

## TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. M. CIFARELLI

**UDIENZA: 17/01/2018**

---

PROCEDIMENTO ESECUZIONE IMMOBILIARE: **R.G. ESEC. 212/2015**

### RELAZIONE ESTIMATIVA

---

**OGGETTO** Compendio costituito da:  
- una unità immobiliare in corso di ultimazione  
- tre unità immobiliari, in due differenti fabbricati, a destinazione  
accessoria  
*Via Matteotti n.277, San Possidonio (MO)*

---

**PROCEDENTE:**

**ESECUTATI:**

**ESPERTO (CTU)**

ARCH. UMBERTO VANNI  
Via Farini 32 – 41026 Pavullo n/F (MO)  
Cod fisc VNN MRT 65B15 F205J - P.iva 02444480368  
Mail: [umberto.vanni@alice.it](mailto:umberto.vanni@alice.it) Pec: [umberto.vanni@archiworldpec.it](mailto:umberto.vanni@archiworldpec.it)  
Certificato ISO 17024 - Registro CTU tribunale di Modena n. 1493  
Cell 338/8792647

date sopralluogo e rilievo: 04/12/2017  
data perizia: 11/12/2017

**FORMAZIONE LOTTI:** lotto unico

## PREMESSA

### *Introduzione*

In data 22/05/2017 il Giudice dell'Esecuzione ha conferito allo scrivente Arch. Vanni Umberto, con studio in Pavullo n/F (Mo)-via Farini 32, l'incarico per la redazione del presente documento. Lo scrivente, dopo aver adempiuto ai giuramenti di rito, dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver effettuato in loco i dovuti accertamenti, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di **San Possidonio** (MO), l'Agenzia del Territorio di Modena (Catasto fabbricati e/o Terreni), è in grado di redigere la presente relazione peritale.

Il sopralluogo è stato condotto in data 04/12/2017 alla presenza del Sig. , del Geom.  (referente della DL in cantiere) e di un funzionario dell'IVG di Modena, già Custode Giudiziario dei beni in esecuzione.

La documentazione ex art. 567 cod. proc. Civ. allegata al fascicolo della procedura, a mio avviso, risulta completa.

### **ASSUNZIONI/ CONDIZIONI LIMITANTI**

- Non sono reperibili certificati di installazione impianto elettrico e idraulico
- Non è reperibile certificazione energetica.
- La proprietà e l'IVG non hanno fornito informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazioni opponibili alla procedura.

### **DESCRIZIONE COMPENDIO IN RELAZIONE ALLA PRECEDURA MUDE**

L'intero compendio di stima ricade all'interno dell'area colpita dal terremoto del 20-29/05/2012. Agli atti risulta una pratica MUDE depositata a nome di uno dei proprietari del comparto ricomprendente il compendio in esame.

*Di seguito l'anagrafica MDUE:*

- Numero MUDE: 08-036038-0000022999-2014;
- Codice CUP: B61G14000190008;
- Numero Pratica Comunale: n. 0141;
- Protocollo Generale: n. 1147/2014.

In merito alle unità immobiliari formanti il compendio di stima è stato necessario operare, da parte dello scrivente, una distinzione tra le unità ufficialmente inserite nella pratica MUDE e le unità escluse dalla medesima. La valorizzazione delle unità "escluse" è stata implementata in relazione ai costi necessari al ripristino delle stesse, in maniera da poter ottenere un unico lotto omogeneo di vendita. *Di seguito la distinzione operata dallo scrivente:*

#### **gruppo A: immobili inclusi nella pratica MUDE**

- appartamento: sub 1
- legnaia/lavanderia/wc: sub 2

#### **gruppo B: immobili esclusi nella pratica MUDE**

- garage: sub 3
- magazzino: sub 4
- porzione di fabbricato destinata a pollaio: non accatastata

In relazione alle sopracitate unità immobiliari (esclusa la porzione di fabbricato destinata a pollaio) esiste scheda AEDES e relativa ordinanza di sgombero. Le superfici per le quali non è stata fatta richiesta di finanziamento verranno inserite nel compendio quali superfici accessorie ragguagliate

con coefficienti in uso per i rispettivi segmenti di mercato detratti i costi stimati (e non analitici) necessari alla messa in sicurezza dei fabbricati.

Nella valutazione del compendio immobiliare è stato utilizzato il criterio valore di mercato in un procedimento di stima sintetico monoparametrico. Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato di beni immobili oggetto di procedura esecutiva. Il valore è denunciato a corpo e non a misura.

