

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023
contro srl

Giudice dell'esecuzione: Dott. U. Ausiello

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 282/2023
contro srl promossa da
unipersonale e per essa quale mandataria

, l'Ill.mo Signor
Giudice Dr. U. Ausiello nominava, con Proprio
provvedimento in data 22/05/2024 in qualità di
esperto per la individuazione, descrizione e
valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto
Ing. Gianni Torlai.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti
tutti del caso, che completava anche con
approfondite indagini presso i competenti Uffici
Catastali e presso gli uffici tecnici del Comune di
Modena, lo scrivente si poneva in grado di esporre
la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a
Modena il 18/12/2023 ai nn. 37266/27086, risultano
pignorati un ufficio con servizio igienico al p. 3
e due autorimesse al p. S1 in Modena, via Schiocchi
n. 42.



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati di Modena al foglio 155; mappale 141:

° sub 39; strada degli Schiocchi n. 34, p. S1; cat. C/6; cl. 5; mq.17; RCE 82,53;

° sub 40; strada degli Schiocchi n. 34, p. S1; cat. C/6; cl. 5; mq.17; RCE 82,53.

° sub 82; strada degli Schiocchi n. 42, p. 3; cat. A/10; cl. 3; v.7,0; sup.mq. 140; RCE 2.440,26.

CONFINI

L'ufficio con servizio igienico confina a nord e ad est, a sbalzo, con area cortiliva comune e ad sud con vano scala comune.

PROVENIENZA

Dall'esame della relazione notarile in atti, i beni risultano di proprietà della società eseguita srl cui pervennero per atto Dr. - del

27/4/2012 rep. n. 83015/14481 tr. a Modena il 23/5/2012 ai nn. 12217/8847.

DESCRIZIONE

L'ufficio con servizio igienico al p. 3 in Modena, via degli Schiocchi n. 42 fa parte di un condominio con struttura in travi/pilastri in c.a., solai in latero-cemento. L'ufficio presenta: pavimenti in granito, rivestimenti in ceramica, infissi in alluminio con doppi vetri, intonaco e tinteggio.

Impianti: riscaldamento autonomo da caldaia a gas metano e impianto di raffrescamento, elettrico, idrico del gas. Stato di conservazione: buono,



superficie mq. 140,00.

Le due autorimesse, ubicate nello stesso fabbricato, presentano pavimento in piastrelle di ceramica e punto luce, entrambi hanno superficie di mq. 17.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

I beni vennero edificati a seguito di:

- ° concessione edilizia prot. 710/98 del 21/4/1999 e successiva variante ex art. 15 del 11/172001;
- ° autorizzazione di abitabilità prot.3899/2001 del 26/2/2002.

Il bene si trova in posizione edilizia regolare.

STATO LOCATIVO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI

I beni in esame risultano nella disponibilità della società esecutata.

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE ED

INDENNITA' DI OCCUPAZIONE

Il debito verso il condominio relativo all'esercizio 1/1/2023 - 31/12/2023 era di E 13.903,44 di cui E 1.528,96 relativi a detto esercizio ed E 12.374,48 relativi ad esercizi precedenti; detto debito viene incrementato di quello relativo all'esercizio 1/1/2024 - 31/12/2024 preventivato pari ad E 1.797,59; inoltre per lavori straordinari relativi alla sistemazione del piazzale eseguiti dall'1/1/2023 al 31/12/2024 risulta un ulteriore debito di E 6.692,44.

L'importo annuo delle spese fisse di gestione è stimabile in E 1.800,00.

Si ritiene congrua una indennità di occupazione



annuale pari ad E 12.000,00 (Euro dodicimila/00).

VALUTAZIONE

Il mercato immobiliare del comune di Modena risulta mediamente attivo; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, anno 2024 semestre 1, comune di Modena; terziario, fascia periferica/stato conservativo normale, uffici, mostra valori oscillanti da E/mq 1.200 ad E/mq 1.900 e per le autorimesse valori oscillanti da E/mq 800 ad E/mq 1.200.

Circa la superficie si precisa che: ufficio con servizio mq. 140,00 per complessivi mq. commerciali 140,00; n. 2 autorimesse di complessivi mq. 34 pari a mq. commerciali 22.

Circa l'assenza di garanzia per vizi del bene si precisa che viene praticata una riduzione del valore pari al 5%.

Circa lo stato d'uso e di manutenzione si precisa che viene praticata una riduzione del valore pari al 0% essendosi considerati valori unitari per immobili non nuovi.

Si assume come valore unitario E/mq 1.550 per l'ufficio al quale applicare le correzioni sopra elencate:

$E/mq\ 1.550 \times 0,95 = E/mq\ 1.472,50.$

In considerazione di quanto sopra, si procede

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



