

TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione Immobiliare n. 242/2022 R.G.E.

GROUP SPV S.r.l. contro [REDACTED]

G.E. Dott. Umberto Ausiello

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienza: 02/07/2024 ore 07.00



1

INCARICO

Io sottoscritto Arch. Maurizio Carrisi, [REDACTED]

[REDACTED], iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 948 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, essendo stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Umberto Ausiello, nella causa in oggetto e prestato giuramento di rito per via telematica in data 25/11/2023, riceve l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito un sopralluogo nell'immobile oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 18/01/2024 alle ore 10,00, avvertite le parti, congiuntamente al sig. [REDACTED] in qualità di proprietario, e al sig. [REDACTED] in qualità di delegato dell'IVG, è stato effettuato un sopralluogo in loco.

SEZ. I - CONTROLLO PRELIMINARE

Il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva, che analizza i titoli di acquisto dei beni in capo agli esecutati, e le loro trascrizioni, costituite da:

- ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito Notaio Frigo Alessandro del 20/02/2006, Repertorio 98233, trascritto il 09/03/2006 ai numeri 7630/4919 da [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] l'immobile era pervenuto da ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito Spagnoli Enrico del 25/11/1999, Repertorio 56424, trascritto il 01/12/1999 ai numeri 29079/17779 [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Risulta quindi ripristinata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- I dati catastali attuali e storici sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.
- Esistono pignoramenti precedenti sul medesimo bene, riportati nella Certificazione Notarile Sostitutiva

Il sottoscritto, al termine di tale controllo preliminare, ritiene che tutta la documentazione sia completa e idonea, per cui procede alla redazione della Perizia di Stima.

SEZ. II - QUESITI**Quesito 1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE:**

UBICAZIONE: Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Bomporto, Via M. Buonarroti n. 9, situata al Piano 2° + porzione del Sottotetto + Garage al piano terra.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate e identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Savignano sul Panaro con la consistenza e la rendita ivi rappresentati:

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
14	304	23	/	A/2	2	4,5 vani	104 mq	325,37
14	304	11	/	C/6	3	16 mq	17 mq	29,75

INTESTATI:

➤

Diritto di Piena Proprietà per 1/1.

Si è provveduto a verificare la documentazione agli atti (Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile sostitutiva) relativamente alla documentazione catastale e si è verificata la corrispondenza con le visure ricavate dall'Agenzia delle Entrate.

3

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali, lo scrivente CTU riscontra le seguenti difformità planimetriche:

- Al piano sottotetto, che risulta essere direttamente collegato all'appartamento mediante una scala a chioccola in legno, è stata riscontrata la presenza di un bagno non riportato in planimetria catastale. Non vengono inoltre riportate nel disegno le proiezioni di 1 lucernario presente in copertura, ed un pilastro.
- Nell'appartamento al piano secondo, nel locale bagno, la parete che ospita i servizi igienici si presenta senza la risega rappresentata nella planimetria.

