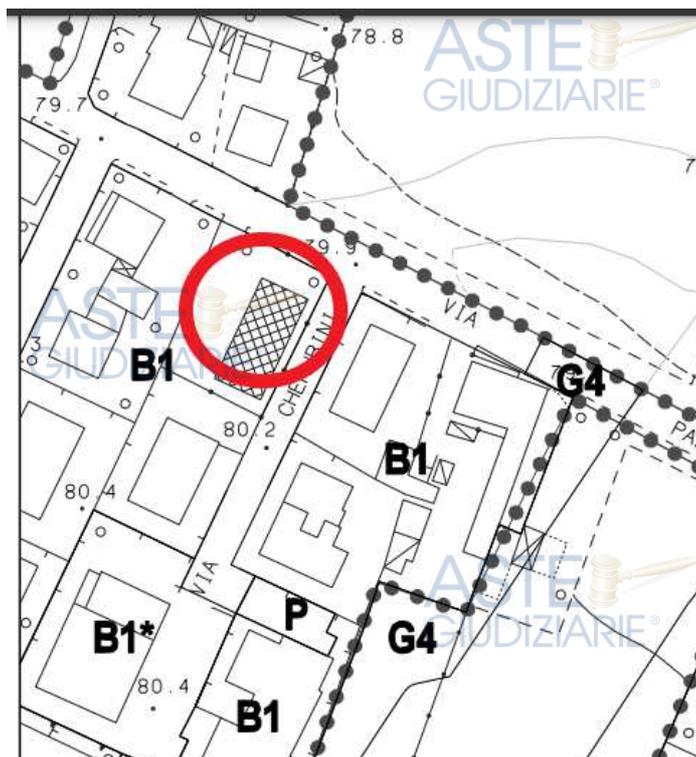
Sub. 34 Cantina: posta al piano primo sottostrada, pavimentata in cemento al quarzo e dotata di infisso di chiusura in lamiera.

Tutte le unità immobiliari risultavano dotate di impianto elettrico, non è stato possibile verificare l'esistenza di utenze autonome di approvvigionamento elettrico; nell'egida della presente valutazione le porzioni immobiliari vengono considerare prive di allacci autonomi.

Comune	n° Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile Mq	Sup. Comm. Mq	Coeff. Raggiaglio	Sup. Comm. Raggiagliata Mq	Esposizione	Condiz. Di Manutenzione
Formigine	11	Autorimessa	29,00	34,20	50,00%	17,10	Nord	Normale
	12	Cantina	10,45	13,20	50,00%	6,60	Nord	Normale
	13	Cantina	11,90	14,00	50,00%	7,00	Interno	Normale
	14	Cantina	9,40	11,80	50,00%	5,90	Est	Normale
	Sup. Commerciale Complessiva				73,20		36,60	

QUESITO N.2.1 REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Il Comune di Formigine è dotato di P.R.G. con Variante Generale al P.R.G. adottata con delibera C.C. n.51 del 14.06.1996 e approvata con delibera G.P. n.266 del 19.05.1998



ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE		
B 1	ZONE RESIDENZIALI EDIFICATE NORMALI	Art. 22
B 2	ZONE RESIDENZIALI INTERCLUSE NON EDIFICATE	Art. 22

ART. 22 ZONE OMOGENEE DI TIPO "B". Sono definite tali le parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate a prevalente destinazione residenziale. In base alla suddivisione nelle sottozone di cui all'art. 19, la Variante al P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento che vengono dettagliatamente descritte nelle schede seguenti. Le funzioni ammesse vengono riportate per esteso con riferimento all'elenco dell'art.16 e con l'indicazione delle quantità minime o massime ammesse o prescritte con riferimento alla S.U. Gli interventi ammessi fanno riferimento all'elenco dell'art. 2 ad eccezione degli edifici tutelati per i quali vale la disciplina particolareggiata per i centri storici e fatto salvo diversa indicazione contenuta nelle tavole di PRG.



FORMALITA' URBANISTICHE

A seguito di accesso agli atti pervenuto digitalmente allo scrivente dal Pubblica Amministrazione del Comune di Formigine in data 18/07/2022 si sono individuate le seguenti le seguenti formalità edilizie riguardo agli immobili oggetto di stima:

- Richiesta C.E. n°17634, Prot.n°25138 del 29/12/1999 con successiva integrazione con Prot.n°7876 del 19/04/2004
- Rilascio C.E. con Prot.n°9839 in data 17/05/2000;
- Richiesta Variante C.E. n°17634, Prot.n°984 del 15/01/2002 e successivo
- Rilascio Prot.n°11718 in data 23/05/2002;
- Richiesta Variante C.E. n°17634, Prot.n°3983 del 18/02/2002 e successivo
- Rilascio Prot.n°16920 in data 10/07/2002;
- Richiesta Abitabilità Prot.n°8396 del 11/04/2002 e successivo
- Rilascio con Prot.n°13644 con avvenuta decorrenza del periodo di silenzio-assenso a far tempo dal 26/05/2002.

Confrontato lo stato di fatto delle porzioni immobiliari, con quanto individuato non si ravvedono difformità che non possono rientrare nelle tolleranze costruttive (comma 3 dell'articolo 34bis del DPR 380/01).

DESCRIZIONE GENERALE**CONFINI**

Il compendio immobiliare confina:

- Sub. 6 Autorimessa PT confinante a Nord, sud ed Est con aree condominiali (area cortiliva e vano scala), ad Ovest con autorimessa di terzi.
- Sub. 26 Cantina pS1 confinante su due lati con cantina di terzi, a Nord ed Ovest con terreno sottostante area cortiliva, ad Est con corridoio comune;

- Sub. 33 Cantina pS1 confinante a Nord, Est ed Ovest con cantine di terzi, a Sud con corridoio comune;

- Sub. 34 Cantina pS1 confinante a Nord, Sud ed Ovest con cantine di terzi, ad Ovest con cantine di terzi e corridoio comune.

PROVENIENZA – Catasto Fabbricati Comune di Formigine

IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita	PIANO	Destinazione d'uso
Immobilabile	28	306	6	C/6	5	29 mq	62,90 €	T	Autorimessa
Immobilabile	28	306	26	C/2	7	11 mq	27,27 €	S1	Cantina
Immobilabile	28	306	33	C/2	7	12 mq	29,75 €	S1	Cantina
Immobilabile	28	306	34	C/2	7	9 mq	22,31 €	S1	Cantina

Gli immobili in Formigine (MO) Catasto Fabbricati Foglio 28 Particella 306 sub. 6, 26, 33 e 34 erano pervenuti:

Alla Di E C. S.N.C con sede in Formigine (MO) C.F. per quota di 1/1 Piena Proprietà (nella sua precedente identificazione al Catasto Urbano Foglio 28 Particella 54 Sub. 1 e Sub. 2) in virtù di atto tra vivi – compravendita ai rogiti Notaio Angelo Pini Bentivoglio da Modena (MO), in data 25/07/200 rep. n. 30021 e trascritto il 18/08/2000 ai n. 18227/12191.

CRITERIO DI STIMA – MERCATO IMMOBILIARE Note e considerazioni

Vari rilevamenti economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio in perizia, sono stati condotti nel Comune di Formigine con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il sottoscritto ha opportunamente compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare di Formigine consultando comparabili statici (es: OMI - Osservatorio mercato immobiliare) e comparabili dinamici (es: pubblicità immobiliare, esaminando i prezzi attualmente richiesti per tipologie immobiliari simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di posizione nel territorio urbano).

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: volume di compravendite, costi da sostenere per attualizzare impiantistica e finiture in genere, oneri e pratiche burocratiche se e come necessarie.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale lorda consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (muri confinanti con altre proprietà o parti comuni considerati al 50%), nel calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (es. balconi, aree, pertinenze ed accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguaglio.

Altresì sono stati considerati per la corretta determinazione del valore lo stato manutentivo interno ed esterno, l'ubicazione, l'età e vetusta dell'immobile stesso, la qualità e la posizione dello stesso.

Sono stati rilevati i dati di mercato in situ e effettuati i necessari aggiustamenti per uniformare le differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche individuate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: FORMIGINE

Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO

Codice zona: B2

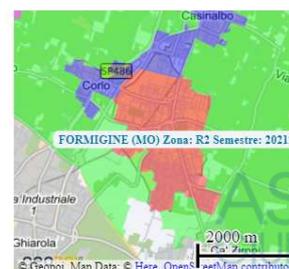
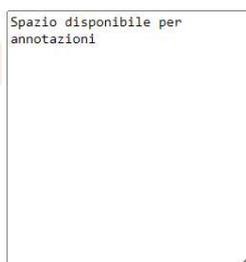
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di , Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, , Mirandola, Novi di Modena, , San Felice sul Panaro e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1500	2050	L	5,3	7,9	L
Abitazioni civili	Ottimo	1800	2500	L	7	9,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1450	L	4,3	6,3	L
Box	Normale	750	1100	L	3	4,4	L
Ville e Villini	Normale	1300	1750	L	4,5	6,7	L



Da una attenta analisi del mercato immobiliare locale, non sono emersi dati significativi, in quanto è stato reperito solo un immobile con caratteristiche similari (autorimessa) in vendita nel conteso urbano di appartenenza.

COMPARABILI DINAMICI		FORMIGINE	COEFF. DI PONDERAZIONE							
n.	DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUP. MQ	PREZZO RIC. €	STATO D'USO	€/MQ	QUALITA'	ZONA	TRATTATIVA	VALORE €/MQ PONDERATO
1	AUTORIMESSA	Zona semiperiferic	20	20000	normale	1.000	0%	-5%	-5%	900

Non sono emersi dati significativi per i locali ad uso cantina.

SUPERFICI

LOTTO C

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.
28	306	6	C/6	5	Autorimessa	34,20	0,50	17,10
28	306	26	C/2	7	Cantina	13,20	0,50	6,60
28	306	33	C/2	7	Cantina	14,00	0,50	7,00
28	306	34	C/2	7	Cantina	11,80	0,50	5,90

VALUTAZIONE

Per l'individuazione del valore al metro quadro, lo scrivente ha tenuto in debita considerazione, per quanto occorrer possa, la media delle indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima e considerato lo stato conservativo dell'immobile, inoltre è stata applicata una correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle peculiarità del bene immobile oggetto della presente e delle circostanze di valutazione.

