

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 260 / 2023 R.G. ESEC

Udienza 10 / 12 / 2024 ore 7:00

Promosso da

con sede legale in

C.F. e P.IVA

Procedente

, con sede legale in

C.F.

, **Procuratrice**

speciale

CONTRO

nata

C.F.

Esecutata

nato

C.F.

Esecutato

Gli esecutati non hanno eletto domicilio e, con ogni probabilità, si sono trasferiti all'estero; quindi, la presente perizia sarà esclusivamente depositata elettronicamente presso la Cancelleria tramite il PCT.

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nominava lo scrivente Ruggiero geom. Antonio con studio in Modena Via Morane 201 Consulente Tecnico d'Ufficio e gli conferiva l'incarico di rispondere agli usuali quesiti previsti nelle Esecuzioni Immobiliari e riportati nel "Verbale di conferimento di incarico di stima", depositando la documentazione prevista in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza, presentando tempestivo ricorso al G.E. qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico.

Lo scrivente, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti, aver effettuato in loco i dovuti accertamenti e misurazioni, effettuato l'accesso agli atti di progetto depositati presso l'Ufficio Tecnico del Comune, espone quanto segue.

Geom. Antonio Ruggiero Libero professionista iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Modena n. 2254
Strada Morane n.201 - 41125 Modena (MO), e mail: ruggiero71@libero.it CF RGGNTN71H13D612G PIVA 03844180368

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

Per la determinazione del valore di mercato dei beni, in altre parole del più probabile valore commerciale, si ritiene di servirsi del metodo di raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine di mercato finalizzata ad individuare quale sia il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la localizzazione, la situazione occupazionale e la consistenza superficiaria dei beni, applicando un'adeguata riduzione per tenere conto che trattasi di beni sottoposti ad esecuzione immobiliare.

L'esecuzione coinvolge beni per i quali si propone la vendita in unico Lotto, trattandosi di un appartamento al P. 3° ed autorimessa pertinenziale al P. S1.

I beni, oggetto di esecuzione immobiliare, saranno presi in considerazione specificando:

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

1.2. ATTO DI PIGNORAMENTO

2. CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

3. SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

4. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1. ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

4.2. ESISTENZA DI VINCOLI SULL'ATTITUDINE EDIFICATORIA

4.3. ESISTENZA DI VINCOLI STORICO – ARTISTICO DEI BENI

5. ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

6. VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

6.1. ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

7. PRESENZA OPERE ABUSIVE

8. PROPRIETÀ DEI BENI

9. SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

9.1. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

10. REGIME FISCALE

11. DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

12. STIMA DEI BENI

12.1. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

12.2. INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

13. ALLEGATI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni immobili oggetto di stima risultano attualmente identificati catastalmente come di seguito indicato:
Catasto Fabbricati del Comune di Vignola (MO) foglio 21:

- particella 189 sub.17 categoria A/2, classe 3, vani 4,0 Superficie catastale totale mq. 85, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 83, RC € 444,15 via Tavoni, piano 3°
- particella 189 sub.33, categoria C/6 classe 7 superficie catastale consistenza mq.14 superficie totale mq.17 RC € 74,47 via Tavoni, piano S1.

Si precisa che il civico nello stato di fatto è il 12/3, coerentemente con quello riportato negli archivi comunali.

Infine, si evidenzia che le planimetrie catastali di entrambi i subalterni (17 e 33) sono fuori scala.

Nell'Atto di compravendita del 18/12/2003, Repertorio n. 83005/26367 e trascritto a Modena il 29/12/2003 al n. 22728 del registro generale e al n. 38773 del registro particolare, è stato riportato che "I beni in oggetto sono compravenduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutti i patti e le condizioni di cui all'atto di vendita...., il cui contenuto si dà qui per integralmente riportato (con particolare riferimento all'uso esclusivo dei lastrici solari ed alla comunione degli enti condominiali, e con la precisazione che l'area antistante i negozi al terzo piano, al livello di via Tavoni, distinta in Catasto al Foglio 21, con il mappale 189 sub.23, è di uso comune ai soli negozi distinti in Catasto con i subalterni 24 e 25 del mappale 189).