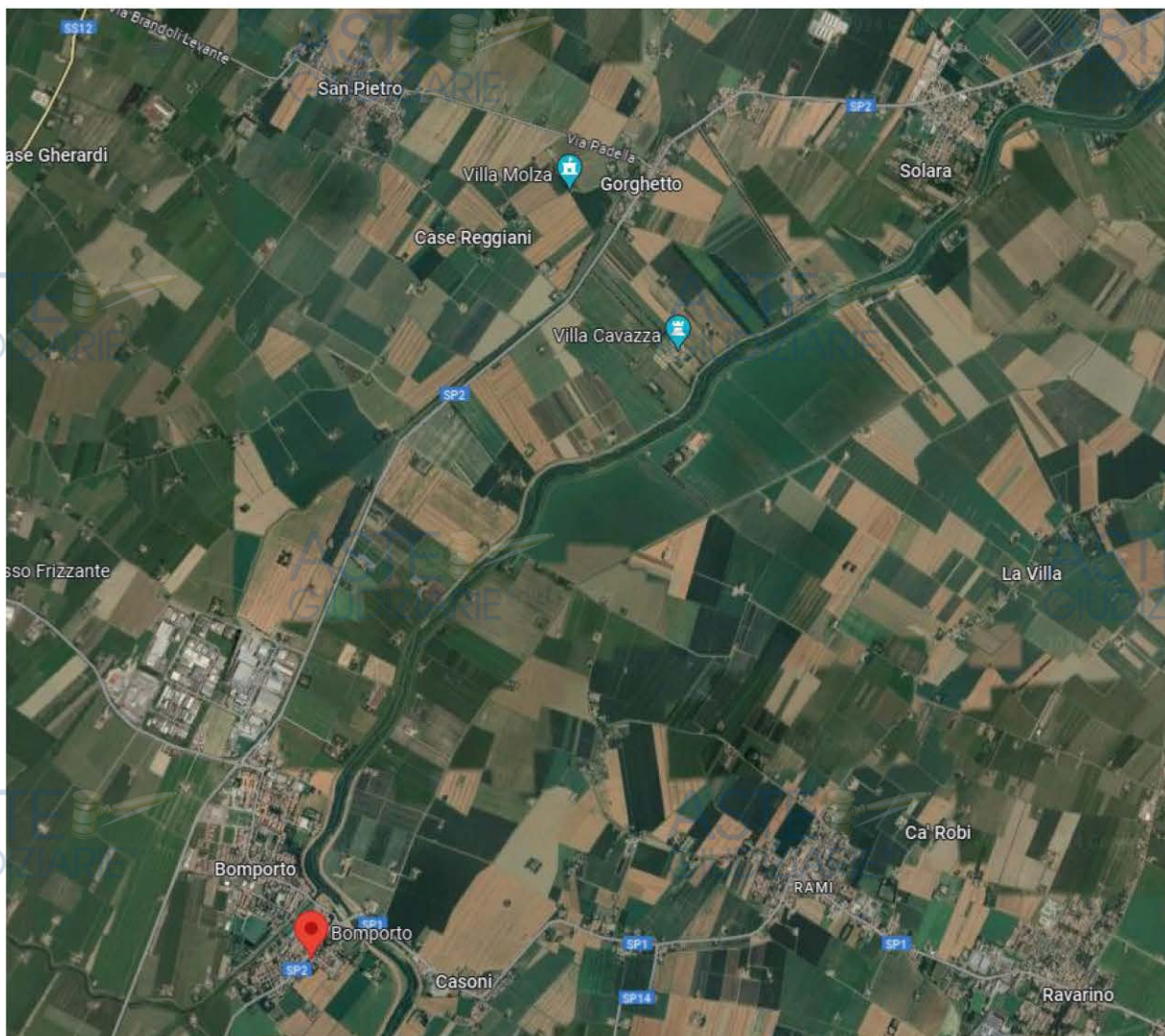
Tale situazione si configura come una lieve difformità catastale, la quale può essere sanata mediante una DOCFA di corretta rappresentazione. I costi previsti sono di un massimo € 50,00 di per Diritti di Segreteria + Spese Tecniche di Redazione Pratica e Presentazione.

Quesito 2 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Bomporto, Via M. Buonarroti n. 9, situata al Piano 2° + porzione del Sottotetto + Garage al piano terra.

Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bomporto al Foglio 14, Mappale 304, Subalterni 11-23.

Il fabbricato in oggetto è inserito in una zona periferica, più precisamente in Località Solara di Bomporto, distante circa 8 km dal centro di Bomporto. La zona è a prevalente destinazione residenziale, confinante con area agricola.



(fonte dell'immagine: sito internet formaps.it)

La proprietà esecutata fa parte di un piccolo fabbricato di forma rettangolare e presenta un piano interrato che ospita i garages, piano terra, primo e secondo, ed infine un sottotetto, tutti ad uso abitativo. La copertura del fabbricato è a falde.

I beni oggetto di pignoramento sono un appartamento posto al piano 2 – direttamente collegato con una porzione del sottotetto tramite una scala in legno a chiocciola - ed un garage posto al piano interrato.

All'unità immobiliare in oggetto si accede mediante il vano scala posto al civico n.9, ed all'interrato che ospita i garages si accede la rampa comune dotata di cancello.