## **INDICE**

### **1) DUE DILIGENCE**

- oggetto
- dati di pignoramento
- corrispondenza pignoramento/dati catastali
- ubicazione
- confini
- divisibilità
- identificazione catastale
- corrispondenza catastale
- proprietà
- provenienza
- parti comuni
- stato civile esecutato
- regime fiscale
- vincoli e oneri giuridici
- trascrizioni/iscrizioni
- legittimità urbanistica
- servitù
- certificati impianti
- stato di possesso

### **2) ANALISI SEGMENTO DI MERCATO**

### **3) DATO IMMOBILIARE**

- descrizione
- consistenze

### **4) RICERCA DEL VALORE**

- procedimento utilizzato

### **5) VALORE DI MERCATO**

### **6) VALORE ATTUALE**

### **7) VALORE A BASE D'ASTA**

## 1) DUE DILIGENCE

### OGGETTO

Il compendio in esame è distribuito su tre fabbricati differenti tutti insistenti al foglio 15 del catasto urbano del Comune di San Possidonio (MO):

- un appartamento con accesso indipendente identificato al mappale 101 sub 1, parte di un fabbricato di più ampie dimensioni;
- legnaia/lavanderia/wc identificata al mappale 105 sub 2, porzione di un fabbricato più ampio;
- un garage (sub 3), un magazzino (sub 4), un locale ad uso pollaio non accatastato in aderenza ai sub 3 sub 4, in unico fabbricato.

### DATI PIGNORAMENTO

reg. part	data trascrizione	Atto	rep	data
8123	25/08/2015	ATTO GIUDIZIARIO		

#### -oggetto pignoramento

*C.U. del Comune di San Possidonio (MO):*

*1/1*

- Fg. 15 map. 101, sub 1
- Fg. 15 map. 105, sub 2
- Fg. 15 map. 105, sub 3
- Fg. 15 map. 105, sub 4

#### **Osservazioni**

-Si segnala l'esistenza di una corte, agganciata al mappale 105, costituente area di accesso al mappale 101, confinante con il mappale 107 (mappale non pignorato e non oggetto di valutazione), allibrata al catasto fabbricati del Comune di San Possidonio con fg. 15 map. 105 sub 1 denominata *BCNC corte comune ai sub 2-3-4*.

-La particella identificata nei grafici di progetto come locale uso pollaio (vedi sezione legittimità), non accatastata, rientra a tutti gli effetti all'interno dell'area di sedime del mappale 105 e risulta rappresentata nell'estratto di mappa.

L'elenco immobili del mappale 105 restituisce le seguenti unità immobiliari

- Fg. 15 map. 101, sub 1
- Fg. 15 map. 105, sub 2
- Fg. 15 map. 105, sub 3
- Fg. 15 map. 105, sub 4

#### -soggetti

- a favore:

1/1

- contro

1/1

## CORRISPONDENZA DATI PIGNORAMENTO E DATI CATASTALI

Corrispondenza.

## UBICAZIONE

**San Possidonio (MO)** Via Matteotti, n. 277

## CONFINI

Fg. 15 map. 101 sub 1 (abitazione): corte da due lati, map 101 sub 2, mappale 102, salvo altri.

Fg. 15 map. 105 sub 2 (legnaia/wc/lavanderia): corte da tre lati, mappale 107, salvo altri.

Fg. 15 map. 105 sub 3 (garage): corte 2 lati, map 105 sub 4, pollaio, salvo altri.

Fg. 15 map. 105 sub 4 (magazzino): corte 2 lati, map 105 sub 3, mappale 320, salvo altri.

Unità non accatastata (pollaio): corte un lato, mappale 320, sub 3 e sub 4, salvo altri.

## DIVISIBILITA'

Lo scrivente propone un unico lotto di vendita.

## IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Catasto Fabbricati del Comune di San Possidonio (MO)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	r. catastale
15	101	1	A/3	1	4,5	162,68
15	105	2	C/2	2	11	11,36
15	105	3	C/6	3	25	46,48
15	105	4	C/2	4	62	92,86

*fg. 15, map. 105, sub 1, BCNC corte comune ai sub 2-3-4*

## CORRISPONDENZA CATASTALE

Disallineamento catastale. A riguardo segnalo tre situazioni distinte:

### **-Particella 101 sub 1**

L'aggiornamento catastale, in genere previsto quale documento a corredo di pratiche edilizie, è strettamente legato alla procedura in corso presso l'ufficio tecnico del Comune di San Possidonio (MUDE n. 08-036038-0000022999-2014; ordinanza assegnazione fondi del 08/05/2014 n. 2045) e al regolare rilascio dei finanziamenti. La presente relazione "fotografa" lo stato rilevato e si allinea in relazione a quanto tuttora mancante. Trattandosi di adeguamenti probabilmente extra capitolato lo scrivente detrarrà una somma pari ad euro **2.000**, costo medio (oneri e compensi professionali) stimato per comparazione con fattispecie similari, per le operazioni di aggiornamento catastale.

