

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 96 / 2023 R.G. ESEC

Udienza 03 / 07 / 2025 ore 10.15

Promosso da

con sede legale

, C.F. e P. IVA,

Procedente

con sede legale

, C.F., P. IVA

, **Intervenuto**

con sede

C.F. e P. IVA

, **Intervenuto**

CONTRO

, nata, , **Esecutata**

nato a,

C.F., **Esecutato**

* * *

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto nell'udienza del 04/04/2025 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 fissata il giorno 03/07/2025, 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.

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 un bene per i quali si propone la vendita in unico Lotto, trattandosi di un appartamento al Piano primo ed autorimessa e cantina pertinenziali al Piano Terra.

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 OPPOIBILI 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. SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE
 - 9.2. SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA
 - 9.3. PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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



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



1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI DI PIGNORAMENTO

1.1 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene immobile oggetto di stima risulta attualmente identificato catastalmente come di seguito indicato:

Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro (MO) foglio 48:

- mappale 9 sub.1 graffato con mappali 10 e 11, categoria A/7, classe 1, vani 7, Superficie catastale totale mq. 124, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 107, RC € 307,67 Via Del Santuario n. SNC, piano T-1.

Si evidenzia che nell'Atto di donazione del 21/12/2016, Repertorio n. 26235/13963, trascritto a Modena il 27/12/2016 Registro generale n. 31592 Particolare n. 21262, annotato di inefficacia totale in data 23/03/2023 n. 8247/1106, è riportato che il numero civico è il 2/C, mentre nello stato di fatto, in corrispondenza del cancello carrabile, è affisso il civico 2.

1.2 DEFINIZIONE BENI OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Successivamente al decreto di sequestro conservativo, trascritto in data 12/02/2021, ai nn. 3789/2731, a favore della Procedente è stata sottoposta a esecuzione forzata la piena proprietà per intero dei beni immobili siti nel Comune di Castelvetro di Modena (MO), censiti nel NCEU del detto Comune, foglio 48 mappale 9 sub.1 graffato con mappali 10 e 11, categoria A/7, classe 1, vani 7, Superficie catastale totale mq. 124, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 107, RC € 307,67 Via Del Santuario n. SNC, piano T-1.

Nell'atto di donazione del 21/12/2016 rep. n. 26235/13963 trascritto a Modena il 27/12/2016 ai nn. 31592/21262 è riportato che la donazione "comprende i connessi diritti, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, servitù attive e passive".

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

E' oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota di 1/1 dell'esecutata di porzione di fabbricato, adibita a civile abitazione, con annessa area scoperta di pertinenza adibita ad area cortiliva, disposta su Piani Terra e Primo, ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena (MO), frazione di Puianello, Via Del Santuario n.2/C.

L'U.I., oggetto di perizia, è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Castelvetro (MO), foglio 48 particella 9 subalterno 1, graffata con particelle 10 e 11.

La particella 9 sub. 1 identifica la villetta, le particelle 10 e 11 identificano l'area cortiliva di proprietà esclusiva, il tutto con confini rappresentati nella mappa e nelle planimetrie catastali allegate.

Si evidenzia che, da una ricognizione sommaria effettuata durante il sopralluogo, nello stato di fatto la posizione della recinzione prospiciente i prospetti Nord e Sud sembra proseguire la linea di divisione delle due proprietà del fabbricato, riconoscibile da colori leggermente differenti delle facciate (indicata con linea tratteggiata nella planimetria catastale che identifica il sub. 1 oggetto di perizia ed il sub. 2 di altra proprietà) e non delimitare correttamente le due aree cortilive di proprietà esclusiva.

Si precisa, inoltre, che non sono state effettuate verifiche puntuali sui confini, si consiglia di porre a carico dell'aggiudicatario l'onere relativo al rilievo topografico, finalizzato alla precisa individuazione e delimitazione dei confini dell'area cortiliva esclusiva, in modo da non gravare la presente procedura con costi ulteriori.

Il fabbricato civile, destinato ad abitazione, si trova in zona agricola, nella frazione di Puianello, ben dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di viabilità, ed a circa 8 km dal centro di Castelvetro di Modena.

Al fabbricato si accede da Via Del Santuario, tramite accesso carrabile ad apertura manuale ed area cortiliva di pertinenza.