(fonte dell'immagine: sito internet formaps.it)

DOTAZIONI CONDOMINIALI:

Dalle informazioni acquisite, risulta che il condominio in questione risulta sprovvisto di Amministratore. Il condominio in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è dotato di ingresso condominiale nel lato Nord, con una piccola area cortiliva comune. E' recintato su tutti e 4 i lati da recinzione in rete metallica su muretto in cls. Nel lato ovest si trova la rampa di accesso al piano interrato che ospita i garage. Il condominio in questione è dotato di ascensore.

Quesito 2.1 – REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

REGIME URBANISTICO

Il comune di Bomporto è dotato di Piano Strutturale Comunale (PSC) con relativo RUE (Regolamento Urbanistico Edilizio) e le loro Norme Tecniche Attuative, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 26/05/2015.

L'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, evinta dalla lettura della Tavola 1 del PRG, è disciplinata dalla seguente normativa:



-  Ambiti urbani storici (Art. 36 RUE)
-  AS_1, Tessuti urbani storici (Art. 36 RUE)
-  AS_2, Tessuti urbani di impianto storico (Art. 36 RUE)
-  AS_3, Tessuti urbani storici da riqualificare (Art. 36 RUE)
-  AC_0, Aree di interesse ambientale in ambiti residenziali ad assetto urbanistico consolidato (Art. 37 RUE)
-  **AC_1, Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (Art. 38 RUE)**
-  AC_2, Aree di trasformazione per usi residenziali (Art. 39 RUE)
-  AC_3, Aree edificabili per funzioni prevalentemente residenziali sulla base di piani urbanistici attuativi

(fonte – Psc, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 26/05/2015. – Tavola RUE - TB – STRALCIO)

Art. 38

Aree residenziali ad assetto urbanistico consolidato (AC_1)

1. **Definizione:**

Le aree AC_1 comprendono tessuti urbani prevalentemente residenziali ad assetto urbanistico consolidato. Sono aree di impianto non recente, edificate in assenza di una vera e propria pianificazione, che presentano un adeguato livello di qualità urbana e ambientale. In queste aree, per gli edifici esistenti alla data di adozione del PSC, il RUE prevede interventi volti al consolidamento ed alla qualificazione degli usi abitativi e delle attività complementari alla residenza e per i lotti liberi, interclusi nel tessuto edificato, ammette l'edificazione, nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi di seguito indicati.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AC_1, gli interventi si attuano per intervento diretto (ID).

Al fine della riqualificazione del tessuto insediativo esistente e allo scopo di incrementare il patrimonio di dotazioni territoriali carenti (attrezzature scolastiche, attrezzature di interesse comune, ecc), secondo quanto evidenziato nelle analisi svolte in sede di Quadro Conoscitivo, ovvero necessarie per migliorare la qualità abitativa dei tessuti urbani (spazi per parcheggi e verde pubblico di quartiere), il PSC individua, nella perequazione urbanistica, il meccanismo per l'acquisizione di aree ancora libere da edificazione ovvero già edificate ma trasformabili a fini collettivi. A tal fine, nelle aree AC_1, il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., può prevedere l'acquisizione, tramite la perequazione urbanistica, di aree o fabbricati, necessari per l'attuazione del sistema delle dotazioni territoriali o comunque da destinarsi a finalità pubbliche, tramite l'attribuzione da parte del POC di un indice edificatorio pari all'indice UF delle aree AC_1 (per le aree) o della SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorata del 20% (per i fabbricati), che potranno essere espressi su una diversa area (area di atterraggio), classificata quale Ambito di possibile trasformazione urbana per usi residenziali e/o di servizio (ARS) o quale Ambito di riqualificazione urbana per usi residenziali (ARR) nel PSC, a condizione della cessione gratuita dell'area (area di decollo) o del fabbricato. L'indice edificatorio assegnato dal POC verrà applicato sull'area da cedere e darà quindi origine ad una Superficie Utile (SU) da esprimere sull'area di atterraggio. Qualora siano individuate particolari esigenze di interesse pubblico da soddisfare tramite la realizzazione di opere e/o infrastrutture supplementari oppure sia necessario compensare il maggior valore di un fabbricato, qualora questo sia soggetto a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC, l'indice da applicare sull'area di decollo (per le aree) potrà essere straordinariamente incrementato nella misura massima di un ulteriore 0,15 mq/mq e la percentuale di maggiorazione della SU esistente alla data di adozione del PSC (per i fabbricati) potrà essere straordinariamente incrementata nella misura massima di un ulteriore 20%. La capacità edificatoria così trasferita dovrà essere distribuita nell'area di atterraggio in coerenza e continuità con la densità edilizia e gli altri parametri urbanistici dell'ambito ARS o ARR di atterraggio.

