TRIBUNALE DI MODENA
GIUDICE DELEGATO: AUSIELLO UMBERTO
ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. n. 52/2023
PROVINCIA DI MODENA
COMUNE DI MODENA

ARCHITETTO

MATTEO BOTTI

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9eccf985b1

COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI COME DA art. 567, secondo comma, c.p.c.

Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. La certificazione risale sino ad un atto di iscrizione di una ipoteca volontaria che è stata trascritta in data antecedente di almeno venti anni, dalla trascrizione del pignoramento. In particolare il primo atto menzionato nella certificazione notarile, risale all'anno 1988.

Il creditore procedente, in riferimento alla documentazione catastale, ha depositato: visure storiche, visure catastali ed estratto di mappa. La documentazione catastale inerente gli immobili oggetto di stima è stata integrata negli allegati a questa perizia.

1	☐	TRASCRIZIONE del 27/07/1988 - Registro Particolare 8882 Registro Generale 11464 Pubblico ufficiale GARRASI GIUSEPPE Repertorio 41533 del 22/07/1988 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
2	☐	ISCRIZIONE del 10/11/1988 - Registro Particolare 3277 Registro Generale 16960 Pubblico ufficiale GARRASI GIUSEPPE Repertorio 42571 del 14/10/1988 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO Nota disponibile in formato immagine Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 1469 del 13/06/1990 (QUIETANZA E CONFERMA) 2 - Annotazione n. 1626 del 23/06/1990 (CANCELLAZIONE TOTALE)
3	☐	TRASCRIZIONE del 11/05/1990 - Registro Particolare 6275 Registro Generale 8708 Pubblico ufficiale DE VICTORIIS MEDORI RITA Repertorio 13191 del 11/05/1990 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine
4	☐	ISCRIZIONE del 11/05/1990 - Registro Particolare 1543 Registro Generale 8709 Pubblico ufficiale DE VICTORIIS MEDORI RITA Repertorio 13192 del 11/05/1990 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Nota disponibile in formato immagine
5	☐	TRASCRIZIONE del 26/07/2021 - Registro Particolare 17644 Registro Generale 24485 Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 24433/18487 del 15/07/2021 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
6	☐	ISCRIZIONE del 26/07/2021 - Registro Particolare 4151 Registro Generale 24486 Pubblico ufficiale MANFREDINI FEDERICO Repertorio 24434/18488 del 15/07/2021 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
7	☐	TRASCRIZIONE del 10/03/2023 - Registro Particolare 4911 Registro Generale 6831 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 668/2023 del 07/02/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico
8	☐	TRASCRIZIONE del 07/04/2023 - Registro Particolare 7252 Registro Generale 10094 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO TRIBUNALE DI MODENA Repertorio 238 del 14/03/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nei certificati delle iscrizioni e trascrizioni.

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9eccf985b1

CONTROLLI PRELIMINARI

1. Identificazione catastale dei beni

Gli immobili oggetto del pignoramento sono identificati al:

- Foglio 88, particella 103, subalterno 59, categoria: A/2, Cl.2, vani n. 5, mq 88, R.C. Euro 542,28, Viale Antonio Gramsci n. 243 int. 4, Piano (4);
- Foglio 88, particella 103, subalterno 158, categoria: A/5, Cl.2, vani n. 1, cons. mq. 8, R.C. Euro 35,64, Viale Antonio Gramsci n. 243, Piano (7);
- Foglio 88, particella 103, subalterno 189, categoria: C/2, Cl.9, cons. mq 4, R.C. Euro 12,81, Viale Antonio Gramsci n. 243, Paino (S1);
- Foglio 88, particella 104, subalterno 12, categoria: C/6, Cl.8, cons. mq 12, R.C. Euro 41,52, Viale Antonio Gramsci, Piano (S1);

IDENTIFICAZIONE DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

2. Diritti reali

I beni oggetto di stima risultano in piena proprietà ai soggetti esecutati (persone fisiche). I beni oggetto di stima risultano identici ai beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione.

3. Fusione

Gli immobili contigui non sono fusi sul piano fisico col bene pignorato.

4. Esproprio per pubblica utilità

Gli immobili oggetto del pignoramento non sono soggetti a procedure di espropriazione per pubblica utilità.

5. Formazione di uno o più lotti

Non si ritiene necessario la suddivisione in lotti dei beni pignorati.