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare del 02/11/2023 repertorio 6889, trascritto a Modena in data 22/11/2023 al n. 34059/24801 del registro generale ed al n. 12146 del registro particolare a favore della Procedente, sono stati sottoposti a esecuzione forzata i diritti vantati dai sig.ri

, per il seguente immobile così attualmente censito:

- diritto di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Vignola (MO), via Tavoni n.12, censito al NCEU del Comune di Vignola (MO) al Foglio 21, mappali:
- 189 subalterno 17, P.3° cat. A/2, classe 3, vani 4;
- 189 subalterno 33, P.S1, cat. C/6, classe 7, mq 14.

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

E' oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 1/2 della sig.ra e per la quota di 1 / 2 del sig. di porzione di fabbricato, adibita a civile abitazione al P. 3° ed autorimessa pertinenziale al P.S1, ubicata nel Comune di Vignola (MO), via Tavoni n.12/3.

L'edificio si trova in zona Centro, ben dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di viabilità, a circa 500 m dal centro di Vignola.

Il fabbricato, edificato a metà anni '80, è costituito da 4 piani fuori terra, dove sono ubicati appartamenti e negozi, ed un piano interrato, destinato alle autorimesse.

Le U.U.I.I., oggetto di perizia, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Vignola (MO), foglio 21 particella 189 consistono in:

- unità immobiliare (sub.17) destinata ad appartamento al P.3°;
- unità immobiliare (sub.33) destinata ad autorimessa al P. S1.

Nell'Atto di compravendita del 18/12/2003, Repertorio n. 83005/26367 e trascritto a Modena il 29/12/2003 al n. 22728 del registro generale e al n. 38773 del registro particolare, è stato riportato che "I beni in oggetto sono compravenduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutti i patti e le condizioni di cui all'atto di vendita....., il cui contenuto si dà qui per integralmente riportato (con particolare riferimento all'uso esclusivo dei lastrici solari ed alla comunione degli enti condominiali, e con la precisazione che l'area antistante i negozi al terzo piano, al livello di via Tavoni, distinta in Catasto al Foglio 21, con il mappale 189 sub.23, è di uso comune ai soli negozi distinti in Catasto con i subalterni 24 e 25 del mappale 189).

La struttura portante presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- strutture in elevazione in c.a;
- murature esterne con finitura faccia a vista ai piani 1°,2°,3°;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- copertura a falda con manto di copertura in coppi laterizi.

Al fabbricato si accede da via Nino Tavoni attraverso l'area cortiliva comune.

L'accesso pedonale al civico 12/3 avviene dal prospetto retrostante del fabbricato, così come l'accesso carrabile alle autorimesse, ubicate al piano interrato.

Il portone condominiale si presenta in alluminio anodizzato con specchiature in vetro, l'androne e le scale condominiali sono pavimentate in marmo con ringhiera in ferro.

I diversi piani non sono serviti da ascensore.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di realizzazione, valutabili con un grado di livello più che sufficiente; carente, invece, il grado di conservazione e manutenzione, soprattutto nelle parti in c.a., in particolar modo dei balconi e delle strutture del Piano interrato (umidità di risalita, rigonfiamenti e distacchi di intonaco), della pavimentazione dell'area cortiliva e della rampa di accesso alle autorimesse.

Di seguito si evidenziano le principali caratteristiche costruttive e di finitura delle UU.II.

Appartamento (P. 3°) - particella 189, sub.17

L'unità immobiliare (sub.17) destinata ad Appartamento (P. 3°) presenta la seguente distribuzione interna: ingresso in pranzo/soggiorno con balcone, cucina, disimpegno notte, due camere da letto e un bagno.

L'appartamento presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- altezza interna dello stato di fatto pari a 2.70 m, conforme con le planimetrie catastale e comunale;
- porta d'ingresso blindata;
- finestre con telaio in legno, doppi vetri, tapparelle in PVC: gli infissi si presentano in carente stato di manutenzione, in particolare quello del bagno;
- porte interne in legno tamburato colore marrone, di cui due con specchiature in vetro;
- pavimentazioni in ceramica, le pareti del bagno e della parete cottura presentano un rivestimento in ceramica;
- inferriate alle finestre ed alla porta - finestra con affaccio sul balcone (pranzo/soggiorno, cucina e camera da letto);
- impianto di riscaldamento: autonomo, radiatori in alluminio, caldaia ubicata in cucina, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria: autonomo, caldaia ubicata in cucina, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- impianto elettrico: realizzato sottotraccia e costituito da citofono, punti luce e prese elettriche in quantità sufficiente, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- bagno dotato di lavabo, bidet, vaso e doccia.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da considerarsi in generale carente: in tutti i vani, sono presenti evidenti porzioni ammalorate dovute all'umidità e gli infissi si presentano in pessimo stato di manutenzione.