Il POC, recependo specifici accordi di pianificazione con privati ai sensi dell'art. 18 della LR 20/2000 e s.m., ovvero in base a specifiche esigenze di interesse pubblico può inoltre prevedere interventi di ristrutturazione urbanistica, da attuarsi mediante piano urbanistico attuativo (PUA), anche modificando il perimetro degli ambiti individuati dal presente RUE, per ricomprendere aree destinate a parcheggi o viabilità. Per gli ambiti così individuati saranno applicati parametri urbanistici ed edilizi indicati dal POC, nel rispetto dei parametri definiti dal RUE per le aree AC_1 e delle prescrizioni relative agli edifici e manufatti di interesse storico-architettonico di cui agli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC.

Nelle aree AC_1 contigue agli ambiti AS, il POC può inoltre assumere, ai sensi del comma 8 dell'art. 30 della LR 20/2000 e s.m., il valore e gli effetti dei Progetti di Valorizzazione Commerciale (PVC) di aree urbane, di cui all'art. 8 della LR 5 luglio 1999, n. 14 recependo specifiche proposte di privati e prevedere l'inserimento di esercizi delle tipologie di cui al Piano provinciale del commercio - POIC.

Tali interventi sono attuabili attraverso PUA e contestuale PVC che definisca le linee del progetto di valorizzazione complessivo e l'apporto della nuova struttura al processo di riqualificazione e, in specifico, le misure atte a valorizzare la parte di ambito (piazza, strada, asse commerciale) o subambito oggetto del PVC.

Usi ammessi:

Per gli edifici compresi nelle aree AC_1, gli usi ammessi sono quelli insediati sulla base della DIA o del permesso di costruire (o licenza edilizia o concessione), che ne ha previsto la costruzione o l'ultimo intervento legittimato o, in assenza o indeterminazione, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento ovvero da altri

documenti probanti, ovvero i seguenti usi, se compatibili con l'impianto tipologico degli edifici:

- usi principali (non inferiori al 70% della SU dell'unità edilizia):
 - U.1 Residenza
 - U.3 Residenza collettiva
- usi secondari (non superiori al 30% della SU dell'unità edilizia):
 - U.2 Attività ricettive
 - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
 - U.5.1a Medio-piccole strutture di vendita alimentari
 - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
 - U.7 Pubblici esercizi
 - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
 - U.12 Attività terziarie e direzionali
 - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone
 - U.13b Piccole officine e laboratori artigianali
 - U.20 Servizi e attrezzature di interesse comune
 - U.23 Attrezzature per l'istruzione
 - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - U.28 Attrezzature socio-sanitarie
 - U.29 Attrezzature culturali.

Le attività già insediate alla data di adozione del PSC, ancorchè occupino una SU superiore alla percentuale massima ammessa dal presente RUE, possono essere confermate anche in caso di interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE) o di Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC).

Per gli edifici compresi nelle aree AC_1 e soggetti a tutela ai sensi degli artt. 17 e 18 delle NTA del PSC (edifici di interesse storico-architettonico), è ammesso l'insediamento di usi diversi da quelli sopra indicati o il mantenimento di destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, nei casi in cui tali usi siano già insediati alla data di adozione del PSC, previa formazione di un Piano di Recupero (PUA) complessivo sull'unità edilizia interessata, che valuti la compatibilità della funzione da insediare con le caratteristiche dell'impianto tipologico dell'edificio e con le caratteristiche dell'area urbanistica e garantisca una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, dal presente RUE. Tale Piano di Recupero (PUA) viene approvato con il procedimento di cui all'art. 35 della LR 20/2000 e s.m.