Per l'autorimessa è stato individuato il valore unitario in Euro 900,00 a cui è stata applicata una decurtazione discrezionale del 10% e una ulteriore decurtazione di circa il 5,5% per le inferiori garanzie ed assenza delle stesse, portando ad una individuazione del valore unitario arrotondato in Euro 765,00.

Per i locali ad uso cantina, si è utilizzato il parametro unitario del valore dell'autorimessa decurtato del 50% (per destinazione d'uso dei locali), ulteriormente detratto del 10%

per decurtazione discrezionale e di un ulteriore 10% per inferiori garanzie ed assenza delle stesse, portando ad una individuazione del valore unitario arrotondato in Euro

365,00

LOTTO C

IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO	VALORE €.
Immobilabile	28	306	6	C/6	5	Autorimessa	34,20	0,50	17,10	765,00 €	13.081,50
Immobilabile	28	306	26	C/2	7	Cantina	13,20	0,50	6,60	365,00 €	2.409,00
Immobilabile	28	306	33	C/2	7	Cantina	14,00	0,50	7,00	365,00 €	2.555,00
Immobilabile	28	306	34	C/2	7	Cantina	11,80	0,50	5,90	365,00 €	2.153,50

Per un importo complessivo di Euro 20.199,00 arrotondati **in Euro 20.000,00 (diconsi Euro**

Ventimila/00)

PROPOSTA DI VENDITA

LOTTO C – Foglio 28 mappale 306 sub. 6, 26, 33 e 34

Autorimessa posta al piano terra e tre locali ad uso cantina posta al piano primo sotto-strada.

Prezzo base d'asta del compendio arrotondato Euro 20.000,00

(diconsi Euro Ventimila/00)

Quesito n. 2.2 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO C:

Piena proprietà di Autorimessa e n.3 cantine poste in Comune di Formigine Via Via Giovanni Pascoli 137.

Autorimessa posta al piano terra con accesso da area condominiale e tre cantine poste al piano primo sotto-strada con accesso da ingresso e corridoio comune.

Immobilabile identificato nel Catasto Fabbricati di detto Comune al Foglio 28 mappale 306 sub. 6 per l'autorimessa e sub. 26, 33 e 34 per le Cantine.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto individuato nella consistenza catastale e nelle formalità urbanistiche.

Quesito n.3 Stato di possesso, oneri e vincoli sui costi di gestione e spese condominiali.

Spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie)

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizie

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava nella disponibilità dell'esecutato.

Formalità, oneri e vincoli

Non risultano vincoli sugli immobili.

Individuazione Canone di locazione

Valutate le condizioni dell'immobile, le attuali condizioni di mercato e l'ubicazione

si ritiene stimare il **canone di locazione in Euro 50,00/mese** per l'autorimessa e di

Euro 20,00/mese per cadauna cantina.



LOTTO D (Composto dalla Voce 10) – Comune di MODENA

L'unità immobiliare esecutata fa parte di più ampio condominio ad uso prevalente abitazione civile con modeste porzioni ad uso negoziale al piano terra posto nel Comune di Modena Via del Gambero n 28.



Il corpo di fabbrica di cui facente parte l'unità immobiliare oggetto della presente sviluppantesi su quattro piani fuori terra interamente intonacato e tinteggiato.

L'unità immobiliare, posta al piano terzo, risulta composta da un monolocale con bagno.

, posto al piano

L'appartamento, identificabile catastalmente come monolocale con bagno.

Internamente risulta suddiviso con parete (non autorizzata) in due ambienti, uno ad uso zona giorno ed uno ad uso camera da letto, oltre al locale uso bagno accessibile dalla zona giorno.

Tutti gli ambienti sono pavimentati in materiale ceramico, così come il locale bagno pavimentato e rivestito in ceramica; è provvisto di riscaldamento mediante

termoconvettore posto nella zona giorno; l'acqua calda sanitaria viene fornita da boiler elettrico di modeste dimensioni.

Impianto elettrico ed idraulico sottotraccia, infissi interni in materiale ligneo, infissi esterni in materiale ligneo con tapparelle in PVC.

La struttura portante appare essere del tipo misto muratura/CA con solai in latero-cemento.

Gli impianti, al momento del sopralluogo, apparivano funzionanti, le finiture generali sono da considerarsi mediocri.

Indicazioni superficie, come da planimetria catastale e stato legittimato

n° Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile Mq	Sup. Comm. Mq	Coeff. Raguaglio	Sup. Comm. Raguagliata Mq	Esposizione	Condiz. Di Manutenzione
1	Camera	26,60				Est	mediocri
2	Disimpegno	1,05				Interno	mediocri
3	Bagno	2,30				Est	mediocri

QUESITO N.2.1 REGIME URBANISTICO EDILIZIO

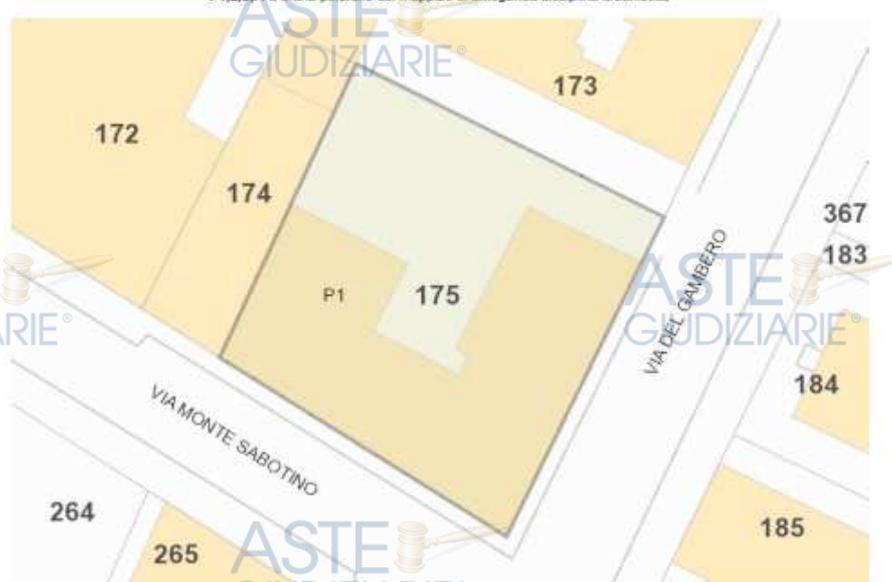
Il Comune di Modena è dotato di POC di cui si allega estratto.

Le particelle individuate presso il N.C.T. con i riferimenti:

Foglio n. 145 Mappale n. 175

risultano soggette ad una disciplina omogenea per ciascuna delle porzioni individuate nella seguente planimetria

P1,2,3, ... : è una porzione del mappale di omogenea disciplina urbanistica



Fuori scala

La presente planimetria ha il solo fine di raffigurare graficamente le porzioni dei mappali indicate nel servizio, ferme restando le destinazioni urbanistiche degli ambienti e il loro riferimento alle zto (DM 11/4/1968), ex art. 15.0 del Testo coordinato delle norme di PSC POC RUE

Nota Bene:

CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 80 DEL 25/12/2021 IL COMUNE DI MODENA HA PROCEDUTO ALL' ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI MODENA AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2, ART. 45 COMMA 2 E ART. 27 COMMA 2 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 24/2017.

Gli elaborati sono consultabili al seguente link:

<https://www.comune.modena.it/servizi/catasto-urbanistica-edilizia/piano-urbanistico-generale>

La disciplina di viabilità storica interessa solamente le aree a sede stradale e non vincola i mappali adiacenti: la fascia della viabilità è solo una rappresentazione grafica del vincolo.

Le cabine elettriche, i pozzi, gli svincoli stradali, i caselli autostradali, il PLERT, gli esercizi commerciali e i parcheggi in centro storico sono individuati da un simbolo puntuale la cui ampiezza è puramente indicativa.

Per ulteriori specifiche sugli "Edifici vincolati" si deve fare riferimento agli elaborati 1.b del Quadro Conoscitivo.

Per i vincoli della "Tutela delle acque - autorizzazioni paesaggistiche" è necessario fare riferimento alle tavole 1.m del Quadro Conoscitivo.

In caso di difformità fra le indicazioni del presente servizio e gli elaborati e le norme del Piano Urbanistico (PSC, POC, RUE) prevalgono questi ultimi; si rimanda comunque ad una più puntuale verifica presso il Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana del Comune di Modena

DISCIPLINA DI PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) - PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

A1 - PRG VIGENTE

Fg 145 mapp. 175 P1



PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)			
TERRITORIO URBANO			
II AMBITO URBANO CONSOLIDATO		Z.E.	Area
a1	Aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante Sud-Est della Via Emilia	461	06
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)			
Area 06: disciplinata dal R.U.E - Destinazioni ammesse: A0 Altezza massima per residenza: 5 p+pt Capacità insediativa per residenza: 90 abitazioni /ha			

Inoltre l'area risulta interessata da:

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE - CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TU - perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato e del centro edificato (PSC) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 145, mapp. 175 P1;

PARTE II - TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE - CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

LIE a Asse elettrodotti interali esistenti minori di 132 KV (RUE) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 145, mapp. 175 P1;

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

A1 - controllo archeologico preventivo (RUE) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 145, mapp. 175 P1;

FORMALITA' URBANISTICHE

A seguito di accesso agli atti ricevuto dalla Pubblica Amministrazione del Comune di Modena in data 14 giugno 2022 e 18 luglio 2022 sono individuate le seguenti le seguenti formalità edilizie riguardo agli immobili oggetto di stima:

- Immobile edificato presumibilmente ante 01/09/1967, successivamente oggetto di:
 - Richiesta Conc. di sist. interna di app.enti, Prot.n°1204/82 del 26/07/1982
 - Rilascio Conc. di sist. Interna di app.enti in data 18/04/1983;
 - Richiesta sist. Interna app.enti con Prot.n°420/84 del 23/02/1984
 - Rilascio sist. interna di app.enti con Prot.n°420/84 del 16/07/1984;
 - Comunicazione Inizio Lavori Prot.n°3135/87 Rilasciato in data 01/08/1987;
 - Autorizzazione richiesta Abitabilità del 14/08/1987 e successivo
- Rilascio di Abitabilità con Prot.n°16784 in data 23/10/1987 a decorrere dal 29/10/1987.

Confrontato lo stato di fatto della porzione immobiliare, sono emerse le seguenti criticità ed irregolarità: installazione di tramezzature interne atta alla suddivisione del reparto giorno con la camera da letto; lo scrivente non ravvede la possibilità di

accertamento di conformità e indica la demolizione della stessa come unica strada percorribile, individuandone il costo in **Euro 1.000,00**, importo già considerato nella valutazione economica del bene.

