

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

* * *

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 92 / 2023 R.G.ESEC

Udienza 29 / 10 / 2024 ore 7: 00

Promosso da

Procedente _____, con sede legale in _____ C.F. e P.IVA _____

CONTRO

_____ nata _____	_____ C.F. _____	_____, Esecutata _____
_____ nato _____	_____ C.F. _____	Esecutato _____
_____ nata _____	_____ C.F. _____	Esecutata _____

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 fissata il giorno 29/10/2024, 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 beni per i quali si propone la vendita in unico Lotto, trattandosi di un appartamento al P.1° con sottotetto comunicante al P.2° ed autorimessa pertinenziale al P.T.

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

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 Camposanto (MO) foglio 22:

- particella 281 sub.11 categoria A/2, classe 1, vani 4,5 Superficie catastale totale mq. 85, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 84, RC € 325,37 via Panaria Est n.164 - 186, piano 1°-2
- particella 281 sub.3, categoria C/6 classe 6 superficie catastale consistenza mq.20 superficie totale mq.20 RC € 44,42, via Panaria Est n. 164 – 186, piano T.

Si precisa che il civico nello stato di fatto è il 172, coerentemente con quello riportato negli archivi comunali.

Si evidenzia che negli archivi catastali non è presente l'elaborato planimetrico, anche se nell'Atto di compravendita del 31/08/2004, Repertorio n. 227493/19156 e trascritto a Modena il 29/09/2004 al n. 30277 del registro generale e al n. 20106 del registro particolare, è stato riportato che "Come risulta dall'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato, il mappale 281/1 identifica la corte comune ed il mappale 281/2 identifica l'atrio ed il vano scale, entrambi beni comuni non censibili catastalmente."

Nell'elenco immobili allegato viene riportato che il mappale 281/1 ed il mappale 281/2 identificano beni comuni non censibili catastalmente.

1.2 ATTO DI PIGNORAMENTO

Con verbale di pignoramento immobiliare del 03/03/2023 repertorio 512, trascritto a Modena in data 09/06/2023 al n. 16773 del registro generale ed al n. 12146 del registro particolare a favore della Procedente, è stata sottoposta a esecuzione forzata la consistenza immobiliare, per la quota 4/6 della sig.ra _____, per la quota di 1 / 6 del sig. _____ e per la quota di 1 / 6 della sig.ra _____, sita nel Comune di Camposanto (MO), via Panaria Est, e precisamente:

- appartamento censito al NCEU del Comune di Camposanto (MO) al Foglio 22, particella 281, subalterno 11 ,Cat. A/2, vani 4,5;
- autorimessa censita al NCEU del Comune di Camposanto (MO) al Foglio 22, particella 281, subalterno 3, Cat. C/6, mq 20.

2 CONSISTENZA E DESCRIZIONE DEI BENI

LOTTO UNICO

E' oggetto di stima la proprietà esclusiva per la quota 4/6 della sig.ra _____, per la quota di 1 / 6 del sig. _____ e per la quota di 1 / 6 della sig.ra _____, di porzione di fabbricato, adibita a civile abitazione al P.1° con sovrastante sottotetto al P.2° ed autorimessa pertinenziale al PT, ubicata nel Comune di Camposanto (MO), via Panaria Est n. 172.

L'appartamento corrisponde all'interno n. 3.

L'edificio si trova in zona agricola, località Ghirone, ben dotata di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e di viabilità, a circa 2 km dal centro di Camposanto.

Il fabbricato, costituito da 2 piani fuori terra, di cui il PT è destinato alle autorimesse, è stato edificato a fine anni '90 e presenta due corpi simmetrici collegati dal vano scale, nei quali sono ubicati 6 appartamenti.

Le U.U.I.I., oggetto di perizia, censite al Catasto Fabbricati del Comune di Camposanto (MO), foglio 22 particella 281 consistono in:

- unità immobiliare (sub.11) destinata ad appartamento al P.1° con sottotetto al Piano 2°;
- unità immobiliare (sub.3) destinata ad autorimessa al Piano Terra.