L'insediamento degli usi sopra indicati, in tutti i casi sopra citati, è ammesso a condizione che sia garantita una dotazione minima di posti auto di pertinenza (Pp), in parcheggi o autorimesse, secondo quanto previsto, per le diverse categorie funzionali, all'art. 17 del presente RUE.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, nonché di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

Parametri urbanistici ed edilizi:

Nelle aree AC_1 si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria) Per le nuove costruzioni, la presenza di lotti liberi frazionati prima dell'adozione del PSC non da automaticamente diritto all'edificazione, qualora essi derivino da lotti
----	---------------------------------	---	---

		originariamente asserviti a fabbricati il cui indice sia stato calcolato anche sulla base del lotto frazionato. Il progettista dovrà asseverare la provenienza del lotto e dichiarare, ove ricorra tale condizione, che il lotto oggetto della proposta di edificazione non è mai stato asservito ad altri fabbricati, ai fini del calcolo dell'indice edificatorio dei fabbricati stessi.
UF	Indice di utilizzazione fondiaria	= per le nuove costruzioni (NC), gli ampliamenti (AM) e le Demolizione con contestuale nuova costruzione (D/NC): $UF = 0,30 \text{ mq/mq}$ - per gli interventi di Ristrutturazione Edilizia (RE): SU massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente alla data di adozione del PSC, nel rispetto degli altri parametri stabiliti dal RUE, garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU, con SA massima pari al 60% della SU. ----- Nelle aree AC_1, nel caso di recupero ad usi abitativi di edifici o locali originariamente non destinati ad usi abitativi, si potrà fare riferimento solo alla SU già realizzata alla data di adozione del PSC. ----- Nelle aree AC_1, a fronte della realizzazione di nuovi fabbricati ad elevate prestazioni di efficienza energetica (Classe A), è ammessa: - la realizzazione di interventi di demolizione con contestuale nuova costruzione di singoli fabbricati, da attuare tramite Permesso di costruire convenzionato, con incremento premiale fino al 20% della SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorato della SA relativa all'incremento di SU, oppure: - la realizzazione di interventi di riqualificazione urbana che coinvolgano almeno due (o più) unità edilizie contigue, da attuare tramite PUA, che preveda la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione di uno o più fabbricati, con incremento premiale fino al 30% della SU esistente alla data di adozione del PSC, maggiorato della SA relativa all'incremento di SU.

81

COMUNE DI BOMPORTO - RUE - REGOLAMENTO URBANISTICO EDILIZIO

10

			La convenzione, in entrambi i casi, stabilirà le congrue garanzie per la realizzazione degli interventi finalizzati alla classificazione energetica obbligatoria. Per l'area AC_1, catastalmente identificata al Foglio 35, mappale 487 alla data di adozione del PSC, in relazione alle condizioni specificamente previste nel bando pubblico di assegnazione del lotto, è ammessa una SU massima pari a 450 mq. Nell'area identificata con la sigla AC_1*, per l'edificio non soggetto a tutela ai sensi dell'art. 18 delle NTA del PSC, è ammessa una SU massima pari a 156,4 mq, oltre alla SA, con sopraelevazione di una parte dell'edificio, al solo fine di uniformare le falde e l'altezza del fabbricato, sul lato prospiciente la cantina vinicola, rispetto alla quale non si intende applicata la VL prevista per le aree AC_1.
PU	Parcheggi di urbanizzazione	=	30 mq/100 mq SU
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr art. 17 RUE
SP	Superficie permeabile	=	Per le nuove costruzioni e gli interventi di demolizione con contestuale nuova costruzione: 50% della SF al netto della sup. coperta
Vpc	Verde privato condominiale	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	Per le nuove costruzioni: 2 piani, oltre al piano terra e al sottotetto Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta l'altezza esistente.
VL	Visuale Libera	=	Per le nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni: 0,5 Per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, anche con SU maggiore di 0,30 mq/mq, può essere mantenuta la VL esistente
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	Per le nuove costruzioni: 5 m Negli ambiti urbani consolidati l'edificazione sul confine di proprietà è disciplinata dal Codice Civile.
D2	Distanze da confini urbanistici	=	Per le nuove costruzioni: 5 m
D3	Distanze tra edifici	=	all'altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque ≥ 10 m
D4	Distanza dalle strade	=	Per le nuove costruzioni: $D4 \geq 5$ m o allineamento prevalente

5. Prescrizioni particolari:

Nelle aree AC_1 non è ammesso l'abbattimento degli alberi esistenti, se non per comprovati motivi fito-sanitari ovvero per le motivazioni contemplate dal vigente Regolamento del Verde, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