DESCRIZIONE GENERALE

CONFINI

L'unità abitativa confina a Est con affaccio su strada comunale, a Nord e Sud con unità abitative di terzi, ad Ovest con unità abitative di terzi e corridoio di accesso comune.

2. PROVENIENZA – Catasto Fabbricati Comune di MODENA

COMUNE	IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita
MODENA	Immobilie	145	175	69	A/3	1	3,5 Vani	189,80 €

L'immobile risulta pervenuto agli esecutati, nato a Frattamaggiore (NA) ilCF. e nata a Modena ilCF, ciascuno per quota di ½ Piena Proprietà in regime di Comunione legale in virtù di atto tra vivi – Compravendita a ministero Notaio Pini Angelo (MO) in data 31/05/1982 rep. n. 3788/1990 trascritto in data 14/06/1982 ai n.ri 9554/6896.

CRITERIO DI STIMA – MERCATO IMMOBILIARE Note e considerazioni

Vari rilevamenti economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio in perizia, sono stati condotti nel Comune di MODENA con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il sottoscritto ha opportunamente compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare di Modena, consultando comparabili statici (es: OMI - Osservatorio mercato immobiliare) e comparabili dinamici (es: pubblicità

immobiliare, esaminando i prezzi attualmente richiesti per tipologie immobiliari simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di posizione nel territorio urbano).

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: volume di compravendite, costi da sostenere per attualizzare impiantistica e finiture in genere, oneri e pratiche burocratiche se e come necessarie.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale lorda consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (muri confinanti con altre proprietà o parti comuni considerati al 50%), nel calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (es. balconi, aree, pertinenze ed accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguglio.

Altresì sono stati considerati per la corretta determinazione del valore lo stato manutentivo interno ed esterno, l'ubicazione, l'età e vetusta dell'immobile stesso, la qualità e la posizione dello stesso.

Sono stati rilevati i dati di mercato in situ e effettuati i necessari aggiustamenti per uniformare le differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche individuate.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: MODENA

Fascia/zona: Semicentrale/CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI

Codice zona: C8

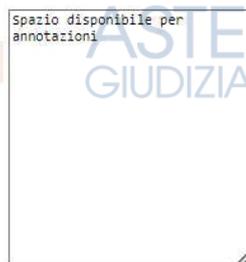
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di: Cavazzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Mirandola, Novi di Modena, San Felice sul Panaro e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2050	L	6,5	9,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	2150	3000	L	8,3	11,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1750	L	6,3	9,1	L
Box	Normale	1000	1450	L	4	6	L
Ville e Villini	Normale	1750	2600	L	7	10,3	L



COMPARABILI DINAMICI		MODENA				COEFF. DI PONDERAZIONE				
n.	DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUP. MQ	PREZZO RIC. €	STATO D'USO	€/MQ	QUALITA'	ZONA	TRATTATIVA	VALORE €/MQ PONDERATO
1	Appartamento	Via S.Eufemia	10	15000	mediocre	1.500	0%	5%	-5%	1.500
2	Appartamento	Via Baccelli	50	90000	scarso	1.800	0%	-5%	-5%	1.625
3	Appartamento	Via Corassori	50	99000	normale	1.900	0%	0%	-5%	1.800

SUPERFICI



IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.
Immobile	145	175	69	A/3	1	Appartamento	35,50	1,00	35,50

VALUTAZIONE

Per l'individuazione del valore al metro quadro, lo scrivente ha tenuto in debita considerazione la media delle indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima e considerato lo stato conservativo dell'immobile, inoltre è stata applicata una correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle peculiarità del bene immobile oggetto della presente e delle circostanze di valutazione.

E' stato individuato il valore unitario in Euro 1.500,00 a cui è stata applicata una decurtazione discrezionale del 10% e una ulteriore decurtazione di circa il 15% per le inferiori garanzie ed assenza delle stesse e la messa in pristino dello stato legittimato portando ad una individuazione del valore unitario in Euro 1.150,00.

LOTTO D

IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO €.	VALORE €.
Immobile	145	175	69	A/3	1	Monolocale	35,50	1,00	35,50	1.150,00 €	40.825,00 €

PROPOSTA DI VENDITA

LOTTO D – Foglio 145 mapp. 175 sub. 69 (Comune di Modena)

Monolocale posto al terzo piano

Prezzo base d'asta del compendio arrotondato Euro 40.000,00

(diconsi Euro Quarantamila/00)

Quesito n. 2.2 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO D:

Piena proprietà di monolocale con annesso bagno posto in Modena Via del Gambero n. 28, confinante a Est con affaccio su strada comunale, a Nord e Sud con unità abitative di terzi, ad Ovest con unità abitative di terzi e corridoio di accesso comune.

Quesito n.3 Stato di possesso, oneri e vincoli sui costi di gestione e spese condominiali.

Spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie)

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizie

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato con contratto di locazione agevolata stipulato in data 01/02/2020 con scadenza in data 31/01/2023 per l'importo contrattuale in data di stipula di Euro 3.960,00.

Formalità, oneri e vincoli

Attestato di prestazione energetica indicato in atto di locazione APE n. 00200-04935-2019 Classe G.

Individuazione Canone di locazione

Valutate le condizioni dell'immobile, le attuali condizioni di mercato e l'ubicazione si ritiene stimare il **canone di locazione in Euro 350,00/mese.**

LOTTO E (Composto dalle Voci 11 e 12) – Comune di MODENA

Il compendio immobiliare risulta composto da appartamento posto al terzo piano e da locale ad uso cantina posto al piano terra.



Il corpo di fabbrica di cui facente parte l'unità immobiliare oggetto della presente sviluppatasi su quattro piani fuori terra interamente intonacato e tinteggiato.

Il compendio immobiliare, è composto da appartamento posto al terzo piano e suddiviso in ingresso, cucina, zona pranzo, disimpegno notte, due camere e bagno, oltre a locale ad uso cantina posto al piano terra ed accessibile internamente da corridoio condominiale.

Tutti gli ambienti sono pavimentati in materiale ceramico, così come il locale bagno pavimentato e rivestito in ceramica; riscaldamento autonomo con caldaia posta all'interno della zona cucina.

Impianto elettrico ed idraulico sottotraccia, infissi interni in materiale ligneo, infissi esterni in materiale ligneo con tapparelle in PVC.

La struttura portante appare essere del tipo misto muratura/CA con solai in latero-cemento.

Gli impianti, al momento del sopralluogo, apparivano funzionanti, le finiture generali sono da considerarsi mediocri.

Indicazioni superficie, come da planimetria catastale e stato legittimato.

n° Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile M ²	Sup. Comm. M ²	Coeff. Raguagli	Sup. Comm. Raguagliata M ²	Esposizione	Condiz. Di Manutenzion
1	Cantina	9,30				Ovest	Normale
2	ingresso	12,50				Sud-Est	Normale
3	Pranzo/Soggiorno	24,50					
4	Cucina	11,00				Sud	Normale
5	Camera da Letto	12,70				Est	Normale
6	Camera da Letto	14,55				Est	Normale
7	Bagno	6,00				Est	Normale

QUESITO N.2.1 REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Il Comune di Modena è dotato di POC di cui si allega estratto.

SERVIZIO DI CONSULTAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA PER PARTICELLE CATASTALI

Le particelle individuate presso il N.C.T. con i riferimenti:

Foglio n. 145 Mappale n. 175

risultano soggette ad una disciplina omogenea per ciascuna delle porzioni individuate nella seguente planimetria

P1,2,3, ... è una porzione del mappale di omogenea disciplina urbanistica



Fuori scala

La presente planimetria ha il solo fine di raffigurare graficamente le porzioni dei mappali indicate nel servizio, ferme restando le destinazioni urbanistiche degli ambiti e il loro riferimento allo zto (DM 11/4/1966), ex art. 15.0 del Testo coordinato delle norme di PSC POC RUE

Note Bene:

CON DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 80 DEL 29/12/2021 IL COMUNE DI MODENA HA PROCEDUTO ALL' ASSUNZIONE DELLA PROPOSTA DI PIANO URBANISTICO GENERALE (PUG) DEL COMUNE DI MODENA AI SENSI DELL'ART. 3 COMMA 2, ART. 45 COMMA 2 E ART. 27 COMMA 2 DELLA LEGGE URBANISTICA REGIONALE 24/2017.

Gli elaborati sono consultabili al seguente link:

<http://www.comune.modena.it/servizi/catasto-urbanistica-edilizia/ruo-urbanistico-egenerale>

La disciplina di viabilità storica interessa solamente le aree a sede stradale e non viaria (i mappali adiacenti: la fascia della viabilità è solo una rappresentazione grafica del vincolo).

Le cabine elettriche, i pozzi, gli svincoli stradali, i caselli autostradali, il PLERT, gli esercizi commerciali e i parcheggi in centro storico sono individuati da un simbolo puntuale la cui ampiezza è puramente indicativa.

Per ulteriori specifiche sugli "Edifici vincolati" si deve fare riferimento agli elaborati 1.b del Quadro Conoscitivo.

Per i vincoli della "Tutela delle acque - autorizzazioni paesaggistiche" è necessario fare riferimento alle tavole L.m del Quadro Conoscitivo.