La villetta, ubicata in Via Del Santuario n. 2, si presenta in aderenza sul lato ovest a villetta di altra proprietà, è dotata di area cortiliva esclusiva adibita a giardino ed è stata costruita, in forza di regolare licenza edilizia, nei primi anni Settanta.

Il fabbricato presenta caratteristiche costruttive e di finitura riferibili all'epoca di costruzione, valutabili con un grado di livello buono, appena sufficiente il grado di conservazione e manutenzione.

La villetta, esternamente intonacata e tinteggiata, presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- struttura portante in muratura;
- copertura con elementi in legno a falde con manto in coppi di cemento;
- soffitti intonacati e tinteggiati a PT, WC e camere del P.1° con rivestimento in legno.

La villetta è distribuita su due piani fuori terra (T e 1°), tra loro collegati da scala interna di proprietà ed è così composta:

- piano terra con ingresso da portico sul soggiorno con scala a giorno con struttura in ferro e pedate in legno, disimpegno, cucina, camera da letto, WC;
- piano primo con disimpegno, due camere da letto, WC, un ripostiglio ed un solaio.
- area cortiliva su tre lati di circa 750 mq, di proprietà esclusiva, adibita interamente a giardino, si presenta recintata con recinzione metallica e marciapiede in porfido.

Di seguito si evidenziano le principali caratteristiche costruttive e di finitura dell'U.I.

- portoncino di accesso in legno con chiusura di sicurezza;
- altezze interne:
 - al P.T. pari a 2.90 m, come indicato nella planimetria catastale, mentre nella planimetria comunale è indicato 2.85 m, misura che rientra nella tolleranza esecutiva;
 - al P.1° l'altezza indicata nella sezione comunale (1.50 m) è conforme allo stato di fatto, mentre le altezze indicate nella planimetria catastale sono parzialmente conformi;
- finestre con telaio in legno di colore marrone, vetro singolo, tapparelle in PVC al PT, scuri in legno al Piano Sottotetto;
- porte interne di colore bianco in legno tamburato;
- inferriate metalliche di sicurezza montate alle finestre del P.T. e del portoncino d'ingresso;
- pavimentazioni in ceramica, le pareti dei bagni e della cucina presentano un rivestimento in ceramica;
- il bagno del PT è dotato di doccia, mentre quello del P.1° non ha la doccia, anche se erroneamente indicata nella planimetria comunale;
- impianto di riscaldamento: autonomo, a ventilconvettori, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria: autonomo, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- impianto elettrico: realizzato per la maggior parte sottotraccia, ad esclusione di una canalina presente nella cucina del PT, punti luce e prese elettriche in quantità sufficiente, impianto del quale non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità;
- impianto di areazione/condizionamento costituito da n. 1 ventilatore a pale da soffitto nella camera da letto del Piano Terra, da n. 1 split in una delle camere da letto del Piano sottotetto, e da macchina esterna, ubicata sul prospetto retrostante Sud.

Si evidenzia che nella planimetria comunale le due camere da letto sono identificate come tali, mentre nella planimetria catastale non sono indicate le destinazioni d'uso.

Nel basamento del Prospetto Nord e nei pilastri adiacenti sono presenti cavillature diffuse e gli scalini di accesso al portico sono in evidente stato di deterioramento.

Inoltre, nella parete interna del vano scale è presente un'evidente fessurazione ed alcuni rigonfiamenti e distacchi di intonaco sono presenti nel solaio al P. Sottotetto.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'abitazione è da considerarsi in generale appena sufficiente.

Nell'area cortiliva è presente un manufatto di modeste dimensioni (circa 14 mq), presumibilmente adibito ad autorimessa, che non è riportato nella planimetria comunale né in quella catastale.

Il manufatto, al quale non è stato possibile accedere, presenta struttura portante in c.a. e portone basculante metallico.

Lo stato di conservazione e manutenzione del manufatto è da considerarsi carente.

Infine, nell'area cortiliva è inoltre presente un pozzo, del quale non esiste documentazione e che nello stato di fatto sembra essere stato chiuso.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

L'U.I. oggetto di perizia non è occupata.

Al signor il bene oggetto di perizia è pervenuto per quota 1/1 per successione, con certificato di denunciata successione trascritto a Modena il 5/10/2016 ai nn. 23713/ 16093.

Con Atto di donazione del 21/12/2016, Repertorio n. 26235/13963, trascritto a Modena il 27/12/2016 Registro generale n. 31592 Particolare n. 21262, il signor ha donato per quota 1/1 alla coniuge il bene oggetto di perizia: il suddetto atto di donazione è stato annotato di inefficacia totale in data 23/03/2023 n. 8247/1106.

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

Considerata la tipologia costruttiva del fabbricato, non è stato costituito un condominio.

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 giudiziale, iscritta a Modena il 18/11/ 2014 ai nn.25871 / 3597, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Modena in data 26/04/2012 n. 595;
- decreto di sequestro conservativo, trascritto a Modena il 12/02/2021 ai nn. 3789/ 2731, trascrizione annotata di condanna esecutiva in data 04/04/ 2023 ai nn. 9446/1232;
- domanda giudiziale, trascritta a Modena in data 19/03/2021 ai nn. 7816/ 5642.

Per quanto riguarda ulteriori iscrizioni e trascrizioni si rimanda a quanto riportato nel Certificato ipotecario allegata al fascicolo.

5.2. VINCOLI E ONERI DI TIPO CONDOMINIALE

Non è stato costituito un condominio.

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 l'U.I., oggetto della presente perizia, è stata realizzata in forza delle sottoindicate pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione per Nuova Costruzione ad uso civile abitazione n. 69/68 Prot. n. 4533, rilasciata dal Comune di Castelvetro di Modena (Mo) in data 30/08/1968;
- Autorizzazione di Abitabilità Prat. n. 69/68 Prot. n. 1354, rilasciata dal Sindaco del Comune di Castelvetro di Modena in data 17/09/1971.

Il fabbricato non dispone del Certificato energetico (ai sensi della delibera regionale dell'Emilia-Romagna n. 156/2008 e successive modifiche).

Per quanto riguarda l'abitazione, dal confronto fra quanto realizzato e le planimetrie comunale e catastale, risultano le seguenti difformità:

- altezze interne:
 - al P.T. pari a 2.90 m, come indicato nella planimetria catastale, mentre nella planimetria comunale è indicato 2.85 m, misura che rientra nella tolleranza esecutiva;
 - al P1° l'altezza indicata nella sezione comunale (1.50 m) è conforme allo stato di fatto, mentre le altezze indicate nella planimetria catastale sono parzialmente conformi;
- al P. Sottotetto relativamente al solaio:
 - la porta di accesso è correttamente indicata nella planimetria catastale, mentre in quella comunale sembra sia stata riportata successivamente con tratti di colore rosso;
 - è stata creata una struttura probabilmente per il passaggio della canna fumaria, non riportata nella planimetria comunale né in quella catastale;
 - la porzione del tramezzo, parzialmente demolita per creare un'apertura di accesso, non è stata riportata nelle planimetrie comunale e catastale;
 - al P. Sottotetto l'indicazione della larghezza della finestra del WC, e della relativa porzione di tramezzo, nella planimetria comunale ed in quella catastale non sono conformi allo stato di fatto.

Nell'area cortiliva è presente un manufatto di modeste dimensioni (circa 14 mq), presumibilmente adibito ad autorimessa, che non è riportato nella planimetria comunale né in quella catastale.

Il manufatto, al quale non è stato possibile accedere, presenta struttura portante in c.a. e portone basculante metallico.

Nell'area cortiliva è inoltre presente un pozzo, del quale non esiste documentazione.

Conformità degli impianti

Non essendo stato possibile reperire le certificazioni degli impianti presenti nell'U.I., 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 alcune difformità interne nel fabbricato adibito a civile abitazione, è stata riscontrata la presenza nell'area cortiliva di un manufatto adibito ad autorimessa e di un pozzo non dichiarati nelle pratiche comunali e catastali e si auspica, infine, l'esecuzione di un rilievo topografico, finalizzato alla precisa individuazione e delimitazione dei confini dell'area cortiliva esclusiva.

In conclusione, si ritiene che per una completa regolarizzazione edilizia catastale sarebbe opportuno presentare una pratica edilizia e una pratica catastale (DOCFA e TIPO MAPPALÉ), che rappresentino l'effettivo stato di fatto conforme contemporaneamente alle planimetrie comunali ed alle planimetrie catastali.