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO E STIMA

6. Sommaria descrizione del bene

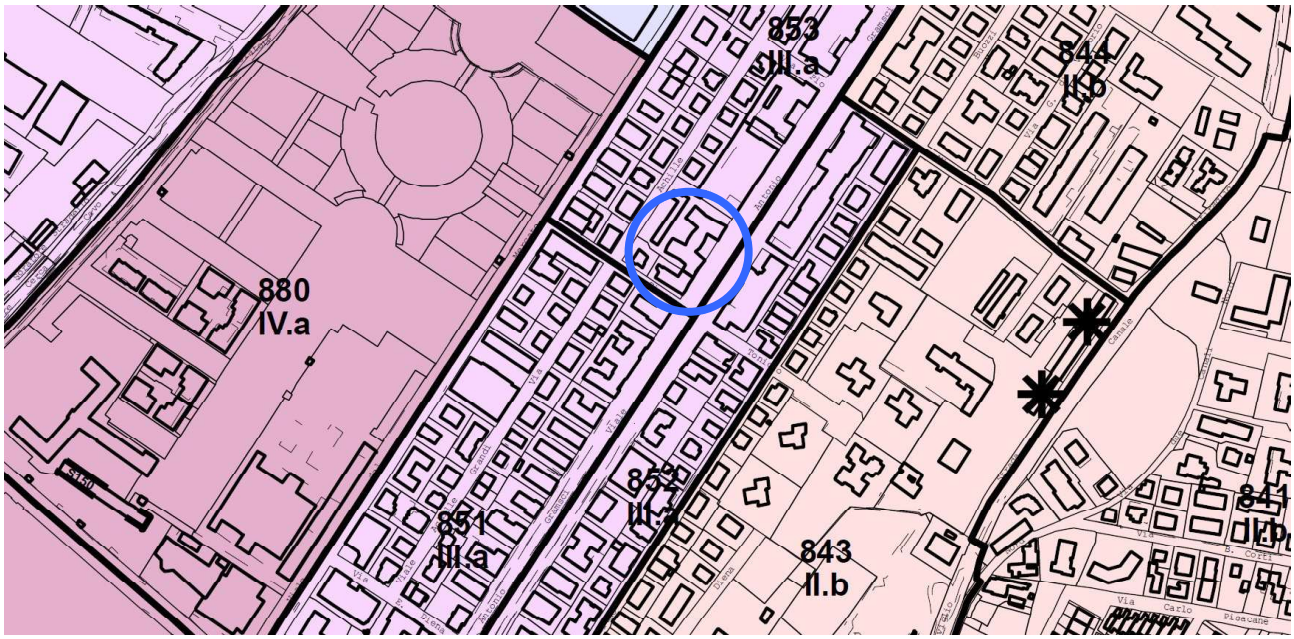
I beni pignorati fanno parte di un edificio in cui sono ricavate altre 68 unità immobiliari. L'immobile è libero su 2 lati e sviluppato su un unico livelli. I beni pignorati sono quattro unità immobiliari (appartamento, autorimessa, sottotetto e cantina) costruiti dal 1963 in poi, inseriti all'interno del territorio urbanizzato del Comune di Modena, nell'ambito "III – Ambito da riqualificare a – aree di riequilibrio dei tessuti carenti". Il fabbricato prevede caratteristiche architettoniche tipiche dell'epoca: struttura portante in travi e pilastri di cemento armato con muratura di laterizio con intonaco sia interno che esterno e solai in laterocemento intonacati. Gli infissi esterni sono in legno di colore bianco, con vetro singolo e persiane avvolgibili esterne di colore arancio. A seguito di un intervento del 2022 (c.d. Superbonus) sono state eseguite numerose migliorie al fabbricato che si elencano di seguito:

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9ecccf985b1

- Miglioramento strutturare dell'edificio con applicazione di rete fibrorinforzata esterna al fabbricato;
- Applicazione di un rivestimento a cappotto esterno al fabbricato per riduzione spese energetiche;
- Sostituzione dei parapetti dei balconi;
- Sostituzione dell'ascensore;
- Installazione di 3 pompe di calore, 3 caldaie a condensazione ed aggiornamento della centrale termica;
- Installazione di pannelli fotovoltaici e batterie di accumulo elettrico condominiali;

Il RUE del Comune di Modena individua il terreno dove è stato edificato il fabbricato nella zona elementare 853 III.a. L'area esterna è in mediocre stato di conservazione e comprende le zone di accesso pedonali e carraie al fabbricato, oltre alle relative rampe. Gli accessi pedonali sono in piastrelle ceramiche, mentre gli accessi carrai e le rampe in battuto di cemento risalenti all'epoca di costruzione dell'intero fabbricato. I parcheggi posti a nord-ovest del fabbricato non sono oggetto della procedura e non fanno parte dei BCNC di cui i beni oggetto di stima possono usufruire. L'immobile residenziale oggetto di stima, si trova al quinto piano fuori terra. L'abitazione si sviluppa su un unico livello.

Il RUE del Comune di Modena stabilisce che per gli immobili esistenti ed inseriti nella stessa zona elementare è ammissibile il cambio di destinazione d'uso: *"A/0 – C/1 – C/2 – C/3"*.



Il bene pignorato confina a nord-est con altra unità immobiliare, a sud est con il vano scala comune, mentre è libero sui restanti 2 lati. Ai piani superiore ed inferiori sono presenti altri immobili residenziali. L'abitazione si trova al civico 243 di viale Gramsci, strada comunale a doppio senso di marcia, dotata di piste ciclabili e pedonali, oltre che di numerosi parcheggi pubblici a bordo strada.