In caso di difformità fra le indicazioni del presente servizio e gli elaborati e le norme del Piano Urbanistico (PSC, POC, RUE) prevalgono questi ultimi; si rimanda comunque ad una più puntuale verifica presso il Settore Pianificazione e Sostenibilità Urbana del Comune di Modena

DISCIPLINA DI PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) - PIANO OPERATIVO COMUNALE (POC) REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)

A1 - PRG VIGENTE

Fig 145 mapp. 175 P1

PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC)			
TERRITORIO URBANO			
II AMBITO URBANO CONSOLIDATO		Z.E.	Area
a1	Aree di tutela e ricostituzione ambientale situate nel quadrante Sud-Est della Via Emilia	461	06
REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO (RUE)			
Area 06: disciplinata dal R.U.E - Destinazioni ammesse: A0 Altezza massima per residenza: 5 p+pt Capacità insediativa per residenza: 90 abitazioni /ha			

Inoltre l'area risulta interessata da:

PARTE I - IL SISTEMA DI PIANIFICAZIONE - CAPO II - PIANO STRUTTURALE COMUNALE

TU - perimetro del territorio urbanizzato, del centro abitato e del centro edificato (PSC) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 145, mapp. 175 P1;

PARTE II - TUTELA DEL SISTEMA AMBIENTALE - CAPO VI - TUTELA DELL'AMBIENTE

LIE a Assi elettrodotti interali esistenti minori di 132 KV (RUE) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 145, mapp. 175 P1;

PARTE VII - SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO - CAPO XVIII - TUTELA DEI SITI DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

A1 - controllo archeologico preventivo (RUE) - per le porzioni di territorio individuate al foglio 145, mapp. 175 P1;

FORMALITA' URBANISTICHE

A seguito di accesso agli atti ricevuto dalla Pubblica Amministrazione del Comune di Modena in data 14 giugno 2022 e 18 luglio 2022 sono individuate le seguenti le seguenti formalità edilizie riguardo agli immobili oggetto di stima:

- Immobile edificato presumibilmente ante 01/09/1967, successivamente oggetto di:
 - Richiesta Conc. di sist. interna di app.enti, Prot.n°1204/82 del 26/07/1982
 - Rilascio Conc. di sist. Interna di app.enti in data 18/04/1983;
 - Richiesta sist. Interna app.enti con Prot.n°420/84 del 23/02/1984
 - Rilascio sist. interna di app.enti con Prot.n°420/84 del 16/07/1984;
 - Comunicazione Inizio Lavori Prot.n°3135/87 Rilasciato in data 01/08/1987;
 - Autorizzazione richiesta Abitabilità del 14/08/1987 e successivo
- Rilascio di Abitabilità con Prot.n°16784 in data 23/10/1987 a decorrere dal 29/10/1987.

Confrontato lo stato di fatto della porzione immobiliare, si è individuato una modesta tramezzatura nel locale ad uso bagno, una diversa compartimentazione tra l'ingresso e salotto ed un modesto soppalco nel locale ad uso cantina,

diversamente, per quanto altro individuato non si ravvedono difformità che non possono rientrare nelle tolleranze costruttive (c. 3 dell'articolo 34bis del DPR 380/01).

Lo scrivente individua un costo di Euro 2.500,00 il costo per l'accertamento di conformità inerente all'immobile.

DESCRIZIONE GENERALE

CONFINI

Il locale ad uso cantina confina a Nord e Sud con cantine di terzi, a lato Est con corridoio comune e ad Ovest con cortile comune.

L'appartamento confina a Nord con appartamento di terzi, a lato Ovest con vano scala e corridoio comune, oltre appartamento di terzi, a lato Est e Sud in affaccio con strada pubblica.

PROVENIENZA – Catasto Fabbricati Comune di MODENA

COMUNE	IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita
MODENA	Immobile	145	175	70	C/2	5	11 mq	35,22 €
MODENA	Immobile	145	175	71	A/3	1	4 Vani	216,91

L'immobile risulta pervenuto agli esecutati, nato a Frattamaggiore (NA) ilCF. e nata a Modena ilCF, ciascuno per quota di ½ Piena Proprietà in regime di Comunione legale in virtù di atto tra vivi – Compravendita a ministero Notaio Pini Angelo (MO) in data 31/05/1982 rep. n. 3788/1990 trascritto in data 14/06/1982 ai n.ri 9554/6896.

CRITERIO DI STIMA – MERCATO IMMOBILIARE Note e considerazioni

Vari rilevati economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio in perizia, sono stati condotti nel

Comune di MODENA con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il sottoscritto ha opportunamente compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare di Modena, consultando comparabili statici (es: OMI - Osservatorio mercato immobiliare) e comparabili dinamici (es: pubblicità immobiliare, esaminando i prezzi attualmente richiesti per tipologie immobiliari simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di posizione nel territorio urbano).

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: volume di compravendite, costi da sostenere per attualizzare impiantistica e finiture in genere, oneri e pratiche burocratiche se e come necessarie.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale lorda consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (muri confinanti con altre proprietà o parti comuni considerati al 50%), nel calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (es. balconi, aree, pertinenze ed accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguaglio.

Altresì sono stati considerati per la corretta determinazione del valore lo stato manutentivo interno ed esterno, l'ubicazione, l'età e vetusta dell'immobile stesso, la qualità e la posizione dello stesso.

Sono stati rilevati i dati di mercato in situ e effettuati i necessari aggiustamenti per uniformare le differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche individuate.

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: **MODENA**

Comune: **MODENA**

Fascia/zona: **Semicentrale/CAPOLUOGO - VIA DELLA PACE, VIA SASSI, VIA GOBETTI, VIA CUCCHIARI**

Codice zona: **C8**

Microzona: **0**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di , Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, , Mirandola, Novi di Modena, , San Felice sul Panaro e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1600	2050	L	6,5	9,6	L
Abitazioni civili	Ottimo	2150	3000	L	8,3	11,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1250	1750	L	6,3	9,1	L
Box	Normale	1000	1450	L	4	6	L
Ville e Villini	Normale	1750	2600	L	7	10,3	L



n.	COMPARABILI DINAMICI	MODENA	DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUP. MQ	PREZZO RIC. €	STATO D'USO	€/MQ	COEFF. DI PONDERAZIONE			VALORE €/MQ PONDERATO
									QUALITA'	ZONA	TRATTATIVA	
1	Appartamento		Appartamento	Via Emilia Est	113	170000	normale	1.500	0%	0%	-5%	1.350
2	Bilocale		Bilocale	Via del Gambero	50	137000	buono	2.750	-5%	-5%	-5%	2.355
3	Appartamento		Appartamento	Via Stuffer	104	285000	normale	1.900	0%	0%	-5%	1.800
4	Appartamento		Appartamento	Zona musicisti	108	240000	normale	2.200	0%	-5%	-5%	1.985
5	Appartamento		Appartamento	Via Sabotino	100	285000	Buono	2.850	-5%	-5%	-5%	2.440
6	Appartamento		Appartamento	Via Emilia Est	160	295000	normale	1.840	0%	-5%	-5%	1.660

SUPERFICI

LOTTO E

IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Rendita	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.
Immobile	145	175	70	C/2	5		Magazzino/Cantina	11,80	0,50	5,90
Immobile	145	175	71	A/3	1		Appartamento	95,10	1,00	95,10

Per una superficie commerciale complessiva di mq. 101,00

VALUTAZIONE

Per l'individuazione del valore al metro quadro, lo scrivente ha tenuto in debita considerazione la media delle indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima e considerato lo stato conservativo dell'immobile, inoltre è stata

applicata una correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle peculiarità del bene immobile oggetto della presente e delle circostanze di valutazione.

Viene individuato il valore unitario in Euro 1.400,00 a cui è stata applicata una decurtazione discrezionale del 10% e una ulteriore decurtazione di circa il 7,5% per le inferiori garanzie ed assenza delle stesse e la messa in pristino dello stato legittimato portando ad una individuazione del valore unitario in Euro 1.150,00.

LOTTO E

IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARIO €.	VALORE €.	
Immobile	145	175	70	C/2	5	Magazzino/Cantina	11,80	0,50	5,90			
Immobile	145	175	71	A/3	1	Appartamento	95,10	1,00	95,10			
TOTALE COMPENDIO										101,00	1.150,00 €	116.150,00 €

PROPOSTA DI VENDITA

LOTTO E – Foglio 145 mapp. 175 sub. 70 e 71 (Comune di Modena)

Appartamento posto al terzo piano con annessa cantina

Prezzo base d'asta del compendio arrotondato

Euro 116.000,00

(diconsi Euro Centosedicimila/00)

Quesito n. 2.2 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO E:

Piena proprietà di appartamento con annessa cantina posto in Modena Via del Gambero n. 28, confinante

Il locale ad uso cantina confina a Nord e Sud con cantine di terzi, a lato Est con corridoio comune e ad Ovest con cortile comune.

L'appartamento confina a Nord con appartamento di terzi, a lato Ovest con vano scala e corridoio comune, oltre appartamento di terzi, a lato Est e Sud in affaccio con strada pubblica.

Quesito n.3 Stato di possesso, oneri e vincoli sui costi di gestione e spese condominiali.

Spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie)

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizie

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo il bene risultava occupato con contratto di locazione agevolata stipulato in data 29/01/2016 Contratto n. 002435 serie 3T registrato il 21/07/2016 durata 3+2 dal 01/08/2016 al 31/07/2019 + 2 (31/07/2021), ad oggi scaduto ed opponibile alla procedura.

Formalità, oneri e vincoli

Attestato di prestazione energetica indicato in atto di locazione APE n. 00200-04935-2019 Classe G.

Individuazione Canone di locazione

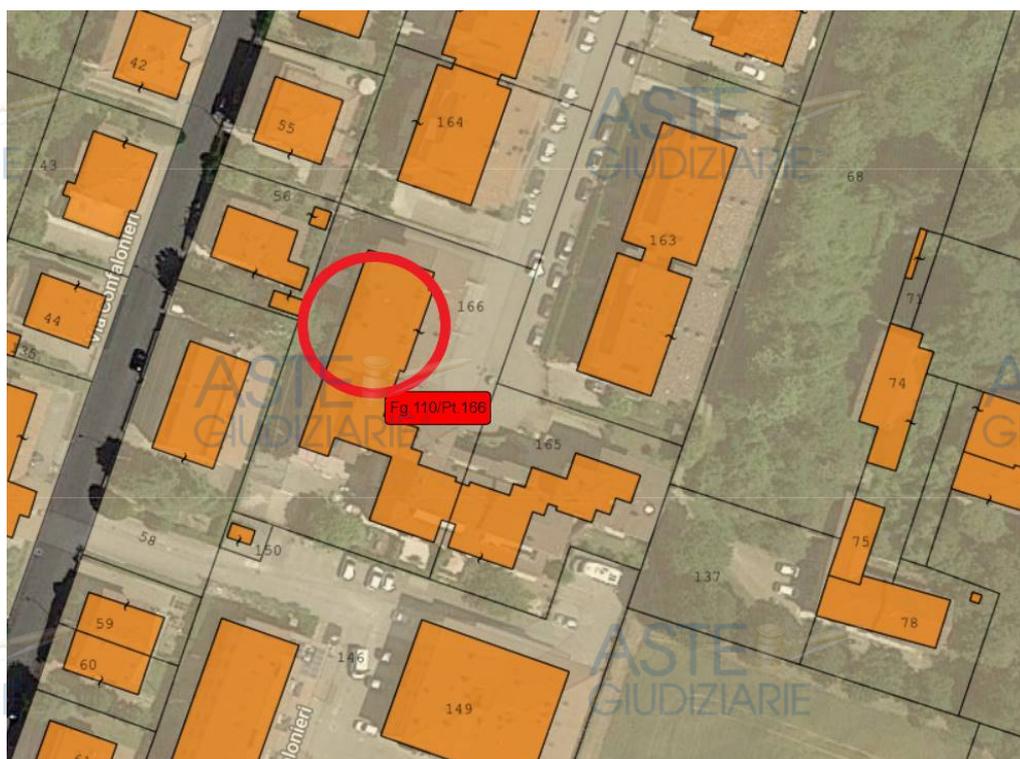
Valutate le condizioni dell'immobile, le attuali condizioni di mercato e l'ubicazione si ritiene stimare il **canone di locazione in Euro 500,00/mese.**



LOTTO F (Composto dalle Voci 13, 14, 15 e 16) – Comune di CASTELFRANCO EMILIA

Loc. PIUMAZZO Via Piumazzo 18/B

Il compendio immobiliare risulta composto da un appartamento al piano primo, da tre locali di cui due ad uso cantina al piano terra e bagno, due autorimesse al piano interrato e giardino ad uso esclusivo accessibile dai locali ad uso cantina posti al piano terra.



Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le porzioni immobiliari del presente lotto è composta da un fabbricato sviluppantesi su quattro piani fuori terra, oltre ad uno interrato.

Il Compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e composto da ingresso su pranzo/soggiorno, balcone, disimpegno notte, camera e bagno; oltre ad una cantina con accesso autonomo da vano scala condominiale suddivisa in due locali con annessa lavanderia e pozione di terreno ad uso esclusivo e due autorimesse poste al piano interrato.

L'edificio presenta paramenti esterni in muratura faccia vista con

Paramenti esterni in muratura con modeste porzioni infonacate e tinteggiate (ingresso/vano scala); i locali destinati ad abitazione civile e i locali ad uso cantina/lavanderia sono pavimentati e rivestiti in ceramica; gli infissi interni ed esterni sono in materiale ligneo con tapparelle in PVC;

I locali ad uso cantina e lavanderia (sub. 11) risultano ultimati con le medesime finiture ed impianti di una abitazione civile, come di seguito indicato, si valuta ed indica il ripristino dello stato legittimato in quanto locali destinati a servizio e non ad abitazione principale.

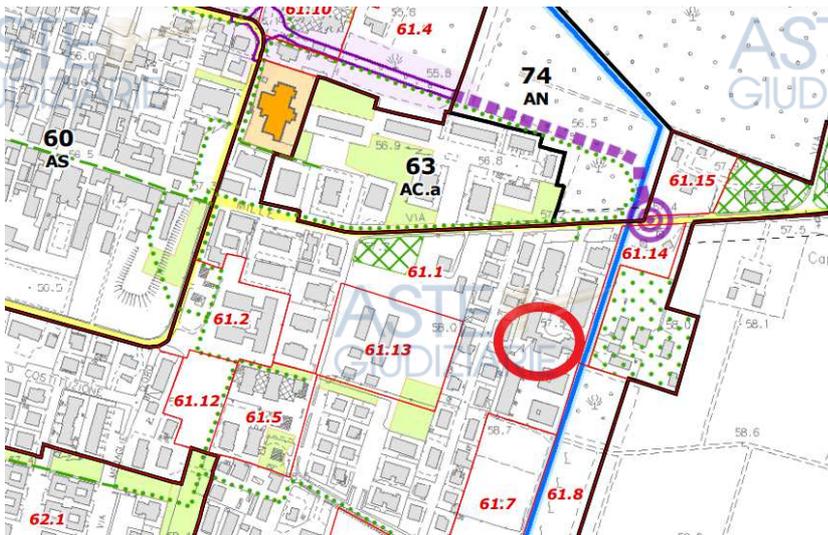
Gli impianti elettrici ed idraulici, sottotraccia, al momento del sopralluogo appaiono tutti funzionanti; le condizioni di manutenzione e d'uso sono da considerarsi sufficienti.

Indicazioni superficie, come da planimetria catastale e stato legittimato.

n° Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile M ²	Sup. Comm. M ²	Coeff. Raggiugli	Sup. Comm. Raggiugliata M ²	Esposizione	Condiz. Di Manutenzion
1	Cantina	22,10				Ovest	Normale
2	Lavanderia	5,30				Ovest	Normale
3	Cantina	15,15				Sud-Ovest	Normale
4	Area cortil. Esclusiva	62,00					
5	Soggiorno	24,40				Ovest	Normale
6	Disimpegno	1,80				Interno	Normale
7	Bagno	4,55				Ovest	Normale
8	Camera da Letto	13,30				Nord-Ovest	Normale
9	Balcone	5,50					Normale
10	Autorimessa	16,80				Interno	Normale
11	Autorimessa	15,65				Interno	Normale

QUESITO N.2.1 REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Il Comune di Castelfranco Emilia (MO) è dotato di PSC e RUE in vigore dal 20/05/2009 di cui si allega estratto.



Comune di Castelfranco Emilia - Schede degli Ambiti - Frazioni e Territorio Burale

Ambito n. 61 Piumazzo - residenziale AC.b
Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, ricercare nuove dotazioni pubbliche al servizio dell'ambito e del Centro Storico.



Localizzazione e caratteri insediativi
L'ambito è costituito dai tessuti urbani cresciuti oltre il centro storico, gran parte dell'edificato è caratterizzato dalle tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60, primi anni '70. Diversi episodi di ristrutturazione urbana, in sostituzione delle attività produttive presistenti in contesti residenziali consolidati, hanno introdotto quartieri ad alta densità abitativa e poveri di standard. Nell'ambito si trovano tutte le dotazioni di carattere collettivo del macroambito di Piumazzo: la scuola elementare, gli impianti sportivi all'aperto e al coperto, le scuole pubbliche dell'infanzia e l'asilo nido.

Sub ambiti - Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
61.1	AC.b	452.281	2260	50.1	RUE
61.2	AC.b	8.364	104*	124.3	Da PRG con PP
61.3	AC.b	15.336	0	0,0	POC/PIJA
61.4	AC.b	20.394	6	2.9	POC/PIJA
61.5	AC.b	7.664	2 + 99*	131.8	Da PRG con PP
61.6	AC.b	10.969	0	0,0	RUE/PIJA
61.7	AC.b	10.412	0	0,0	POC/PIJA

Dotazioni presenti nell'ambito		mq.			Le dotazioni indicate sono quelle presenti nel sub ambito 61.1 e quelle previste nei sub ambiti 61.2, 61.5, 61.10 e 61.13.
Verde pubblico		28.236	mq./abitante	10,6	
Attrezzature e spazi per l'istruzione		10.601	mq./abitante	4,0	
Altre attrezzature o spazi collettivi		5.229	mq./abitante	2,0	
Attrezzature sportive		18.212	mq./abitante	6,9	
Parcheggi pubblici		24.912	posti auto/ab.	0,38	
Totale dotazioni		87.190	mq./abitante	32,8	
Spazi privati ad uso pubblico					

Obiettivi dell'ambito

Contribuire a riqualificare il Centro Storico come centro di aggregazione della frazione.
Salvaguardare e valorizzare l'oratorio di San Colombano e le sue pertinenze storiche.
Ampliare l'area pubblica della scuola materna.
Ritrovare gli spazi pubblici a carattere istituzionale attualmente assenti.
Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti interni all'ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali.
Mettere in sicurezza:

- la viabilità di collegamento a sud, via delle Grazie e via Cesare Battisti;
- via Oberdan alle intersezioni con via Cesare Battisti, via dei Mille e via Saffi;
- le strade di accesso con particolare riferimento a via Muzza Corona da sud, via Menotti e via Piumazzo.

Realizzare standards di parcheggi pubblici a servizio, in particolare, del Centro Storico.
Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento con la creazione di aree di verde pubblico adeguate.
Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alla dorsale di San Cesario e con la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito.
Limitare le cause per i possibili rischi di inquinamento dell'acquifero.
Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Sub ambito	61.1	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
Parametri edilizio urbanistici		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,45 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

FORMALITA' URBANISTICHE

A seguito di accesso agli atti ricevuto dalla Pubblica Amministrazione del Comune di Castelfranco Emilia (MO) in data 25/05/2022 sono individuate le seguenti le seguenti formalità edilizie riguardo agli immobili oggetto di stima:

- Richiesta C.E. n°174/97, con Prot.n°17612 del 27/02/1998
- Rilascio C.E. n°174/97, con Prot.n°23595 in data 28/02/1998;
- Richiesta Variante a C.E. n°174/97, con Prot.n°13878 del 02/04/1999
- Rilascio Variante con Prot.n°6271 in data 02/04/1999;
- Richiesta Variante a C.E. n°174/97, con Prot.n°16932 del 30/09/1998
- Rilascio Variante con Prot.n°10533 in data 27/05/1999;
- Comunicazione Fine Lavori con Prot.n°20518 del 29/10/1999
- con fine dei lavori in data 27/10/1999;

- Richiesta Abitabilità Prot.n°20532 del 29/10/1999

- Rilascio Abitabilità Prot.n°13738 in data 14/07/2000.

Confrontato lo stato di fatto della porzione immobiliare, si è individuata una diversa destinazione d'uso dei locali ad uso cantina e lavanderia, che al momento del sopralluogo risultavano utilizzati come abitazione civile.

Non si ravvede la possibilità di regolarizzare ad abitazione civile tali immobili e quindi si indica come necessario il ripristino allo stato legittimato, eliminando tutta la parte impiantistica ed utenze inerenti al riscaldamento, l'eliminazione o chiusura degli impianti non di base e l'eliminazione dei sanitari non inerenti alla destinazione "lavanderia" (es. water, bidet, piatto doccia) e chiusura dei relativi scarichi ed adduzioni.

Si individua una somma di Euro 7.500,00 necessari per il ripristino dello stato legittimato, somma di cui se ne è tenuto conto nell'individuazione del prezzo di vendita.

DESCRIZIONE GENERALE

CONFINI

L'appartamento al piano primo (sub. 14) confina a Nord/Est a sbalzo con giardino di proprietà dell'esecutato e giardino di terzi, a Sud con abitazione di terzi e ad Ovest con abitazione di terzi e vano scala;

I locali ad uso cantina (sub. 11) confinano a Nord con vano scala e proprietà di terzi, ad Est con autorimesse di terzi, a Sud/Ovest con giardini di terzi;

L'autorimessa (Sub. 34) a Nord con rampa di accesso, ad Est con corsello comune, ad Ovest con terrapieno e a Sud con autorimessa di terzi.