### **-Particella 105 sub 4**

Manca la planimetria catastale in atti: lo scrivente detrarrà una somma pari ad euro **1.000**, costo medio (oneri e compensi professionali) stimato per comparazione con fattispecie similari, per le operazioni di aggiornamento catastale.

### **-Particella da individuare ex novo**

E' presente una locale a destinazione pollaio in aderenza ai sub 3 e sub 4, inserito in mappa ma non accatastato, legittimato ex condono 3296/86. Lo scrivente detrarrà una somma pari ad euro **1.000**,

costo medio (oneri e compensi professionali) stimato per comparazione con fattispecie similari, per le operazioni di aggiornamento catastale.

## PROPRIETÀ

## ATTO PROVENIENZA

ROGANTE	ATTO	DATA ATTO	REPERTORIO
Dott. Borellini	VENDITA	28/06/1974	52934/15023

In merito alla definizione della proprietà si riporta in allegato integralmente la relazione notarile ex art 567c.p.c

## PARTI COMUNI

Nella vendita e nel prezzo è compresa la comproprietà proporzionale sulle parti o enti dell'intero fabbricato comuni per legge e per destinazione.

## STATO CIVILE ESECUTATO AL MOMENTO DELL' ACQUISTO DEL BENE

Vedi atto provenienza

## REGIME FISCALE

Trattasi di immobile in capo a persona fisica.

La vendita del bene sarà soggetta al regime su esposto.

## VINCOLI ED ONERI

### *-Spese condominiali*

L' unità immobiliare sub 1 a destinazione appartamento (A3) è parte di un fabbricato più ampio frazionato in quattro unità immobiliari a destinazione abitativa e accessori.

Non è stato possibile individuare l'esistenza o meno dell'Amministratore del condominio/fabbricato ergo non è possibile allo stato attuale individuare eventuali spese condominiali afferenti le unità oggetto di perizia. Non risultano affisse le targhette pubblicitarie dell'amministratore e durante il sopralluogo non è stato possibile intercettare condomini in grado di dare risposta.

E' presumibile che esista una rendicontazione in merito ai costi di gestione delle parti comuni.

In considerazione dello scopo pratico della presente relazione lo scrivente deterrà, in via del tutto precauzionale, una somma pari al **2%** del valore riscontrato, percentuale in linea con i costi condominiali medi di unità appartenenti al medesimo segmento di mercato.

## TRASCRIZIONI/ ISCRIZIONI:

-RICERCA VENTENNALE: Vedi documentazione in atti.

-AGGIORNAMENTO: La ricerca effettuata presso l'Ufficio della Conservatoria immobiliare non ha evidenziato, dalla data del pignoramento alla data della stima, nuove trascrizioni/iscrizioni (oltre a quelle elencate in atti).

## LEGITTIMITA' URBANISTICA

Piano della Ricostruzione III stralcio - approvazione: zone residenziali tipo B.4

## Titoli Edilizi

titolo	Protocollo	N	Data	note
Concessione edilizia		49/70	21/11/1970	
Concessione in sanatoria	Prot. 3296/86	451	15/11/1996	Concessione in sanatoria
Agibilità	Prot. 3296/86	451	15/11/1996	Agibilità in sanatoria
Inizio attività	Prot. 5376		09/11/2012	

## Pratica MUDE

### Anagrafica MUDE

- Numero MUDE: 08-036038-0000022999-2014;
- Codice CUP: B61G14000190008;
- Numero Pratica Comunale: n. 0141;
- Protocollo Generale: n. 1147/2014

### **-Ordinanza n. 1278 del 06/09/2012**

Ubicazione fabbricato in oggetto: Via Matteotti n°277.

Identificativi catastali: foglio: 15 mappale/i: 101 subalterno/i: 1.

ORDINANZA DI SGOMBERO A SEGUITO DI DICHIARAZIONE DI NON AGIBILITA' CON SCHEDA "AeDES".

### **-Ordinanza n. 1280 del 06/09/2012**

Ubicazione fabbricato in oggetto: Via Matteotti n°277

Identificativi catastali: foglio: 15 mappale/i: 105 subalterno/i: 3,4

ORDINANZA DI SGOMBERO A SEGUITO DI DICHIARAZIONE DI NON AGIBILITA' CON SCHEDA "AeDES".