(fonte – Psc, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 19 del 26/05/2015 – Norme Tecniche Attuative - STRALCIO)

VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il sottoscritto, in data 09/01/2024, ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del comune di Bomporto, domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 15/01/2024 lo scrivente CTU acquisiva gli atti amministrativi reperiti dall'ufficio tecnico del comune, di seguito descritti:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 5019, prot. 5801/2000 per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso residenziale;
 - o DIA IN VARIANTE N. 5019V prot. 12380/2004
 - o Agibilità PROT. 477/2005
- Cila-S N. 16618/2022, Prat.Ed. n.8684/2022 per la realizzazione di opere di riqualificazione energetica su tutto il palazzo, mai iniziato;

12

Il giorno 18/01/2024 alle ore 10,00, avvertite le parti, congiuntamente al Sig. [REDACTED] in qualità di incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie, al sig. [REDACTED] in qualità di proprietario, è stato effettuato un sopralluogo, durante il quale sono state effettuate le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con gli elaborati di progetto autorizzati, lo scrivente CTU riscontra le seguenti difformità edilizie nell'appartamento.

- Al piano sottotetto, che risulta essere direttamente collegato all'appartamento mediante una scala a chioccola in legno, è stata riscontrata la presenza di un bagno completo di tutti i sanitari (water, bidet, doccia con box) non riportato in planimetria. Si segnala inoltre che la soffitta si presenta riscaldata e climatizzata, non compatibile con la sua destinazione d'uso accessoria.
- Non vengono inoltre riportate nella planimetria la proiezione di 1 lucernario presente in copertura.
- Nell'appartamento al piano secondo, nel locale bagno, la parete che ospita i servizi igienici si presenta senza la risega rappresentata nella planimetria.

Tale situazione si configura come una lieve difformità, la quale può essere sanata mediante una CILA IN SANATORIA. I costi previsti sono di un massimo € 1000,00 (sanzione) + € 50,00 per Diritti di Segreteria + Spese Tecniche di Redazione Pratica e Presentazione.

Quesito 2.2 – VEDI ULTIMA PAGINA

Quesito 3 – STATO DI POSSESSO DEL BENE, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI CONDOMINIALI:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 18 gennaio 2024, l'immobile risulta occupato ed usato come ufficio dal sig. [REDACTED]

Oltre alle altre ipoteche gravanti sull'immobile, puntualmente descritte al Quesito 1 – Controllo Preliminare, non ci sono altri vincoli gravanti s

INFORMAZIONI CONDOMINIALI

Esiste condominio denominato "Condominio Il Girasole", amministrato da "Studio Appari" di Geom Appari Franco, sede legale e Filiale Est, a Modena in Via Perlasca 20.

L'unità pignorata è titolare per **112,1680 millesimi** di proprietà generale (come da informazione desunta dai documenti ricevuti tramite mail dall'Amministratore Condominiale, pervenuta allo scrivente CTU in data 07/06/2024).

Dal Consuntivo di Gestione Ordinaria al 31/08/2023, risulta che l'appartamento di proprietà si [REDACTED]

13

[REDACTED] ha una situazione debitoria di € 559,31.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio del metodo comparativo, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato.

Ai fini della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale (superficie lorda) consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni sono stati considerati al 50%); per il calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (balconi, pertinenze e accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguaglio.

I parametri considerati per la determinazione del valore sono lo stato manutentivo esterno-interno, l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile.

Partendo dai dati di mercato rilevati in situ, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche nonché alle prospettive future del mercato.

Sono stati presi in considerazione comparativi validi nella micro zona di riferimento (località di Solara e la limitrofa località di Gorghetto); i valori di mercato unitari rilevati per beni con caratteristiche e consistenze simili all'immobile oggetto di stima oscillano da 1.060 €/mq a 1.290 €/mq. Il bene è stato valutato nella sua destinazione attuale, considerandolo come "libero".