L'autorimessa (Sub. 36) a Nord con autorimessa di terzi, ad Est con corsello comune, a Sud con vano scala comune ad Ovest con terrapieno.

PROVENIENZA – Catasto Fabbricati Comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

COMUNE	IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita
CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	11	C/2	8	46 mq	114,03 €
CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	14	A/2	3	2,5 Vani	245,32 €
CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	34	C/6	6	17 mq	50,04 €
CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	36	C/6	6	16 mq	47,10 €

L'immobile risulta pervenuto all'esecutato nato a Frattamaggiore (NA) ilCF., per quota di piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi, compravendita Notaio Angelo Pini Bentivoglio da Modena (MO) in data 07/11/2001 rep. n. 30557 e trascritto il 20/11/2001 al n.ri 57062/33467.

CRITERIO DI STIMA – MERCATO IMMOBILIARE Note e considerazioni

Vari rilevanti economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio in perizia, sono stati condotti nel Comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il sottoscritto ha opportunamente compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare di Castelfranco Emilia (MO), consultando comparabili statici (es: OMI - Osservatorio mercato immobiliare) e comparabili dinamici (es: pubblicità immobiliare, esaminando i prezzi attualmente richiesti per tipologie immobiliari simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di posizione nel territorio urbano).

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: volume di compravendite,

costi da sostenere per attualizzare impiantistica e finiture in genere, oneri e pratiche burocratiche se e come necessarie.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale lorda consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (muri confinanti con altre proprietà o parti comuni considerati al 50%), nel calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (es. balconi, aree, pertinenze ed accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguglio.

Altresì sono stati considerati per la corretta determinazione del valore lo stato manutentivo interno ed esterno, l'ubicazione, l'età e vetusta dell'immobile stesso, la qualità e la posizione dello stesso.

Sono stati rilevati i dati di mercato in situ e effettuati i necessari aggiustamenti per uniformare le differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche individuate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: CASTELFRANCO EMILIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI PIUMAZZO

Codice zona: E5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di: Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Mirandola, Novi di Modena, San Felice sul Panaro e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	4,3	6,3	L
Box	Normale	600	900	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1000	1450	L	3,8	5,1	L

Stampa

Legenda



COMPARABILI DINAMICI		CASTELFRANCO E. Loc. PIUMAZZO		COEFF. DI PONDERAZIONE						
n.	DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUP. MQ	PREZZO RIC. €	STATO D'USO	€/MQ	QUALITA'	ZONA	TRATTATIVA	VALORE €/MQ PONDERATO
1	Appartamento	Piumazzo	81	165000	normale	2.035	-5%	0%	-5%	1.836
2	Appartamentno	Via del mille	119	155000	normale	1.300	5%	0%	-5%	1.300
3	Appartamento	Repubblica	95	166000	normale	1.750	0%	0%	-5%	1.662
4	Appartamento	Via dei mille	101	185000	normale	1.834	0%	-5%	-5%	1.655
5	Appartamento	Via Filzi	95	239000	Ottimo	2.500	-10%	0%	-5%	2.137

SUPERFICI**LOTTO F**

IMMOBILE	FOGLIO	MAPP	SUR	CAT.	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita	PIANO	Destinazione d'uso	SUP. COMM	COEFF.	SUP. RAGG.
Immobile	110	166	11	C/2	8	46 mq	114,03 €	T	Cantine e Lavanderia collegata al Sub.14	53,10	0,50	26,55
									Area cortiliva esclusiva	62,00	0,10	6,20
Immobile	110	166	14	A/2	3	2,5 Vani	245,32 €	1	Appartamento	54,20	1,00	54,20
									Balcone	5,50	0,50	2,75
Immobile	110	166	34	C/6	6	17 mq	50,04 €	S1	Autorimessa	21,55	0,50	10,78
Immobile	110	166	36	C/6	6	16 mq	47,10 €	S1	Autorimessa	18,95	0,50	9,48

Per una superficie commerciale complessiva di mq. 109.95

VALUTAZIONE

Per l'individuazione del valore al metro quadro, lo scrivente ha tenuto in debita considerazione la media delle indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima e considerato lo stato conservativo dell'immobile, inoltre è stata applicata una correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle peculiarità del bene immobile oggetto della presente e delle circostanze di valutazione.

E' stato individuato il valore unitario in Euro 1.400,00 a cui è stata applicata una decurtazione discrezionale del 10% e una ulteriore decurtazione di circa il 15% per le inferiori garanzie ed assenza delle stesse e la messa in pristino dello stato legittimato portando ad una individuazione del valore unitario arrotondato in Euro 1.050,00.

LOTTO F

IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARI	VALORE
Immobile	110	166	11	C/2	8	Cantine e Lavanderia	53,10	0,50	26,55		
						Area cortiliva esclusiva	62,00	0,10	6,20		
Immobile	110	166	14	A/2	3	Appartamento	54,20	1,00	54,20		
						Balcone	5,50	0,50	2,75		
Immobile	110	166	34	C/6	6	Autorimessa	21,55	0,50	10,78		
Immobile	110	166	36	C/6	6	Autorimessa	18,95	0,50	9,48		
									109,95	1.050,00 €	115.447,50 €

PROPOSTA DI VENDITA

LOTTO F – Foglio 110 mapp. 166 sub. 11, 14, 34 e 36 (Comune Castelfranco Emilia

(MO)

Bilocale con balcone al piano primo con annesse cantine e lavanderia al piano terra con giardino e due autorimesse.

Prezzo base d'asta del compendio arrotondato

Euro 115.000,00

(diconsi Euro Centoquindicimila/00)

Quesito n. 2.2 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto

LOTTO F:

Piena proprietà di appartamento con annesse cantine, lavanderia, giardino e due autorimesse poste in Castelfranco Emilia (MO) Via Piumazzo 18/B.

L'appartamento al piano primo (sub. 14) confina a Nord/Est a sbalzo con giardino di proprietà dell'esecutato e giardino di terzi, a Sud con abitazione di terzi e ad Ovest con abitazione di terzi e vano scala;

I locali ad uso cantina (sub. 11) confinano a Nord con vano scala e proprietà di terzi, ad Est con autorimesse di terzi, a Sud/Ovest con giardini di terzi;

L'autorimessa (Sub. 34) a Nord con rampa di accesso, ad Est con corsello comune, ad Ovest con terrapieno e a Sud con autorimessa di terzi.

L'autorimessa (Sub. 36) a Nord con autorimessa di terzi, ad Est con corsello comune, a Sud con vano scala comune ad Ovest con terrapieno.

Quesito n.3 Stato di possesso, oneri e vincoli sui costi di gestione e spese condominiali.

Spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie)

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizie

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'appartamento sub. 14 e l'autorimessa sub. 36 risultavano occupati da terzi con contratto di locazione libero ad uso abitativo stipulato in data 21/02/2022, da comunicazione datata 06/09/2022 da parte del custode giudiziario IVG, tale immobile risultava nella disponibilità della procedura.

Al momento del sopralluogo la cantina sub. 11 e l'autorimessa sub. 36 risultavano occupati con contratto di comodato ad uso gratuito, in data 06/09/22 veniva comunicato allo scrivente da parte dell'IVG la disponibilità delle porzioni immobiliari da parte della procedura.

Formalità, oneri e vincoli

Attestato di prestazione energetica indicato in atto di locazione APE n. 02234-013384-2014 rilasciato il 30/01/2014 classe F.

-Sub 14 certificato di prestazione energetica in classe G n. 05404-177325-2021;

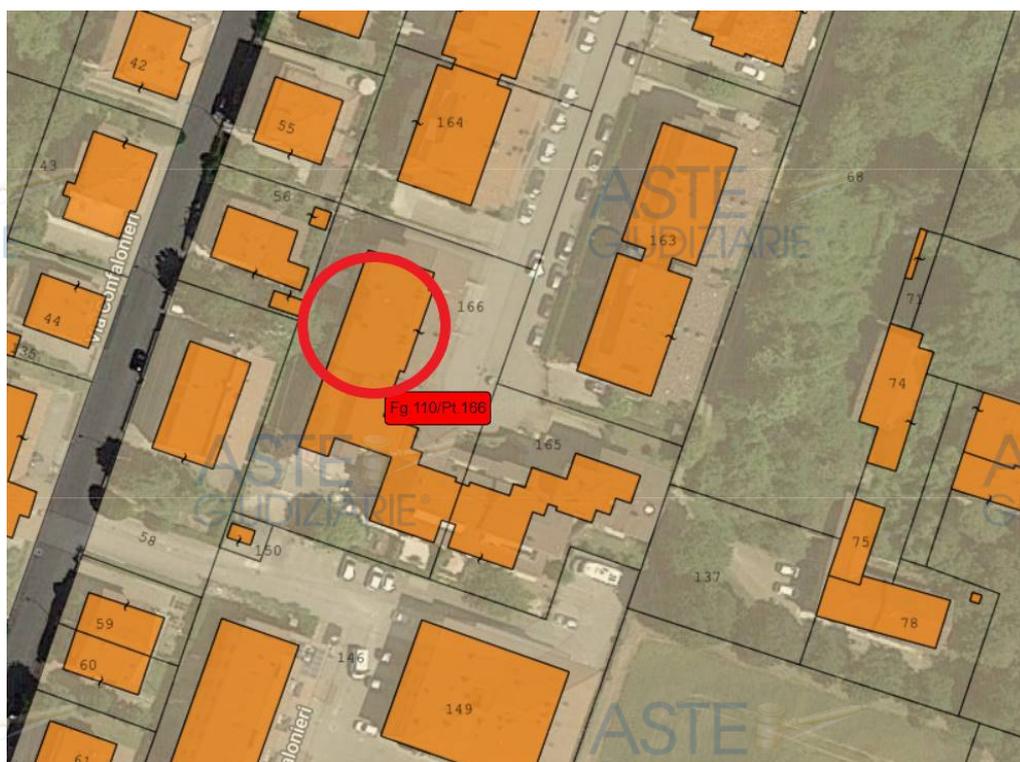
Individuazione Canone di locazione

Valutate le condizioni dell'immobile, le attuali condizioni di mercato e l'ubicazione si ritiene stimare il **canone di locazione in Euro 550,00/mese.**

LOTTO G (Composto dalle Voci 17,18,19 e 20) – Comune di CASTELFRANCO EMILIA

Loc. PIUMAZZO Via Piumazzo 18/B

Il compendio immobiliare risulta composto da un appartamento al piano primo, da tre locali di cui due ad uso cantina al piano terra e bagno con annessa area cortiliva, una autorimessa e piccola cantina al piano interrato.