Anche il balcone si presenta in carente stato di manutenzione con evidenti distacchi di intonaco e percolazioni.

Autorimessa (P.S1.) - particella 189, sub.33

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso rampa condominiale e corsia di accesso.

Nell'autorimessa sono stati depositati materiali / rifiuti ingombranti.

L'autorimessa presenta le sottoindicate caratteristiche costruttive e di finitura:

- altezza interna dello stato di fatto pari a 2.50 m, conforme con le planimetrie catastale e comunale;
- portone d'ingresso basculante;
- pavimento in cls;
- punto luce e presa elettrica;
- rubinetto acqua.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'autorimessa è da considerarsi in generale carente: sono presenti evidenti porzioni ammalorate, rigonfiamenti e distacchi di intonaco in particolar modo nel soffitto.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Durante il sopralluogo effettuato in data 11/10/2024, congiuntamente al custode giudiziario, è stato riscontrato che le U.U.I.I. sono occupate senza titolo.

In particolare i beni sono pervenuti agli esecutati per la quota 1 / 2 della sig.ra _____ per la quota di 1 / 2 del sig. _____, in forza dell'Atto di compravendita del 18/12/2003 Repertorio n. 83005/26367 e trascritto a Modena il 29/12/2003 al n. 38773 del registro generale e al n. 22728 del registro particolare.

4 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI NON ELIMINABILI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

4.1 ESISTENZA DI FORMALITÀ E/O VINCOLI DI NATURA CONDOMINIALE

Nell'Atto di compravendita del 18/12/2003, Repertorio n. 83005/26367 e trascritto a Modena il 29/12/2003 al n. 22728 del registro generale e al n. 38773 del registro particolare, è stato riportato che

"I beni in oggetto sono compravenduti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano e con tutti i patti e le condizioni di cui all'atto di vendita...., il cui contenuto si dà qui per integralmente riportato (con particolare riferimento all'uso esclusivo dei lastrici solari ed alla comunione degli enti condominiali, e con la precisazione che l'area antistante i negozi al terzo piano, al livello di via Tavoni, distinta in Catasto al Foglio 21, con il mappale 189 sub.23, è di uso comune ai soli negozi distinti in Catasto con i subalterni 24 e 25 del mappale 189).

Esistono quindi vincoli connessi alla conservazione e manutenzione delle parti e dei servizi comuni.

4.2 ESISTENZA DI VINCOLI SULLA ATTITUDINE EDIFICATORIA

Allo stato attuale non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

4.3 ESISTENZA DI VINCOLI CONNESSI CON IL CARATTERE STORICO – ARTISTICO DEI BENI

Considerate le caratteristiche costruttive e l'epoca di realizzazione, non sono stati accertati vincoli di questo tipo.

5 ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

5.1. ISCRIZIONI IPOTECARIE E TRASCRIZIONI DI PIGNORAMENTI

Le iscrizioni ipotecarie e le trascrizioni di pignoramenti sono quelle riportate nella certificazione ipocatastale, ai sensi dell'art. 567, 2° comma, c.p.c. in atti al fascicolo, che di seguito si sintetizzano:

- ipoteca volontaria n.38774/8556 del 29/12/2003;
- ipoteca in rinnovazione n. 35631/5577 del 05/12/2023;
- verbale di pignoramento immobiliare del 02/11/2023 repertorio 6889, trascritto a Modena in data 22/11/2023 al n. 34059/24801 del registro generale ed al n. 12146 del registro particolare.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Non sono stati accertati vincoli e oneri di tipo condominiale, oltre a quelli citati nel precedente paragrafo 4.1.

5.3. VINCOLI E SERVITU' ESISTENTI

Non sono stati accertati vincoli e servitù esistenti.