Si evidenzia che negli archivi catastali non è presente l'elaborato planimetrico, anche se nell'Atto di compravendita del 31/08/2004, Repertorio n. 227493/19156 e trascritto a Modena il 29/09/2004 al n. 30277 del registro generale e al n. 20106 del registro particolare, è stato riportato che "Come risulta dall'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato, il mappale 281/1 identifica la corte comune ed il mappale 281/2 identifica l'atrio ed il vano scale, entrambi beni comuni non censibili catastalmente."

Nell'elenco immobili allegato viene riportato che il mappale 281/1 ed il mappale 281/2 identificano beni comuni non censibili catastalmente.

La struttura portante presenta le seguenti caratteristiche strutturali:

- strutture in elevazione in c.a;
- murature esterne di tamponamento;
- soffitti intonacati e tinteggiati;
- copertura a falda con manto di copertura in coppi laterizi.

Al fabbricato si accede dalla Strada Provinciale 2, percorrendo via Panaria Est ed accedendo all'area cortiliva comune.

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 sufficiente; molto carente, invece, il grado di conservazione e manutenzione, in particolar modo per porzioni ammalorate, umidità di risalita, rigonfiamenti e distacchi di intonaco presenti sia nelle facciate sia all'interno.

L'immobile non presenta crepe evidenti in conseguenza degli eventi sismici del maggio 2012.

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

Appartamento (P. 1°) e (P. 2° - Sottotetto) - particella 281, sub.11

L'unità immobiliare (sub.11) destinata ad Appartamento (P. 1°) presenta la seguente distribuzione interna: ingresso, pranzo/soggiorno con angolo cottura con balcone, disimpegno notte, due camere da letto e un bagno. Nel pranzo/soggiorno vi è una botola con scala retrattile, che conduce al sottotetto (P. 2°).

Si evidenzia che il sottotetto non è abitabile.

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

- altezza interna del P.1. nello stato di fatto è pari a 2.75 m, conforme con la planimetria catastale e leggermente difforme da quanto riportato nella planimetria comunale pari a 2.70.
- porta d'ingresso blindata;
- finestre con telaio in legno, doppi vetri, scuri in legno a doghe verticali di colore marrone in pessimo stato di manutenzione;
- porte interne in legno tamburato colore marrone;
- pavimentazioni in ceramica, le pareti del bagno e della parete cottura presentano un rivestimento in ceramica;
- impianto di riscaldamento: autonomo, radiatori in ghisa, termostato all'ingresso, impianto del quale è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità, anche se genericamente è indicato il P.1°, ma non il numero di interno dell'appartamento;
- impianto di produzione di acqua calda sanitaria: autonomo, impianto del quale è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità, anche se genericamente è indicato il P.1°, ma non il numero di interno dell'appartamento;
- impianto elettrico: realizzato sottotraccia e costituito da citofono, punti luce e prese elettriche in quantità sufficiente, impianto del quale è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità, anche se genericamente è indicato il P.1°, ma non il numero di interno dell'appartamento;
- bagno dotato di lavabo, bidet, vaso, vasca.

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento è da considerarsi in generale molto carente: in tutti i vani, oltre ad essere depositati materiali e/o rifiuti di ogni tipologia e dimensione che rendono difficoltoso anche l'accesso, sono presenti evidenti porzioni ammalorate, umidità di risalita, rigonfiamenti e distacchi di intonaco, gli scuri sono in pessimo stato di manutenzione.

Anche il sottotetto, accessibile tramite botola e scala retrattile dall'appartamento, è ingombro di materiali e/o rifiuti di ogni tipologia e dimensione, che hanno reso impraticabile l'accesso durante il sopralluogo, essendo anche molto scarsa l'illuminazione naturale.

Tale circostanza non ha consentito di effettuare le verifiche di conformità edilizia catastale, per le quali si rimanda al successivo paragrafo 6 "Verifica regolarità edilizie ed urbanistica".