In via preventiva si ritiene che gli oneri per le spese tecniche di regolarizzazione edilizia – catastale ed eventuale messa in pristino dei luoghi ammontino ad € 6.000.

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

Con Atto di donazione del 21/12/2016, Repertorio n. 26235/13963, trascritto a Modena il 27/12/2016 Registro generale n. 31592 Particolare n. 21262, il signor ha donato per quota 1/1 alla coniuge il bene oggetto di perizia: il suddetto atto di donazione è stato annotato di inefficacia totale in data 23/03/2023 n. 8247/1106.

Nella visura catastale come intestataria è indicata di d con quota di proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni.

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

9 PROCEDIMENTI GIUDIZIARI

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.

Piano	Superficie lorda (mq)	Percentuale applicazione %	Superficie Commerciale Convenzionale (mq)	Note
Abitazione (mappale.9 sub. 1) con area cortiliva esclusiva (mappali10 e11)				
T-1°	115	100%	115	Vani principali
1°	12	35%	4	Soffitta
T	15	30%	5	Portico
			124	Totale Abitazione
T	750	10% per 124 mq – 2% per restante area	25	Area cortiliva esclusiva
			149	Totale Abitazione con area cortiliva di proprietà esclusiva

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 dell'U.I. (mappale 9 sub.1 e mappale 10 e 11), ubicata nel Comune di Castelvetro di Modena (MO) e destinata ad abitazione con area cortiliva esclusiva (P. T - 1 °).

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 2024 per il Comune di Castelvetro di Modena (MO) zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice di zona: R2 individua i seguenti range di valori per stato conservativo normale:

Abitazioni civili (stato conservativo normale) € 1.050,00 - € 1.500,00 /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 dell' U.I. oggetto di perizia, l'ubicazione e la tipologia costruttiva del fabbricato si sono assunti i seguenti valori di mercato unitari di riferimento:

- Abitazione € 1.350,00 /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 48 map.9 sub. 1 mappale 10 e 11, Abitazione con area cortiliva esclusiva**

VM1 = mq 149 x € 1.350,00 /mq = € 201.150,00

12.2 INDIVIDUAZIONE DEL VALORE DI BASE D'ASTA

Come previsto dalla normativa vigente ai valori 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 dell'U.I.

Considerato che trattasi di bene soggetti ad esecuzione immobiliare, si applica una prima correzione in ribasso percentuale di circa il 5% sui valori di mercato in precedenza identificati ed una seconda detrazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia – catastale del fabbricato per un importo complessivo di € 6.000,00.

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

- **Abitazione con corte esclusiva: foglio 48, particella 9 sub. 1 graffata con particelle 10 e 11, categoria A/7, classe 1, vani 7, RC € 397,67, Via Del Santuario n. 2, piano T- 1°; Superficie catastale totale mq. 124, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 107.**

VF1 = € (201.150,00 x 0,95) - € 6.000,00= € 185.000, 00 (arrotondato)

**Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = 185.000,00
(EURO CENTOTTANTACINQUEMILA/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, 27/05/2023

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Antonio RUGGIERO

13 ALLEGATI

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Elenco Immobili
- 4 Visura Catasto Fabbricati: Abitazione (P. T-1°)
- 5 Visure Catasto Terreni
 - 5.1 Area cortiliva esclusiva – mappale 10
 - 5.2 Area cortiliva esclusiva – mappale 11
- 6 Planimetrie catastali:
 - 6.1 Abitazione con area cortiliva esclusiva (P. T.)
 - 6.2 Abitazione (P. 1°)
- 7 Planimetrie comunali:
 - 7.1 Abitazione (P.T.) – Licenza di costruzione n. 69/68 Prot. n. 4533 del 30/08/1968
 - 7.2 Abitazione (P.1°) – Licenza di costruzione n. 69/68 Prot. n. 4533 del 30/08/1968
- 8 Tavole delle difformità:
 - 8.1 Autorimessa e pozzi non dichiarati - planimetria catastale;
 - 8.2 Abitazione (P.1°) – Licenza di costruzione n. 69/68 Prot. n. 4533 del 30/08/1968
- 9 Documentazione fotografica.