6 VERIFICA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dall'archivio comunale è risultato che le UU.II, oggetto della presente perizia, risultano ubicate in un fabbricato condominiale, realizzato in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

1. Concessione edilizia pratica edilizia n.10864/82, presentata in data 27/12/1982, rilasciata dal sindaco del Comune di Vignola (MO) in data 24/02/1984;
2. Variante in corso d'opera pratica edilizia prot. n. 19734, presentata in data 09/04/1984, rilasciata dal sindaco Comune Vignola (MO) in data 27/11/1984;
3. Richiesta di autorizzazione dell'abitabilità del 30/11/1984 e Rilascio abitabilità Prot. n. 12042 dal sindaco del Comune di Vignola (MO) in data 18/12/1984.

L'immobile non dispone del Certificato energetico ai sensi della delibera regionale dell'Emilia-Romagna n. 156/2008 e successive modifiche.

Dal confronto fra quanto realizzato e le planimetrie comunali e catastali nell'appartamento (P. 3°, sub. 17) sono state riscontrate le seguenti difformità:

- realizzazione di un muretto divisorio di altezza 0.90 m e sovrastante struttura in legno, per dividere la zona "ingresso" dalla zona "pranzo/soggiorno";
- realizzazione di una porta nel disimpegno notte.

Conformità degli impianti

Ai sensi del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 l'aggiudicatario dichiara di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità degli impianti e di farsi interamente carico degli eventuali oneri e spese di adeguamento degli impianti stessi alla normativa in materia di sicurezza, sollevando gli organi della procedura esecutiva da ogni responsabilità al riguardo ai sensi dell'art. 1490 del Codice Civile.

6.1 ONERI DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA URBANISTICA

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto – in ordine alle limitazioni d'indagine esposte – lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio.

Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali.

In conclusione, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

Come detto precedentemente, sono state accertate lievi difformità nell'appartamento (sub .17) oggetto di perizia: in via preventiva si ritiene che gli oneri per le opere di ripristino dello stato dei luoghi oppure, in alternativa, per le spese tecnico di regolarizzazione edilizia catastale ammontino ad € 1.000.

Si precisa comunque che gli immobili pignorati si trovano nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 , per cui l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85.

7 PRESENZA OPERE ABUSIVE

Si rimanda a quanto indicato nel precedente paragrafo 6.

8 PROPRIETA' DEI BENI

Come indicato nella documentazione ipo-catastale allegata agli atti del fascicolo, per la quota 1 / 2 della sig.ra _____ per la quota di 1 / 2 del sig . _____ .

In particolare, i beni sono pervenuti agli esecutati in forza di nell'Atto di compravendita del 18/12/2003, Repertorio n. 83005/26367 e trascritto a Modena il 29/12/2003 al n. 22728 del registro generale e al n. 38773 del registro particolare.

Per quanto riguarda ulteriori passaggi di proprietà si rimanda a quanto riportato nella Certificazione notarile allegata al fascicolo.

9 SPESE ED ONERI GESTIONE CONDOMINIALE E PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Da quanto comunicato dall'amministratore condominiale è stato accertato che l'importo complessivo delle spese ed oneri di gestione condominiale annuale per le UU.II. oggetto di perizia ammonta ad € 650,00 circa.

9.1 SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Da quanto comunicato dall'amministratore, non sono state deliberate spese straordinarie.

9.2 SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA

Ad oggi i proprietari hanno un debito pregresso verso il Condominio di € 955,36.

9.1 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

Per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non sono stati accertati procedimenti giudiziari a carico delle unità immobiliari oggetto di perizia.

10 REGIME FISCALE

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

11 DETERMINAZIONE CONSISTENZA SUPERFICIALE E COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI

La superficie commerciale convenzionale dei beni in oggetto, al lordo delle murature e puramente a titolo indicativo, calcolata in funzione delle diverse destinazioni d'uso dei vani, è di seguito riportata in tabella: si precisa che è stato fatto esplicito riferimento al calcolo utilizzato per la determinazione della consistenza catastale da parte dell'Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio con la procedura DOCFA ed alla superficie catastale riportata nella visura allegata.

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Appartamento (map. 189 sub. 17)				
3°	83	100%	83	Vani principali
3°	9	25%	2	Balcone
			85	Totale Appartamento
Autorimessa (map. 189 sub.33)				
S1	17	100%	17	Totale Autorimessa

12 STIMA DEI BENI

Come già detto nella descrizione dei beni e come riportato nell'atto di pignoramento, la stima deve essere riferita alla piena proprietà delle UU.II. (sub. 17 e 33), ubicate nel Comune di Vignola (MO) e destinate ad abitazione ed autorimessa pertinenziale (P. S1- 3°).