Si evidenzia che l'amministratore ha richiesto al sottoscritto l'accesso all'appartamento: da quanto dichiarato dallo stesso, sembra esserci una limitata perdita idrica, dovuta ad una tubazione dell'impianto termico (in corrispondenza di un radiatore), che sembra causare infiltrazioni al soffitto dell'appartamento sottostante.

Autorimessa (P.T.) - particella 281, sub.3

L'accesso all'autorimessa avviene attraverso l'area cortiliva.

Come da relazione fotografica allegata, la rimessa si presenta allo stato attuale piena di materiali ingombranti di diversa tipologia.

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

- portone d'ingresso basculante, con meccanismo di chiusura non funzionante;
- pavimento in ceramica;
- punto luce e presa elettrica;
- rubinetto acqua.

Si evidenzia che l'altezza dell'autorimessa nello stato di fatto è pari a 2.73 m, leggermente difforme da quanto riportato nella planimetria comunale (2.70 m) e nella planimetria catastale (2.75 m).

Lo stato di conservazione e manutenzione dell'autorimessa è da considerarsi in generale molto carente: sono presenti evidenti porzioni ammalorate, umidità di risalita, rigonfiamenti e distacchi di intonaco.

3 SITUAZIONE OCCUPAZIONALE E STATO DI POSSESSO

Le U.U.I.I. sono libere e l'accesso forzato è stato effettuato in data 24//072024 congiuntamente al custode giudiziario.

In particolare i beni sono pervenuti agli esecutati per la quota 4 / 6 della sig.ra _____ per la quota di 1 / 6 del sig. _____ e per la quota di 1 / 6 della sig.ra _____, in forza dell'Atto di compravendita del 31/08/2004 Repertorio n. 227493/19156 e trascritto a Modena il 29/09/2004 al n. 30277 del registro generale e al n. 20106 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 31/08/2004 Repertorio n. 227493/19156 e trascritto a Modena il 29/09/2004 al n. 30277 del registro generale e al n. 20106 del registro particolare è stato riportato che "Come risulta dall'elaborato planimetrico dell'intero fabbricato, il mappale 281/1 identifica la corte comune ed il mappale 281/2 identifica l'atrio ed il vano scale, entrambi beni comuni non censibili catastalmente."

Nell'elenco immobili allegato viene riportato che il mappale 281/1 ed il mappale 281/2 identificano beni comuni non censibili catastalmente.

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 iscritta il 29-09-2004 al n.30283 del registro generale e al n.6779 del registro particolare.
- verbale di pignoramento immobili trascritto il 09-06-2023 al n.16773 del registro generale e al n. 12146 del registro particolare Tribunale di Modena del 03-03-2023 rep.512.

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:

- Concessione edilizia pratica edilizia n.4835/95 presentata in data 12/09/1995, rilasciata dal sindaco del Comune di Camposanto (MO) in data 11/04/1996;
- Variante in corso d'opera pratica edilizia n. 3975/1998, presentata in data 02/07/1998, rilasciata dal sindaco Comune Camposanto (MO) in data 20/10/1998;
- Concessione edilizia in sanatoria pratica edilizia n. 4716/1999, presentata in data 03/08/1999, rilasciata dal sindaco del Comune di Camposanto (MO) in data 27/09/1999;
- Richiesta di autorizzazione dell'abitabilità del 09/08/2000 e Rilascio abitabilità Prot. n. 5034/ 00 del 24/01/2001.

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 per quanto riguarda appartamento (P. 1°) e l'autorimessa (P.T.) non sono state riscontrate difformità.

Il sottotetto (P.2°), accessibile tramite botola e scala retrattile dall'appartamento (P. 1°), è ingombro di materiali e/o rifiuti di ogni tipologia e dimensione, che hanno reso impraticabile l'accesso durante il sopralluogo, essendo anche molto scarsa l'illuminazione naturale; quindi non è stato possibile accertare in modo completo ed esaustivo la conformità edilizia – catastale.

Da un esame puramente visivo, il sottotetto risulta presumibilmente conforme alle planimetrie comunale e catastale.

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, non sono state accertate difformità nelle UU. Il oggetto di perizia, anche se è opportuno precisare che la verifica edilizia - catastale del sottotetto è stata effettuata solo a livello visivo, essendo inaccessibile.