Il valore unitario degli immobili oggetto di analisi è stato ipotizzato nella misura di 620 Euro/mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: BOMPORTO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA

Codice zona: R2

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1200	L	4	5,6	L
Box	Normale	400	600	L	1,8	2,6	L

Stampa

Legenda

Spazio disponibile per annotazioni1



(fonte: Agenzia delle Entrate, geopoi omi)

15

N°	Comparativi	Sup.Commerciale mq	Valore vendita su prezzo di agenzia €	Euro/mq
1	Appartamento loc. Solara in Via Panaria Bassa,	84	89.000,00	1.060,00
2	Appartamento loc. Solara in Via Leon. Da Vinci	120	155.000,00	1.290,00
3	Appartamento loc. Solara	65	95.000,00	1.460,00
4	Appartamento loc. Gorghetto in via Gorghetto	93	115.000,00	1.236,00

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
UNICO	Appartamento	125	1.100	-17%	913	114.125,00
			Più probabile valore complessivo del bene			114.000,00
			Arrotondamento discrezionale			110.000,00

Legenda

A	————→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	————→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	————→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	————→	Valore Unitario (€/mq) ottenuto dalla media della indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima (considerando uno stato conservativo discreto)
E	————→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	————→	Valore Unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra
G	————→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame

RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	110.000,00 €
Decurtazione (circa il 3,6%) per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	4.000,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	600,00 € (DOCFA catastale) 3.500,00 € (DOCFA catastale)
Valore	101.900,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	102.000,00 €

16

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

L'appartamento si presenta su 2 livelli. Un livello sito al Piano Secondo su cui si sviluppa tutta la parte "abitabile"; un secondo livello, sito nel sottotetto, è collegato al piano inferiore tramite una scala interna a chiocciola in legno ed inoltre è raggiungibile direttamente dal vano scala tramite porta blindata.

Quest'ultimo livello non presenta i requisiti minimi di abitabilità previsti da DM 05-07-1975, per cui può essere utilizzato solo come deposito accessorio. E' dotato di 2 affacci, uno a sud su terreno agricolo, ed uno sul lato Ovest del fabbricato.

Il livello dell'appartamento sito al piano secondo è composto da: ingresso direttamente nel soggiorno/pranzo collegato ad un piccolo vano angolo-cottura; il soggiorno immette in un corridoio che distribuisce un bagno e una camera da letto matrimoniale.

Tutto l'appartamento presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica; intonaco civile tinteggiato; porte interne in legno; infissi esterni in legno vetro-camera dotati di tapparelle in pvc; porta di accesso all'abitazione blindata.

Le finiture generali dell'appartamento e gli impianti sono quelli originarie della costruzione (2000), e presentano una buona qualità.

L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo e di impianto di climatizzazione estiva con split; i terminali sono costituiti da termosifoni in alluminio.

L'appartamento è anche dotato di citofono.

L'impianto elettrico dell'appartamento è sprovvisto di salvavita interno all'appartamento.

Il livello dell'appartamento sito al piano secondo è composto da: ingresso sia dal vano scala comune attraverso una porta blindata, sia direttamente dall'appartamento al piano secondo tramite una scala a chiocciola in legno. Si compone di un unico vano, più un bagno che non è rappresentato né nella planimetria catastale, né nelle planimetrie autorizzate dall'ufficio tecnico-comunale.

Tutto il sottotetto presenta una pavimentazione in piastrelle in ceramica e battiscopa in legno; intonaco civile tinteggiato; porta che immette al bagno in legno; lucernario in legno apribile con vetro-camera.

Il sottotetto è provvisto di impianto di riscaldamento con termosifoni, impianto di climatizzazione con split e di impianto elettrico sottotraccia.

1. Struttura: in muratura portante;
2. Solai: latero-cemento
3. Murature perimetrali: muratura intonacata con rivestimento facciavista sui lati esterni;
4. Altezza interna utile: 2,70 m
5. Divisori interni: tramezze in mattoni forati, intonacati e tinteggiati;
6. Infissi esterni: in legno con doppio vetro-camera e tapparelle in pvc;
7. Infissi interni: porte in legno complete di coprifili;
8. Pavimenti: piastrelle in ceramica;
9. Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 1,20 m circa, tranne per la parte della doccia, dove le piastrelle arrivano all'altezza di 2,20m; nella cucina abitabile è presente il rivestimento parziale su 2 pareti;
10. Servizio igienico: 1 bagno completo degli apparecchi igienici di normale dotazione (doccia con box-doccia, bidet, vaso, lavabo); 1 bagno di servizio al piano sottotetto dotato di vaso, bidet, doccia con box-doccia, attacco per la lavatrice.
11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;

12. Impianto di riscaldamento: autonomo con caldaia;

13. Impianto elettrico: realizzato sotto traccia;

In generale l'appartamento verte in un buono stato di manutenzione con finiture ed impianti risalenti all'anno di costruzione (2000).