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

12.1 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

" STIMA PER CONFRONTO DIRETTO COMPARATIVA"

Per la determinazione del valore commerciale dei beni, più probabile valore di mercato, si è ritenuto adottare il procedimento estimativo della "Stima Per Confronto Diretto Comparativa" .

Tale metodologia di stima è stata applicata facendo riferimento a:

1. Valori di mercato al mq. Indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) II Semestre 2023 per il Comune di Vignola Fascia/Zona Centro//Capoluogo/Centro urbano Codice di Zona: B2 individua i seguenti range di valori per stato conservativo normale:

Abitazioni di tipo Civile (stato conservativo normale) € 1.100,00 - € 1.600,00 /mq;

Box normale (stato conservativo normale) € 620,00 - € 930,00 /mq

2. Ricerca immobiliare effettuata presso agenzie di compravendita per immobili simili ai beni oggetto di perizia per condizioni estrinseche ed intrinseche con riferimento alle caratteristiche costruttive, vetustà, livello di finiture e stato di conservazione e manutenzione.

Considerato lo stato effettivo delle UU.II. oggetto di perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva del fabbricato si è assunto il seguente valore di mercato unitario di riferimento:

- Abitazione € 1.200,00 /mq
- Autorimessa € 700,00/mq

In virtù delle indagini operate e dei beni comparabili individuati, sulla base delle operazioni estimative svolte, come esposto nei paragrafi precedenti, applicando i suddetti valori unitari di riferimento e le consistenze superficiali indicate, risultano i seguenti valori di mercato per le singole unità immobiliari:

- **Foglio 21 map.189 sub. 17, appartamento**

VM1 = mq 85 x € 1.200,00 /mq = € 102.000,00

- **Foglio 21 map. 189 sub. 33, autorimessa:**

VM2 = mq 17 x € 700,00 /mq = € 11.900,00

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valore in precedenza indicati si apportano gli opportuni adeguamenti e correzioni di stima che tengano conto della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, anche in considerazione che trattasi di immobili sottoposti ad esecuzione immobiliare.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI

I valori di mercato in precedenza individuati tenevano conto della collocazione territoriale, vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione delle UU.II.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati.

Il Valore a base d'asta arrotondato finale risulta essere pertanto determinato come segue:

- **Abitazione foglio 21, particella 189 sub. 17, categoria A/2, classe 3, vani 4,0 , RC € 444,15 via Nino Tavoni n. 172, piano 3°;**
Superficie catastale totale mq. 85, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq.83
VF1 = € (102.000,00 x 0,95 - € 1.000,00) = € 96.000,00 (arrotondato)
- **Autorimessa: foglio 21, particella 189 sub. 33, categoria C/6, classe 7, consistenza mq. 14 superficie totale mq.17, RC € 74,47 , via Nino Tavoni, piano S1.**
- **VF2 = € (11.900x 0,95) = € 11.000,00 (arrotondato)**

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = 107.000,00
(EURO CENTOSETTEMILA/00)

Sottolineando che trattasi comunque di un valore determinato a corpo e non a misura.

Nella fiducia di aver svolto scrupolosamente l'incarico affidatogli, il sottoscritto si dichiara a disposizione per ogni ulteriore chiarimento fosse ritenuto necessario.

Modena, 04/11/2024

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Antonio RUGGIERO

13 ALLEGATI

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Elaborato planimetrico
- 4 Elenco subalterni
- 5 Visure Catasto Fabbricati
 - 5.1 Visura Appartamento (sub. 17)
 - 5.2 Visura autorimessa (sub. 33)
- 6 Planimetrie catastali
 - 6.1 Appartamento P. 3° (sub. 17)
 - 6.2 Autorimessa P.S1. (sub. 33)
- 7 Planimetrie comunali: Variante prot. n. 19734 del 27/11/1984:
 - 7.1 Appartamento P. 3° (sub. 17) - scala 1: 100
 - 7.2 Autorimessa P.S1. (sub. 33) scala 1: 100
- 8 Tavola delle difformità
 - 8.1 Appartamento P. 3° (sub. 17) - scala 1: 100
- 9 Documentazione fotografica.