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 4 / 6 della sig.ra _____, per la quota di 1 / 6 del sig. _____ e per la quota di 1 / 6 della sig.ra _____

In particolare, i beni sono pervenuti agli esecutati in forza di nell'Atto di compravendita del nell'Atto di compravendita del 31/08/2004 Repertorio n. 227493/19156 e trascritto a Modena il 29/09/2004 al n. 30277 del registro generale e al n. 20106 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 ammontano ad € 600,00 circa.

Si evidenzia che l'amministratore ha richiesto al sottoscritto l'accesso all'appartamento: da quanto dichiarato dallo stesso, sembra esserci una limitata perdita idrica, dovuta ad una tubazione dell'impianto termico (in corrispondenza di un radiatore), che sembra causare infiltrazioni al soffitto dell'appartamento sottostante.

9.1 SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE

Da quanto comunicato dall'amministratore, non sono state deliberate spese straordinarie, tranne le spese legali anticipate per il recupero del credito di un condòmino moroso.

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 € 2.418,26 ed un debito previsto per l'anno 2024 di € 600 circa.

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. 281 sub. 11)				
1° - 2°	84	100%	84	Vani principali P. 1° e Sottotetto (non abitabile) P.2°
1°	3	25%	1	Balcone
			85	Totale Appartamento
Autorimessa (map. 281 sub.3)				
T	20	100%	20	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. 11 e 3), ubicate nel Comune di Camposanto (MO) e destinate ad abitazione ed autorimessa (P. T - 1°- 2°).

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:

- Valori di mercato al mq. Indicati dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari (OMI) II Semestre 2023 per il Comune di Camposanto Fascia/zona: Extraurbana/ZONA AGRICOLA Codice di Zona: R1 individua i seguenti range di valori per stato conservativo normale:
Abitazioni di tipo economico (stato conservativo normale) € 480,00 - € 700,00 /mq;
- 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 € 650,00 /mq
- Autorimessa € 300/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 22 map.281 sub. 11, appartamento**

$$VM1 = mq\ 85 \times €\ 650,00 /mq = €\ 55.250,00$$

- **Foglio 22 map. 281 sub. 3, autorimessa:**

$$VM2 = mq\ 20 \times €\ 300,00 /mq = €\ 6.000,00$$

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 22, particella 281 sub. 11, categoria A/2, classe 1, vani 4,5 RC € 325,37 via Panaria Est n.172, piano 1°-2°;**
Superficie catastale totale mq. 85, Superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 84
VF1 = € (55.250,00 x 0,95) = € 52.000, 00 (arrotondato)
- **Autorimessa: foglio 22, particella 281 sub. 3, categoria C/6 classe 6 superficie catastale consistenza mq.,20 superficie totale mq.,20, RC € 44,42 , via Panaria Est n. 172, piano T.**
- **VF2 = € (6.000,00x 0,95) = € 6.000,00 (arrotondato)**

Valore a base d'asta finale complessivo Lotto Unico VF = 58.000,00

(EURO CINQUANTAOTTOMILA/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, 24/09/2024

IL CONSULENTE TECNICO
Geom. Antonio RUGGIERO

13 ALLEGATI

- 1 Stradario
- 2 Estratto di mappa catastale scala 1/2000
- 3 Elenco immobili
- 4 Visure Catasto Fabbricati
 - 4.1 Visura Appartamento (sub. 11)
 - 4.2 Visura autorimessa (sub. 3)
- 5 Planimetrie catastali
 - 5.1 Planimetria catastale Appartamento P. 1° - 2° (sub. 11)
 - 5.2 Planimetria catastale Autorimessa P.T. (sub. 3)
- 6 Planimetrie comunali: Concessione edilizia in sanatoria pratica edilizia n. 4716/1999 del 03/08/1999
 - 6.1 Planimetria comunale Autorimessa P.T. (sub. 3)
 - 6.2 Planimetria comunale Appartamento P. 1° - 2° (sub. 11)
- 7 Documentazione fotografica.