Il corpo di fabbrica di cui fanno parte le porzioni immobiliari del presente lotto è composta da un fabbricato sviluppantesi su quattro piani fuori terra, oltre ad uno interrato.

Il Compendio immobiliare è composto da un appartamento posto al piano primo e composto da ingresso su pranzo/soggiorno, balcone, disimpegno notte, camera e bagno; oltre ad una cantina con accesso autonomo da vano scala condominiale suddivisa in due locali con annessa lavanderia e porzione di terreno ad uso esclusivo, oltre ad una autorimessa ed una cantina al piano interrato.

Paramenti esterni in muratura con modeste porzioni intonacate e tinteggiate (ingresso/vano scala); i locali destinati ad abitazione civile e i locali ad uso

cantina/lavanderia sono pavimentati e rivestiti in ceramica; gli infissi interni ed esterni sono in materiale ligneo con tapparelle in PVC;

Gli impianti elettrici ed idraulici, sottotraccia, al momento del sopralluogo appaiono tutti funzionanti; le condizioni di manutenzione e d'uso sono da considerarsi sufficienti.

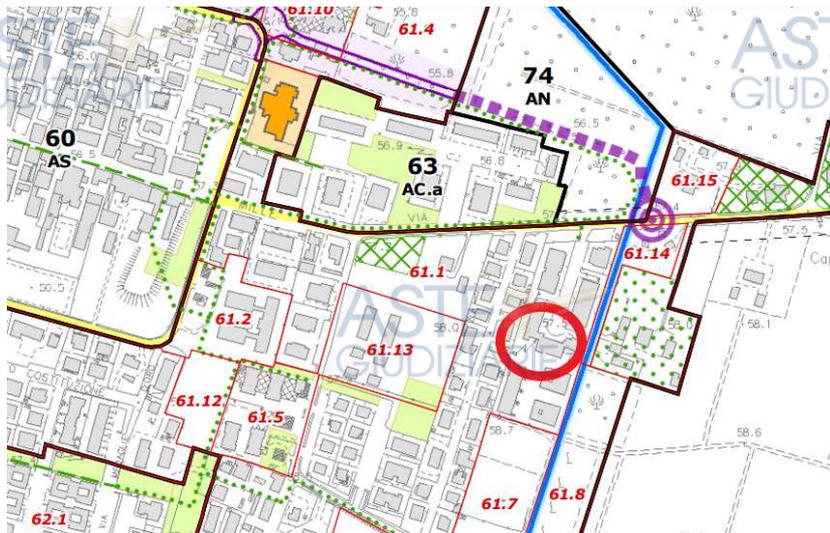
I locali ad uso cantina e lavanderia (sub. 12) risultano ultimati con le medesime finiture ed impianti di una abitazione civile; come di seguito indicato, si valuta ed indica il ripristino dello stato legittimato in quanto locali destinati a servizio e non ad abitazione principale.

Indicazioni superficie, come da planimetria catastale e stato legittimato.

n° Varco	Destinazione (attuale)	Sup. Utile M ²	Sup. Comm. M ²	Coeff. Raguagli	Sup. Comm. Raguagliata M ²	Esposizione	Condiz. Di Manutenzion
1	Cantina	22,70				Ovest	Normale
2	Lavanderia	3,95				Interno	Normale
3	Cantina	12,90				Ovest	Normale
4	Area cortil. Esclusiva	54,00					normale
5	Pranzo/Soggiorno	30,60				Est	Normale
6	Disimpegno Notte	2,85				Interno	Normale
7	Bagno	5,95				Interno	Normale
8	Camera da Letto	13,75				Ovest	Normale
9	Balcone	4,60					Normale
10	Autorimessa	16,10				Interno	Normale
11	Cantina	3,20				Interno	Normale

QUESITO N.2.1 REGIME URBANISTICO EDILIZIO

Il Comune di Castelfranco Emilia (MO) è dotato di PSC e RUE in vigore dal 20/05/2009 di cui si allega estratto.



SISTEMA DELLE DOTAZIONI

PIUMAZZO

TAVOLA
2.6
scala 1:5000

Legenda

- AC.a ambiti, numero e tipo d'ambito
- confine comunale
- area sottile e manico ricettivo
- ambito produttivo sovracomunale

Comune di Castellfranco Emilia - Schede degli Ambiti - Frazioni e Territorio Rurale

Ambito n. 61 Piumazzo - residenziale AC.b
 Politica generale d'ambito: consolidare e riqualificare il sistema insediativo residenziale, ricercare nuove dotazioni pubbliche al servizio dell'ambito e del Centro Storico.



Localizzazione e caratteri insediativi
 L'ambito è costituito dai tessuti urbani cresciuti oltre il centro storico, gran parte dell'edificato è caratterizzato dalle tipologie residenziali e urbanistiche degli anni '60, primi anni '70.
 Diversi episodi di ristrutturazione urbana, in sostituzione delle attività produttive preesistenti in contesti residenziali consolidati, hanno introdotto quartieri ad alta densità abitativa e poveri di standard.
 Nell'ambito si trovano tutte le dotazioni di carattere collettivo del macroambito di Piumazzo: la scuola elementare, gli impianti sportivi all'aperto e al coperto, le scuole pubbliche dell'infanzia e l'asilo nido.

Sub ambiti - Parametri urbanistici dello stato attuale edificato

n.	Tipo	ST (mq)	Abitanti (31/12/07)	Densità (ab/ha ST)	Trasformazione attuativa
61.1	AC.b	452.281	2260	50,1	RUE
61.2	AC.b	8.364	104*	124,3	Da PRG con PP
61.3	AC.b	15.336	0	0,0	POC/PIJA
61.4	AC.b	20.394	6	2,9	POC/PIJA
61.5	AC.b	7.664	2 + 99*	131,8	Da PRG con PP
61.6	AC.b	10.969	0	0,0	RUE/PIJA
61.7	AC.b	10.412	0	0,0	POC/PIJA

Dotazioni presenti nell'ambito	mq.			Le dotazioni indicate sono quelle presenti nel sub ambito 61.1 e quelle previste nei sub ambiti 61.2, 61.5, 61.10 e 61.13.
Verde pubblico	28.236	mq./abitante	10,6	
Attrezzature e spazi per l'istruzione	10.601	mq./abitante	4,0	
Altre attrezzature o spazi collettivi	5.229	mq./abitante	2,0	
Attrezzature sportive	18.212	mq./abitante	6,9	
Parcheggi pubblici	24.912	posti auto/ab.	0,38	
Totale dotazioni	87.190	mq./abitante	32,8	
Spazi privati ad uso pubblico				

Obiettivi dell'ambito

Contribuire a riqualificare il Centro Storico come centro di aggregazione della frazione.
 Salvaguardare e valorizzare l'oratorio di San Colombano e le sue pertinenze storiche.
 Ampliare l'area pubblica della scuola materna.
 Ritrovare gli spazi pubblici a carattere istituzionale attualmente assenti.
 Realizzare e completare i percorsi ciclopedonali protetti interni all'ambito per il collegamento tra le polarità di interesse pubblico e le zone residenziali.
 Mettere in sicurezza:

- la viabilità di collegamento a sud, via delle Grazie e via Cesare Battisti;
- via Oberdan alle intersezioni con via Cesare Battisti, via dei Mille e via Saffi;
- le strade di accesso con particolare riferimento a via Muzza Corona da sud, via Menotti e via Piumazzo.

Realizzare standards di parcheggi pubblici a servizio, in particolare, del Centro Storico.
 Migliorare la qualità ambientale dell'insediamento con la creazione di aree di verde pubblico adeguate.
 Migliorare la raccolta dei reflui con il progressivo sdoppiamento delle reti fognarie attualmente ad acque miste, con l'adeguamento del sistema di conferimento alla dorsale di San Cesario e con la risoluzione dei problemi relativi al deflusso delle acque bianche delle aree agricole a sud dell'ambito.
 Limitare le cause per i possibili rischi di inquinamento dell'acquifero.
 Salvaguardare il sistema delle aree di verde privato.

Disciplina delle destinazioni d'uso e delle trasformazioni

Sub ambito	61.1	Trasformazione attuativa disciplinata da RUE
Parametri edilizio urbanistici		
Indice massimo ammissibile U.f. = 0,45 mq SC / mq SF		
Il RUE definisce nel dettaglio i parametri edilizi e urbanistici.		

FORMALITA' URBANISTICHE

A seguito di accesso agli atti ricevuto dalla Pubblica Amministrazione del Comune di Castelfranco Emilia (MO) in data 25/05/2022 sono individuate le seguenti le seguenti formalità edilizie riguardo agli immobili oggetto di stima:

- Richiesta C.E. n°174/97, con Prot.n°17612 del 27/02/1998
- Rilascio C.E. n°174/97, con Prot.n°23595 in data 28/02/1998;
- Richiesta Variante a C.E. n°174/97, con Prot.n°13878 del 02/04/1999
- Rilascio Variante con Prot.n°6271 in data 02/04/1999;
- Richiesta Variante a C.E. n°174/97, con Prot.n°16932 del 30/09/1998
- Rilascio Variante con Prot.n°10533 in data 27/05/1999;
- Comunicazione Fine Lavori con Prot.n°20518 del 29/10/1999
- con fine dei lavori in data 27/10/1999;
- Richiesta Abitabilità Prot.n°20532 del 29/10/1999

- Rilascio Abitabilità Prot.n°13738 in data 14/07/2000.

Confrontato lo stato di fatto della porzione immobiliare, si è individuata una diversa destinazione d'uso dei locali ad uso cantina e lavanderia, che al momento del sopralluogo risultavano utilizzati come abitazione civile.

Non si ravvede la possibilità di regolarizzare ad abitazione civile tali immobili e quindi si indica come necessario il ripristino allo stato legittimato, eliminando tutta la parte impiantistica ed utenze inerenti al riscaldamento, l'eliminazione o chiusura degli impianti non di base, l'eliminazione dei sanitari non inerenti alla destinazione "lavanderia" (es. water, bidet, piatto doccia) e chiusura dei relativi scarichi ed adduzioni.

Si individua una somma di Euro 7.500,00 necessari per il ripristino dello stato legittimato, somma di cui se ne è tenuto conto nell'individuazione del prezzo di vendita.

DESCRIZIONE GENERALE

CONFINI

L'appartamento al piano primo (sub. 24) confina a Nord/Est a sbalzo con giardino di terzi, a Sud a sbalzo con area cortiliva condominiale e vano scala, a Nord/Ovest con proprietà di terzi e a Sud con proprietà di terzi.

I locali ad uso cantina (sub. 12) confinano a Nord con autorimessa di terzi, ad Ovest con autorimessa di terzi e vano scala comune, a Sud con locali di terzi e ad Est con aree cortiliva di terzi.

L'autorimessa (Sub. 34) a Nord con vano scala comune, a Sud con autorimessa di terzi, ad Est con corsello comune e a Ovest con terrapieno.

La cantina (Sub 42) a Nord con terrapieno, a Sud con corsello comune ad Est ed Ovest con cantine di terzi.

PROVENIENZA – Catasto Fabbricati Comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO)

COMUNE	IMMOBILE	FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita
CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	12	C/2	8	43,00 mq	106,60 €
CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	24	A/2	3	3 Vani	294,38 €
CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	37	C/6	6	16 mq	47,10 €
CASTELFRANCO EMILIA	Immobile	110	166	42	C/6	7	4 mq	8,47 €

L'immobile risulta pervenuto all'esecutato nato a Frattamaggiore (NA) ilCF., per quota di piena proprietà in regime di separazione in virtù di atto tra vivi, compravendita Notaio Angelo Pini Bentivoglio da Modena (MO) in data 07/11/2001 rep. n. 30556 e trascritto il 20/11/2001 al n.ri 57061/33466.

CRITERIO DI STIMA – MERCATO IMMOBILIARE Note e considerazioni

Vari rilevati economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio in perizia, sono stati condotti nel Comune di CASTELFRANCO EMILIA (MO) con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il sottoscritto ha opportunamente compiuto indagini di tipo comparativo nel mercato immobiliare di Castelfranco Emilia (MO), consultando comparabili statici (es: OMI - Osservatorio mercato immobiliare) e comparabili dinamici (es: pubblicità immobiliare, esaminando i prezzi attualmente richiesti per tipologie immobiliari simili per caratteristiche intrinseche, estrinseche e di posizione nel territorio urbano).

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: volume di compravendite,

costi da sostenere per attualizzare impiantistica e finiture in genere, oneri e pratiche burocratiche se e come necessarie.

Al fine della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale lorda consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (muri confinanti con altre proprietà o parti comuni considerati al 50%), nel calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (es. balconi, aree, pertinenze ed accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguglio.

Altresì sono stati considerati per la corretta determinazione del valore lo stato manutentivo interno ed esterno, l'ubicazione, l'età e vetusta dell'immobile stesso, la qualità e la posizione dello stesso.

Sono stati rilevati i dati di mercato in situ e effettuati i necessari aggiustamenti per uniformare le differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche individuate.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: CASTELFRANCO EMILIA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE DI PIUMAZZO

Codice zona: E5

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Nel 2° semestre 2021 resta sospesa la rilevazione in alcune zone dei comuni di: Cavezzo, Concordia sulla Secchia, Finale Emilia, Mirandola, Novi di Modena, San Felice sul Panaro e Soliera, in cui il mercato immobiliare risulta ancora particolarmente condizionato dagli effetti degli eventi sismici del 20 e 29 maggio 2012.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1100	1650	L	4,3	6,3	L
Box	Normale	600	900	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1000	1450	L	3,8	5,1	L

Stampa

Legenda



COMPARABILI DINAMICI		CASTELFRANCO E. Loc. PIUMAZZO		COEFF. DI PONDERAZIONE						
n.	DESTINAZIONE D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUP. MQ	PREZZO RIC. €	STATO D'USO	€/MQ	QUALITA'	ZONA	TRATTATIVA	VALORE €/MQ PONDERATO
1	Appartamento	Piumazzo	81	165000	normale	2.035	-5%	0%	-5%	1.836
2	Appartamentno	Via del mille	119	155000	normale	1.300	5%	0%	-5%	1.300
3	Appartamento	Repubblica	95	166000	normale	1.750	0%	0%	-5%	1.662
4	Appartamento	Via dei mille	101	185000	normale	1.834	0%	-5%	-5%	1.655
5	Appartamento	Via Filzi	95	239000	Ottimo	2.500	-10%	0%	-5%	2.137

SUPERFICI

LOTTO G

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Cons. Vani/m	Rendita	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.
110	166	12	C/2	8	43,00 mq	106,60 €	Cantine e Lavanderia	47,70	0,50	23,85
							Area cortiliva	54,00	0,10	5,40
110	166	24	A/2	3	3 Vani	294,38 €	Appartamento	65,20	1,00	65,20
							Balcone	4,60	0,50	2,30
110	166	37	C/6	6	16 mq	47,10 €	Autorimessa	19,30	0,50	9,65
110	166	42	C/6	7	4 mq	8,47 €	Cantina	5,70	0,50	2,85

Per una superficie commerciale complessiva di mq. 109.25

VALUTAZIONE

Per l'individuazione del valore al metro quadro, lo scrivente ha tenuto in debita considerazione la media delle indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima e considerato lo stato conservativo dell'immobile, inoltre è stata applicata una correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle peculiarità del bene immobile oggetto della presente e delle circostanze di valutazione.

E' stato individuato il valore unitario in Euro 1.400,00 a cui è stata applicata una decurtazione discrezionale del 10% e una ulteriore decurtazione di circa il 15% per le inferiori garanzie ed assenza delle stesse e la messa in pristino dello stato legittimato portando ad una individuazione del valore unitario arrotondato in Euro 1.050,00.

LOTTO G

FOGLIO	MAPP.	SUB.	CAT.	CLA.	Cons. Vani/mq	Rendita	Destinazione d'uso	SUP. COMM.	COEFF.	SUP. RAGG.	VALORE UNITARI	VALORE
110	166	12	C/2	8	43,00 mq	106,60 €	Cantine e Lavanderia	47,70	0,50	23,85		
							Area cortiliva	54,00	0,10	5,40		
110	166	24	A/2	3	3 Vani	294,38 €	Appartamento	65,20	1,00	65,20		
							Balcone	4,60	0,50	2,30		
110	166	37	C/6	6	16 mq	47,10 €	Autorimessa	19,30	0,50	9,65		
110	166	42	C/6	7	4 mq	8,47 €	Cantina	5,70	0,50	2,85		
							Superficie complessiva			109,25	1.050,00 €	114.712,50 €

PROPOSTA DI VENDITA**LOTTO G – Foglio 110 mapp. 166 sub. 12, 24, 37 e 42 (Comune Castelfranco Emilia****(MO)**

Bilocale con balcone al piano primo con annesse cantine e lavanderia al piano terra con giardino, autorimessa e cantina al piano interrato.

Prezzo base d'asta del compendio arrotondato Euro 114.500,00

(diconsi Euro Centoquattordicimilacinquecento/00)

Quesito n. 2.2 Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto**LOTTO G:**

Piena proprietà di appartamento con annesse cantine, lavanderia, giardino e due autorimesse poste in Castelfranco Emilia (MO) Via Piumazzo 18/B.

L'appartamento al piano primo (sub. 24) confina a Nord/Est a sbalzo con giardino di terzi, a Sud a sbalzo con area cortiliva condominiale e vano scala, a Nord/Ovest con proprietà di terzi e a Sud con proprietà di terzi.

I locali ad uso cantina (sub. 12) confinano a Nord con autorimessa di terzi, ad Ovest con autorimessa di terzi e vano scala comune, a Sud con locali di terzi e ad Est con aree cortiliva di terzi.

L'autorimessa (Sub. 34) a Nord con vano scala comune, a Sud con autorimessa di terzi, ad Est con corsello comune e a Ovest con terrapieno.

La cantina (Sub 42) a Nord con terrapieno, a Sud con corsello comune ad Est ed Ovest con cantine di terzi

Quesito n.3 Stato di possesso, oneri e vincoli sui costi di gestione e spese condominiali.

Spese fisse di gestione o manutenzione (es: spese condominiali ordinarie)

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizie

Si rimanda alla relazione del custode IVG

Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo l'appartamento sub. 24 e l'autorimessa sub. 37 risultavano occupati con contratto di locazione abitativa agevolata (3+2) stipulato in data 21 giugno 2019 con importo di locazione previsto in Euro 450,00 mensili.

Al momento del sopralluogo le cantine/lavanderia sub. 12 e la cantina sub. 42 risultavano occupati da terzi con contratto di locazione per uso diverso dall'abitazione stipulato in data 08/01/2020, per l'importo di euro 450,00 mensili.

Formalità, oneri e vincoli

- Cantina Sub. 42 e sub. 12 Attestato di prestazione energetica indicato in atto di locazione APE n. 07369-00796-2020 rilasciato il 08/01/2020 classe G.
- Appartamento sub. 24 Attestato di prestazione energetica n.03577-132511-2014 rilasciato il 31/10/2014 classe energetica C.

Individuazione Canone di locazione

Valutate le condizioni dell'immobile, le attuali condizioni di mercato e l'ubicazione si ritiene stimare il **canone di locazione in Euro 550,00/mese**.

N.D.R. VERIFICHE DI SANABILITA'

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, individuate nei vari immobili nei formati lotti, ivi compresi i precedenti, lo scrivente non ritiene possibile fornire un quadro dettagliato, più esaustivo e definitivo. D'altra parte la natura stessa del mandato e dei suoi limiti insiti non pare possibile intendere questo come sostituzione delle competenze che per legge sono deputate agli uffici preposti in termini di oneri, sanzioni e pagamenti; si rimanda quindi all'esito di eventuale istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati. Quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni o variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione di normativa vigente al momento dell'elaborazione peritale.

Si avverte, infine, che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della L. 47/85.

Tutte le spese necessarie per la messa in pristino e/o regolarizzazioni pratiche burocratiche e relativi oneri amministrativi, saranno interamente a carico dell'aggiudicatario, e di ciò il sottoscritto ne ha tenuto debitamente conto nella ponderazione del valore finale.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooo

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

Castelnuovo Rangone (MO), 03/10/2022

Il CTU

geom. Maurizio Florini