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AUTORIMESSA

L'autorimessa è ubicata al piano interrato, accessibile dalla rampa e dal corsello comune condominiale. E' dotata di porta di accesso basculante metallica, pavimentazione in battuto di cemento e pareti composte da blocchi di cemento tinteggiati. E' presente l'impianto elettrico fuori traccia.

n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. Ragguagliata mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Sogg/pranzo	30,7				Sud/ovest	discreta
2	Cucinotto	5,7				Sud/ovest	discreta
3	Disimpegno	3,7				Interno	discreta
4	Bagno	5,0				Ovest	discreta
5	Camera	14,0				Sud/ovest	discreta
Sup. appartamento		59,1	68,8	100%	68,8		
6	Balcone	8,2	8,8	30%	2,6		
7	Soffitta	78,5	89,4	50%	44,7		
Sup. pertinenze		86,7					
Tot. unità residenziale		145,8			116,1		
8	Autorimessa	16,0	17,0	50%	8,5	Interno	discreta
SUPERFICIE COMMERCIALE COMPESSIVA					124,6		

QUESITO 2.2 - PROSPETTO SINTETICO:

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Bomporto, località Solara, in Via Buonarrodi n. 9, piano secondo + sottotetto; è composto da: ingresso direttamente nel soggiorno/pranzo collegato ad un piccolo vano angolo-cottura; il soggiorno immette in un corridoio che distribuisce un bagno e una camera da letto matrimoniale. Il livello sottotetto è composto da ingresso sia dal vano scala comune, sia direttamente dall'appartamento al piano secondo tramite una scala a chiocciola in legno. Si compone di un unico vano, più un bagno che non è rappresentato né nella planimetria catastale, né nelle planimetrie autorizzate dall'ufficio tecnico-comunale. Confina a nord in parte con altra proprietà, in parte con vano scala condominiale, ad ovest con altra proprietà, a sud con terreno agricolo, ad ovest con area esterna condominiale; è riportato nel C.F. del Comune di Bomporto al foglio 14, p.lla 304, sub. 23; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: Al piano sottotetto, che risulta essere direttamente collegato all'appartamento mediante una scala a chiocciola in legno, è stata riscontrata la presenza di un bagno completo di tutti i sanitari non riportato in planimetria; non viene riportata in planimetria la proiezione di un lucernario e il posizionamento di un pilastro; nel bagno dell'appartamento al piano secondo la parete che ospita i servizi igienici si presenta senza la risega rappresentata nella planimetria; vi è Concessione Edilizia N. 5019, prot. 5801/2000 per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso residenziale; DIA IN VARIANTE N. 5019V prot. 12380/2004 e relativa Agibilità PROT. 477/2005; lo stato dei luoghi non è conforme in ordine alla rappresentazione in planimetria del bagno nel locale accessorio al sottotetto, alla rappresentazione in planimetria del lucernario e del pilastro strutturale, alla piccola risega nel bagno che non si evince dallo stato dei luoghi; i costi per la Cila in Sanatoria, pari ad € 1.000 (sanzione) + € 50,00 (diritti di segreteria) + costi per la redazione e presentazione pratica sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima;

19

Piena ed intera proprietà di autorimessa al piano interrato che confina a nord con area esterna condominiale, ad est con altra proprietà, corsello comune condominiale a sud, altra proprietà ad ovest; è riportato nel C.F. del Comune di Savignano sul Panaro al foglio 14, p.lla 304, sub. 11; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale; vi è Concessione Edilizia N. 5019, prot. 5801/2000 per la realizzazione di nuovo fabbricato ad uso residenziale; DIA IN VARIANTE N. 5019V prot. 12380/2004 e relativa Agibilità PROT. 477/2005 cui è conforme lo stato dei luoghi.

PREZZO BASE euro 102.000,00 €

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, **si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 620/mese.**

Modena, li 07/06/2024

Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi