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9eccf985b1

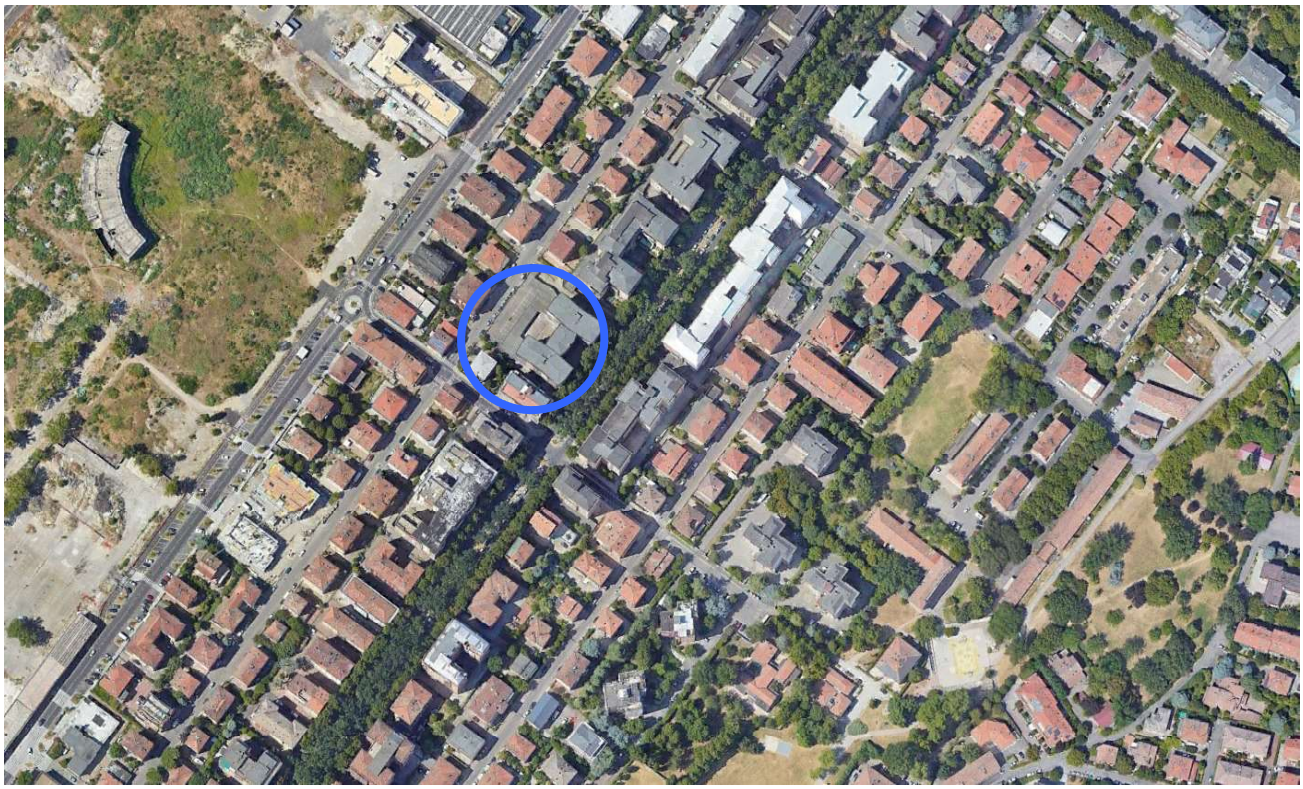
Si riporta tabella esplicativa degli usi ammessi:

CODICE	USO
A/0	Abitazioni di ogni tipo
C/1	Negozi, botteghe, locali per pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande; solo se esistenti ammessi a condizione
C/2	Magazzini e locali di deposito; solo se esistenti, con vincoli ammessi a condizione
C/3	Laboratori per arti e mestieri;

L'immobile è ben servito da tutti i principali servizi di base offerti dal Comune di Modena che distano mediamente meno di 1 km e che possono essere quindi raggiunti agevolmente anche a piedi. Di seguito le distanze dai servizi di base, riferiti al più breve tragitto, compreso tra il bene oggetto di stima ed il servizio stesso:

SERVIZIO	Distanza (m)
Parco giochi	250
Scuola elementare	850
Asilo nido	350
Scuola media	900
Biblioteca e attività sportive	850
Uffici comunali	2300
Farmacia	450
Piccola attività di vendita alimentare e non	600

Trattandosi di immobili, inseriti all'interno di un condominio formalmente costituito, sono presenti spese comuni che si attestano a 3331 euro per il bilancio consuntivo 2021-2022 ed a 3138 euro per il bilancio consuntivo 2022-2023.



Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9ecccf985b1

7. Descrizione analitica

L'unità immobiliare adibita a residenza degli esecutati ha una superficie netta di **103.22** mq. Gli immobili oggetto di pignoramento sono formati da:

- Abitazione posta al piano quarto composta da: cucina abitabile, ingresso su soggiorno, una camera da letto singola, una camera da letto matrimoniale, un disimpegno, un bagno ed un balcone;
- Una autorimessa al piano seminterrato, posta in fabbricato adiacente a quello residenziale;
- Una cantina al piano seminterrato;
- Un sottotetto all'ultimo piano;

L'accesso alla u.i. avviene da una porta di ingresso blindata che apre su un ingresso, a sua volta collegato direttamente con la zona giorno. Si arriva a detta porta, tramite scala comune o ascensore comune che collegano il piano terra con i singoli piani dell'edificio. La porta di ingresso al fabbricato apre su zona comune che a sua volta si affaccia su viale Gramsci.

Per il calcolo delle superfici lorde si è fatto riferimento alla seguente sommatoria:

- Superfici nette;
- 50% della superficie dei muri di confine con altra unità immobiliare;
- 100% della superficie dei muri di esterni;
- 100% della superficie dei muri interni all'appartamento;
- 100% della superficie dei muri verso parti comuni;

Questa somma dà come risultato una superficie lorda di **119.19 mq.** L'altezza interna utile è di 290 cm mentre si rimanda alle planimetrie allegate per le verifiche delle altre misure.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti:

- Elettrico sottotraccia con placchette in resina;
- Sanitario con distribuzione acqua fredda e calda;
- Riscaldamento con termo arredi in ghisa inseriti in apposite nicchie;

All'interno si possono riscontrare pavimenti: in legno, in piastrelle di marmo e marmette, mentre i battiscopa sono sia in legno che in marmo. I locali di servizio sono pitturati e non intonacati. Cucina e bagno presentano rivestimenti in ceramica. Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate al civile, mentre all'esterno è presente una intonachino a finitura del nuovo isolamento a cappotto.

L'u.i. si trova nel suo complesso in mediocre stato di conservazione, visto che gli esecutati hanno lasciato per molti mesi gli infissi completamente aperti. L'u.i. è dotata dell'attestato di prestazione energetica, emesso in data 12/07/2021 che la pone in classe energetica "G". **Tuttavia dopo gli interventi di efficientamento energetico, l'intero condominio ha raggiunto la classe energetica "B". Sono stati recuperati entrambi gli attestati a dimostrazione di quanto affermato ed entrambi fanno parte degli allegati a questa perizia.**

Tra i documenti dell'accesso agli atti NON sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti dell'immobile.

Di seguito tabella riassuntiva con le specifiche dei singoli ambienti, riferiti all'intero lotto:

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9ecccf985b1

LOCALE	Superficie netta (mq)	Superficie lorda (mq)
Cucina	9,80	11,95
Soggiorno – Pranzo	20,83	23,60
Camera da letto 1	11,34	13,09
Camera da letto 2	15,31	18,98
Bagno	5,01	6,45
Disimpegno	4,81	5,70
Balcone	14,64	14,64
Cantina	3,27	4,00
Soffitta	7,09	8,13
Autorimessa	11,12	12,65
TOTALE	103,22	119,19

REGIME URBANISTICO EDILIZIO

8. Epoca costruttiva dei beni

Trattasi di immobile sicuramente costruito prima il 2 settembre 1967 per il quale sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- LICENZA n. I4370 del 31/05/1963;
- PROGETTO n. 1110/63 del 31/12/1963;
- LICENZA n. 18680 del 06/08/1965;
- LICENZA n. 3460 del 16/02/1966;
- LICENZA n. 5331 del 30/06/1969;
- prat. EDILIZIA n. 3227/2022 - prot. PG 241212/2022 del 29/06/2022
- prat. SISMICA n. 3228/2022 - prot. PG 241213/2022 del 29/06/2022

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di Modena non è stato rinvenuto alcun progetto strutturale, ma solo il collaudo a fine lavori del 15/06/1968.

9. Verifica regolarità edilizia

A seguito del rilievi geometrici effettuati in data 20/08/2024, rispetto ai titoli precedentemente indicati sono state rilevate le seguenti difformità:

- Costruzione di pilastri sporgenti rispetto al filo delle murature;
- Eliminazione di pilastri sporgenti dal filo murature;
- Creazione di nicchie interne all'alloggio;
- Riduzione dell'altezza utile dell'appartamento da 300 a 290 cm;
- Demolizione di divisorio soggiorno e ingresso;
- Costruzione di divisorio tra zona giorno e disimpegno zona notte;

Si ritiene che le prime 4 difformità segnalate rientrino nelle tolleranze di cantiere e/o nelle tolleranze costruttive, così come previsto dalla Circolare PG2018 0410371 del 05/06/2018 della Regione Emilia-Romagna, mentre per le restanti difformità rilevate, sia necessario provvedere ad un nuovo titolo edilizio in

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9ecccf985b1

sanatoria. **Le opere sono al momento tutte sanabili.**

La stima degli importi da sostenere per dette operazioni sono considerati di seguito:

COSTI SANATORIA	Valore (€)
Spese tecniche: Achitetto	**1.500,00**
Spese tecniche: Cassa	**60,00**
Spese tecniche: IVA	**13,20**
Sanzione	**1.000,00**
Diritti di segreteria: CILA	**340,00**
TOTALE	**2.913,20**

10. Valutazione del valore di mercato dei beni

Per il tipo di stima oggetto dell'incarico si ritiene più adeguato il metodo sintetico-comparativo che consiste nel comparare l'immobile da stimare con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato. Oltre alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, quali: posizione, grado di vetustà, finiture occorre prendere in considerazione che il futuro aggiudicatario:

- acquisirà il bene a corpo e non a misura;
- non avrà diritto ad alcun tipo di garanzia in merito al corretto funzionamento del bene;
- qual'ora riscontrasse l'esistenza di eventuali vizi occulti o difformità dei beni in esame, per qualsiasi motivo non considerati nella presente stima, non daranno luogo ad alcuna riduzione del prezzo e/o indennizzo;

Per la determinazione del più probabile valore di vendita del lotto è stato utilizzata la **"Consultazione valori immobiliari dichiarati"**. Detto servizio consente la consultazione dei corrispettivi dichiarati nelle transazioni immobiliari a titolo oneroso. È possibile visualizzare su mappa gli immobili oggetto di compravendita e consultare le principali informazioni (categoria e consistenza catastale) di ogni immobile compravenduto.

Alle superfici catastali, viene poi applicato un fattore moltiplicativo in funzione dell'uso dell'ambiente stesso al fine di ottenere la superficie commerciale. Di seguito tabella riepilogativa di quanto appena esposto:

LOCALE	Superficie catastale (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie catastale corretta (mq)
Abitazione	82,00	100	82,00
Sottotetto	8,00	60	4,80
Cantina	4,00	60	2,40
Autorimessa	12,00	60	7,20

Da una prima ricerca sul sito dell'Agenzia delle entrate, sono stati reperiti i valori OMI per il secondo semestre dell'anno 2023, riferiti alla zona D33 che definisce la zona periferica del capoluogo del Comune di Modena. Si riporta un estratto, da cui si evince che il prezzo di mercato per un immobile posto in questa zona potrebbe variare da 1.100 a 1.550 euro/mq.

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9ecccf985b1

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MODENA

Comune: MODENA

Fascia/zona: Periferica/CAPOLUOGO%20-%20SANTA%20CATERINA,%20CROCETTA,%20VIALE%20GRAMSCI,%20EX%20MACELLO

Codice zona: D33

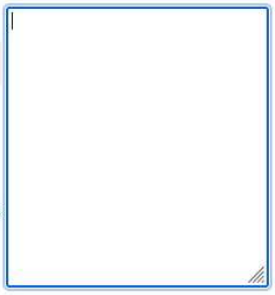
Microzona: 0

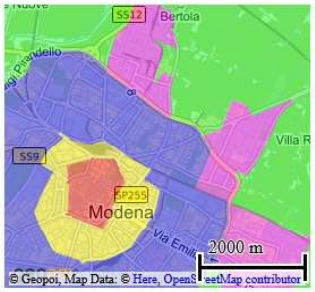
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

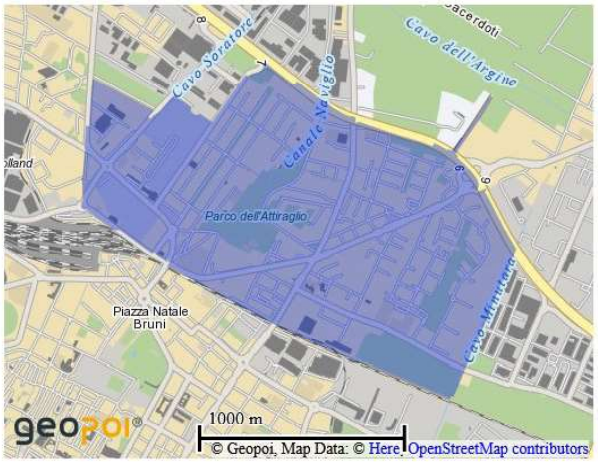
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1750	L	4,7	6,9	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1100	1550	L	4,5	5,9	L
Box	Normale	650	950	L	2,3	3,4	L
Ville e Villini	Normale	1300	1900	L	4,6	6,1	L

Stampa Legenda







Nel raggio di 300 m dall'immobile oggetto di pignoramento sono stati eseguiti almeno 22 atti notarili da inizio 2024. Tra questi immobili sono stati selezioni quelli con le caratteristiche più simili a quelli oggetto di stima e ricondotti nella seguente tabella:

Data vendita	Superficie catastale pertinenza (mq)	Superficie catastale residenza (mq)	Valore di vendita (€)	Valore (€/mq)
Maggio 2024	13,00	102,00	160.000	1.457,19
Maggio 2024	20,00	91,00	130.000	1.262,14
Maggio 2024	12,00	109,00	166.000	1.428,57
Febbraio 2024	13,00	119,00	140.000	1.104,10
Febbraio 2024	14,00	94,00	130.000	1.269,53
Febbraio 2024	14,00	134,00	128.944	905,51
MEDIA	86,00	649,00	854.944	1.220,30

Sulla base di quanto sopra esposto, in analogia ai prezzi di mercato correnti per beni immobili attualmente in vendita **NEL LIBERO MERCATO** nel Comune di Modena con caratteristiche simili si stima un valore commerciale di 1.220,30 euro/mq. Detto valore fa riferimento alla libera contrattazione tra privati e non alle vendite soggette ad esecuzione immobiliare, ma considerando il numero di atti notarili riscontrati solo da inizio anno, si ritiene di confermare detto valore, ritenendo la zona appetibile.

Come anticipato, occorre anche prendere in considerazione parametri intrinseci della vendita competitiva tramite asta. Analizzando gli immobili in vendita in asta, nell'ultimo anno, è stato individuato un unico lotto che per caratteristiche e posizione possono essere comparati con quello oggetto di stima. Si riporta tabella

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9ecccf985b1

riassuntiva di detto immobile, dove il prezzo indicato si riferisce al prezzo base per il primo avviso di vendita e conferma le valutazioni fatte sinora:

R.G.E. 215/2022	Superficie commerciale (mq)	Stima prezzo base (€)	Valore (€/mq)
viale Gramsci n. 372	97,32	125.000	1.284,42

Ipotizzando di utilizzare come parametro di riferimento il valore commerciale di **1.220,30 €/mq**, la stima del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento è la seguente:

LOCALE	Superficie catastale (mq)	Fattore moltiplicativo (%)	Superficie catastale corretta (mq)
Abitazione	82,00	100	82,00
Sottotetto	8,00	60	4,80
Cantina	4,00	60	2,40
Autorimessa	12,00	60	7,20

TOTALE	**96,40**	mq
VALORE ASTA	**1.220,30**	€/mq
VALORE TOTALE	**117.637,17**	€

A questo valore andranno detratte le spese per il titolo abilitativo in sanatoria e le spese tecniche. Con gli opportuni arrotondamenti si ottiene un valore di: **115.000,00 €**

SCHEMA SINTETICO-DESCRITTIVO DEL LOTTO

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di appartamento ubicato nel Comune di Modena, in viale Gramsci n. 243, composta da quattro unità immobiliari. Il lotto è composto da: autorimessa, soffitta, cantina ed appartamento posto al quinto piano fuori terra. L'appartamento è composta da: cucina abitabile, soggiorno, camera da letto singola camera da letto matrimoniale, bagno, disimpegno e balcone.

L'unità residenziale, confina su 2 lati con altro immobile non oggetto di pignoramento e con parti comuni dell'edificio, mentre è libera sui restanti lati; I beni sono riportati nel catasto fabbricati del Comune di Modena al foglio 88, mappale 103, subalterni 59-158-189e mappale 104, subalterno 12; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad alcuni abusi edilizi meglio specificati in perizia; sono presenti le seguenti pratiche edilizie: LICENZA n. I4370 del 31/05/1963, PROGETTO n. 1110/63 del 31/12/1963, LICENZA n. 18680 del 06/08/1965, LICENZA n. 3460 del 16/02/1966, LICENZA n. 5331 del 30/06/1969, prat. EDILIZIA n. 3227/2022 - prot. PG 241212/2022 del 29/06/2022, prat. SISMICA n. 3228/2022 - prot. PG 241213/2022 del 29/06/2022, cui lo stato dei luoghi non è conforme; i costi della sanatoria, pari a 2.913,20 euro sono a carico dell'aggiudicatario e detratti dal prezzo di stima.

PREZZO BASE euro 115.000,00

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9eccc985b1

STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI, INFORMAZIONE SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

11. Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo gli immobili catastalmente identificati al foglio 88, mappale 103, subalterni 58-158-189 e foglio 88, mappale 104, subalterno 12 erano libero da persone, ma non da cose. Sentita l'Agenzia delle entrate, il bene non risulta locato.

12. Formalità, vincoli od oneri

Non sono presenti vincoli di carattere storico-artistico. Non sono presenti vincoli di natura edilizia-urbanistica. Sul bene è presente ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario dall'anno 2021.

13. Censo, livello o uso civico

I beni pignorati non sono gravati da: censo, livello o uso civico.

14. Spese condominiali ordinarie e straordinarie

Sono presenti spese condominiali che ammontano a circa 3.200 euro/anno. Sentito l'amministratore condominiale, le spese condominiali degli ultimi due esercizi, imputabili agli esecutati, sono riportate di seguito:

- Bilancio consuntivo esercizio 2022-2023: € 8.352,98;
- Bilancio consuntivo esercizio 2021-2022: € 3.158,04;

Al momento della stesura della perizia non sono state deliberate spese straordinarie in capo all'esecutato.
I pagamenti delle spese condominiali non risultano regolari.

15. Stima del canone di locazione

Nel primo approccio viene effettuata una stima tramite l'utilizzo del valore minimo del canone di locazione che è dato dal 10% del valore catastale calcolato sulla base della valutazione automatica. Di seguito tabella esplicativa da cui si evince che il canone di locazione, al fine di evitare accertamenti da parte dell'Agenzia delle entrate per i beni oggetto di stima, è di **553 euro/mese**, così calcolato:

Sub.	Categoria catatale	Rendita (€)	Rivalutazione art. 3, commi 48 e 51, L. 662/1996 (%)	Rendita rivalutata (€)	Coefficiente D.M. 14/12/1991	Rendita rivalutata (€)	Valore minimo del canone di locazione annuo (€)	Valore minimo del canone di locazione mensile (€)
59	Altre cat.	542,28	5	569,39	100	€ 56.939	€ 5.694	€ 474
158	Altre cat.	35,64	5	37,42	100	€ 3.742	€ 374	€ 31
189	Altre cat.	12,81	5	13,45	100	€ 1.345	€ 135	€ 11
12	Altre cat.	41,52	5	43,6	100	€ 4.360	€ 436	€ 36
						TOTALE		€ 553

Nel secondo approccio metodologico viene utilizzato l'Accordo territoriale per il Comune di Modena, anno 2023, utile per definire il valore delle locazioni immobiliari ad uso abitativo e a canone agevolato. Per la

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9eccf985b1

determinazione del canone vengono utilizzati i seguenti parametri:

Area omogenea	
Centro	
Semicentro	
Periferia	✓
Suburbana-Rurale	

Parametri oggettivi	
Tipologia A7/ e A/8	
Impianto di condizionamento dell'aria o impianto a pompa di calore	✓
Accesso all'immobile sito a piano terra, al primo piano fuori terra, oppure ai piani superiori se raggiungibile mediante ascensore	✓
Cortile con parcheggio in area condominiale utilizzabile dall'unità immobiliare locata	
Autorimessa o box auto	✓
Cantina o soffitta	✓
Doppi servizi	
Giardino e/o area ortiva esclusiva e/o condominiale	
Balcone/i e/o terrazza o lastrico solare o loggia o veranda di pertinenza esclusiva	✓
Porta blindata e/o cancello di sicurezza	✓
Unità immobiliare con certificazione energetica classe A, B, C,	✓
Abitazione nuova di massimo 10 anni o ristrutturata completamente da massimo 10 anni, con rifacimento di impianti e/o con miglioramento della classe energetica	
Sistema di allarme interno all'alloggio o inferriate presenti in tutte le finestre	
Ascensore accessibile a persone con disabilità motoria, anche se già considerato al precedente punto 3, e/o servo scala accessibile a persone con disabilità motoria	✓
Servizio igienico accessibile a persone con disabilità motoria, anche se già considerato quale doppio srvizio al precedente punto 7	

Subfasce	
A (da 0 a 2 parametri oggettivi)	
B (da 3 a 4 parametri oggettivi)	
C (da 5 a 6 parametri oggettivi)	
D (da 7 a 8 parametri oggettivi)	✓
E (9 o più)	

Tipologie dimensionali	
abitazioni fino a 50 mq	
abitazioni da 51 fino a 70 mq	✓
abitazioni da 71 fino a 90 mq	
abitazioni da 91 fino a 120 mq	
abitazioni da 121 fino a 150 mq	
abitazioni da 51 fino a 70 mq	
abitazioni oltre i 151 mq	

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9eccf985b1

Di seguito si riporta tabella riepilogativa, allegata al detto Accordo che utilizzando i parametri appena esplicitati, restituisce un valore del canone di locazione variabile da un minimo di **490 euro/mese ad un massimo di 570 euro/mese**.

Periferia												
FASCE D'OSCIL-LAZIONE	Fino a 50 mq		51 a 70 mq		71 a 90 mq		91 a 120 mq		121 a 150 mq		oltre 151 mq	
	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX	MIN	MAX
SUBFASCIA A	250	260	340	360	375	395	395	415	475	505	520	550
SUBFASCIA B	**290**	**400**	400	**470**	**440**	**490**	460	**550**	560	610	610	670
SUBFASCIA C	**340**	**450**	430	**520**	**470**	**550**	520	**610**	620	680	680	750
SUBFASCIA D	**390**	**500**	490	**570**	**530**	**610**	580	**675**	680	740	740	820
SUBFASCIA E	500	550	570	625	610	670	675	740	740	815	815	890

Si stima quindi un valore del canone di affitto di: **550,00 €/mese**

IMMOBILE PIGNORATO PRO-QUOTA

Gli immobili stimati, non sono pignorati pro-quota.

Mirandola, li 13/09/2024

COLLEGIO DEI GEOMETRI E GEOMETRI LAUREATI · ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCIA DI MODENA
ARCHITETTO
MATTEO BOTTI
916

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9ecccf985b1

Oggetto: Richiesta verifica contratti di locazione e/o comodato d'uso

[redacted]

Gentile architetto,
in riferimento alla sua richiesta di oggetto “Richiesta verifica contratti di locazione e/o comodato d'uso” - Le comunico quanto segue.
L ’esito delle ricerche relativamente al soggetti

- [redacted] e
- [redacted]

e agli immobili indicati, siti a Modena in Viale Antonio Gramsci n. 243
è che non risultano in essere contratti di locazione o comodati in essere relativi a soggetto e immobile indicato.

Cordiali saluti.
Maurizio Neri

Direzione Provinciale di Modena

[redacted]

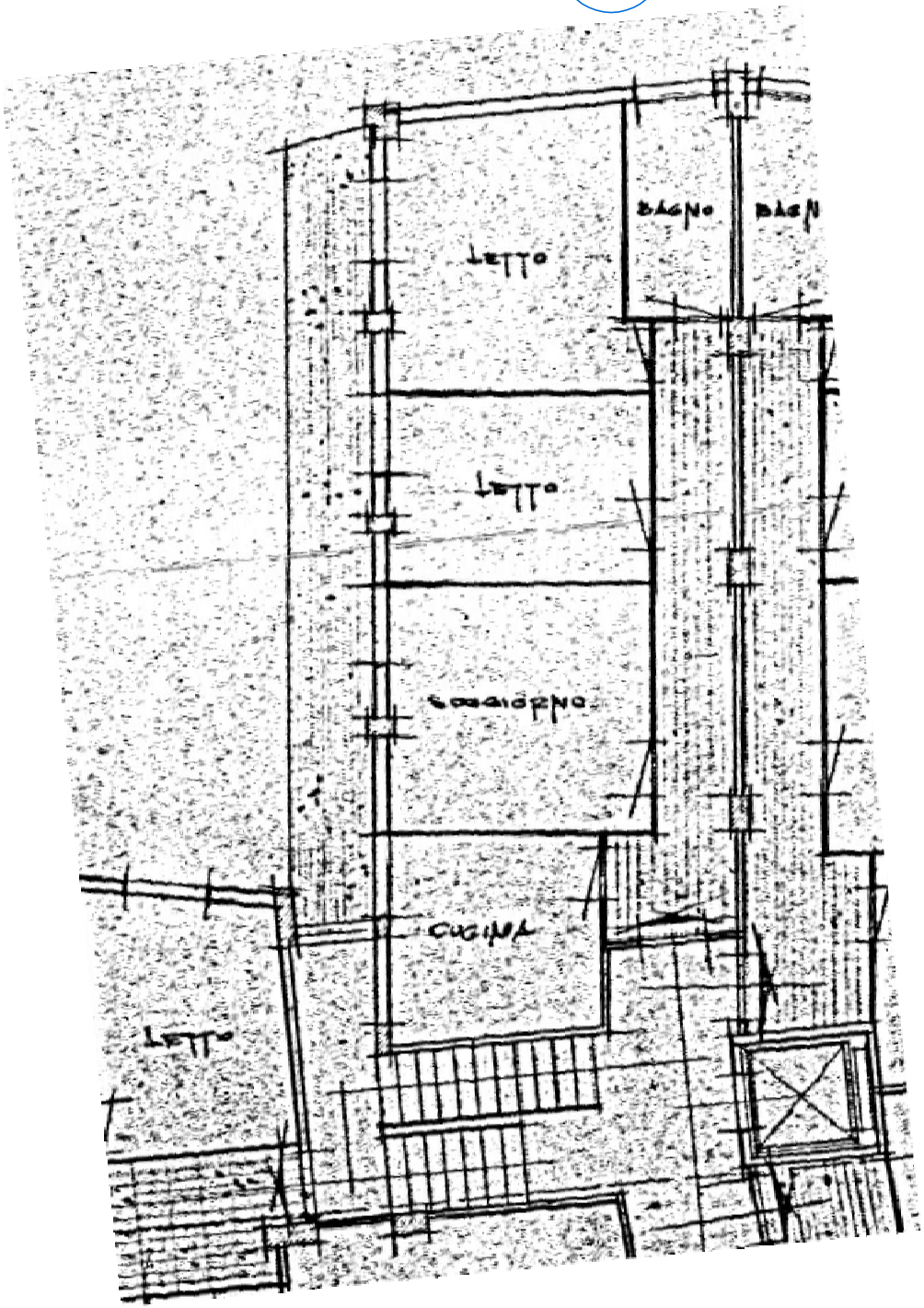
Funzionario Informatico

[redacted]

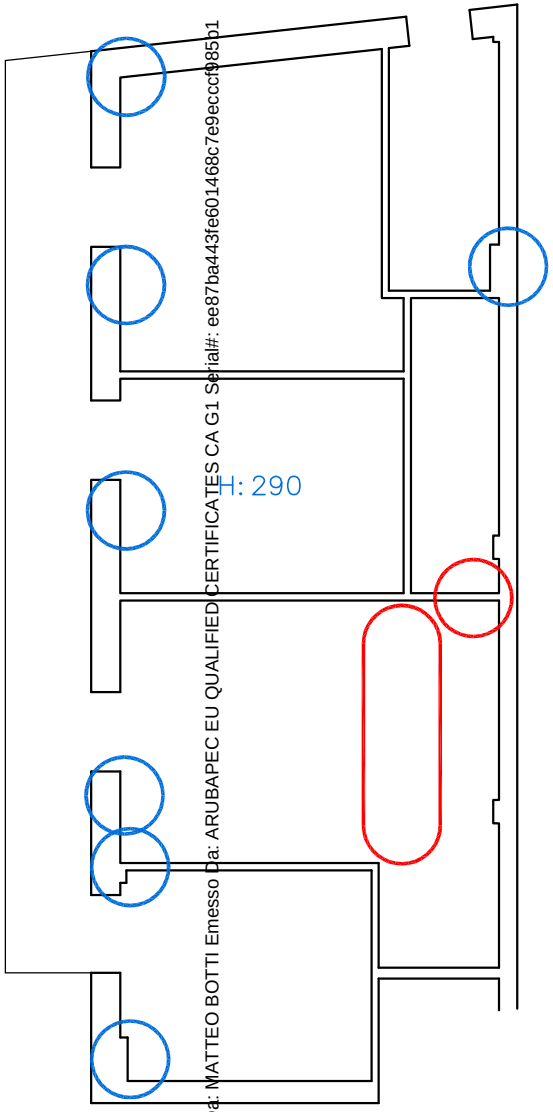
In ottemperanza al D.Lgs. n. 196 del 30/6/2003 in materia di protezione dei dati personali, le informazioni contenute in questo messaggio sono **strettamente riservate** ed esclusivamente indirizzate al destinatario indicato (oppure alla persona responsabile di rimetterlo al destinatario). Vogliate tener presente che qualsiasi uso, riproduzione o divulgazione di questo messaggio è vietato. Nel caso in cui aveste ricevuto questo messaggio per errore, vogliate cortesemente avvertire il mittente e distruggere il presente messaggio.
According to Italian law D.Lgs. 196/2003 concerning privacy, if you are not the addressee (or responsible for delivery of the message to such person) you are hereby notified that any disclosure, reproduction, distribution or other dissemination or use of this communication is strictly prohibited. If you have received this message in error, please destroy it and notify us by email.
Salva un albero... per favore non stampare questa e-mail se non è proprio necessario.

Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9ecccf985b1

PLANIMETRIA PIANO QUARTO: LEGITTIMATO
SCALA 1:100



PLANIMETRIA PIANO QUARTO: STATO DI FATTO
SCALA 1:100



Firmato Da: MATTEO BOTTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: ee87ba443fe601468c7e9eccc985b1