### **- Ordinanza n. 2045 del 08/05/2014**

ASSEGNAZIONE DI CONTRIBUTI A BENEFICIO DI EDIFICI E UNITÀ IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO DANNEGGIATI DAGLI EVENTI SISMICI DEL 20 E 29 MAGGIO 2012 RELATIVA ALL'IMMOBILE UBICATO IN SAN POSSIDONIO, VIA MATTEOTTI N. 279 E ACCATASTATO AL FG. 15, MAPPALE 102.

### **- SAL 40%: prot. 6245 del 29/11/2017**

## PRECISAZIONI

### **Gruppo A: immobili inclusi nella pratica MUDE**

- appartamento: sub 1
- legnaia/wc/lavanderia: sub 2

### **Gruppo B: immobili esclusi dalla pratica MUDE.**

- garage: sub 3
- magazzino: sub 4
- porzione di fabbricato destinata a pollaio: non accatastata

## **Gruppo A: immobili inclusi nella pratica MUDE**

*Stato avanzamento lavori:* risulta erogato ufficialmente, alla data della presente relazione, il 25 % dell'importo previsto, pari al 40% dei lavori. La pratica ricomprende l'intero fabbricato mappale 101 di cui è parte il sub 1.

### ***Appartamento sub 1***

Ad oggi, data evasione dell'incarico, esiste la corrispondenza tra quanto raffigurato nei titoli regolarmente depositati e concessionati e quanto rilevato in sede di sopralluogo.

Nulla toglie che possano essere effettuate, prima della fine dei lavori, opere in variante non previste e non rappresentate graficamente nel progetto MUDE.

Una volta depositata la fine lavori, sarà possibile verificare l'effettiva congruenza tra quanto realizzato e quanto regolarmente concessionato.

Lo stato avanzamento lavori è prossimo al 95%. Dal punto di vista prettamente tecnico si tratta di completare alcune riprese di intonaco.

Secondo i tecnici redattori del progetto sarà necessario **attendere la fine dei lavori dell'intero comparto MUDE** per procedere con la compilazione ed evasione delle pratiche conclusive. Ad oggi **non** risultano presentati, tra gli altri documenti previste dal protocollo, i seguenti titoli:

-fine lavori

-collaudo

-nuovo accatastamento

-richiesta agibilità

*In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47*

### ***Legnaia/lavanderia/wc sub 2***

I disegni strutturali del piccolo fabbricato riportano, come lavori da eseguirsi sull'intero corpo di fabbrica, il posizionamento di montanti verticali e tiranti di collegamento.

In sede di sopralluogo ho potuto constatare l'effettiva realizzazione di quanto raffigurato nel disegno. Sempre in sede di sopralluogo ho potuto conferire, in via del tutto informale, con la proprietà,  e con  referente del Direttore dei Lavori.

La proprietà mi informa che in merito al sub 2 i lavori di cui al paragrafo precedente sono stati realizzati dalla proprietà -sua sponte- e non con i fondi MUDE.

Per quel che riguarda la direzione lavori il referente presente mi informa che non verranno effettuate lavorazioni di alcun tipo nel fabbricato de quo.

Il fabbricato rientra nella pratica MUDE. Pima della fine lavori chi di competenza (direttore lavori e amministrazione) dovrà misurarsi sulla reale agibilità del fabbricato:

- 1) constatare che quanto fatto, in linea con quanto previsto nella tavola di progetto, sia sufficiente ai fini della richiesta di abitabilità;
- 2) dichiarare che quanto realizzato non è linea con quanto progettato e procedere di conseguenza.

Lo scrivente, facendo seguito allo scopo pratico della presente relazione (determinare il valore di mercato al momento della stima di un bene caduto in procedura esecutiva) detrarà dal valore ordinario un costo, presunto e determinato per via sintetica comparativa, relativo al ripristino del fabbricato stimato in euro **3.100**.

Ad oggi **non** risultano presentati, tra gli altri documenti previste dal protocollo, i seguenti titoli:



- fine lavori
- collaudo
- nuovo accatastamento
- richiesta agibilità

*In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47*

### **Gruppo B: immobili esclusi dalla pratica MUDE.**

- garage: sub 3
- magazzino: sub 4
- porzione di fabbricato destinata a pollaio: non accatastata

Lo stato legittimato è rappresentato dai grafici dalla concessione in sanatoria 15/11/1996 prot. 3296/86.

Il sub 3 e il sub 4 sono stati dichiarati inagibili con scheda AEDES e relativa ordinanza sgombero n. 1280 in data 06/09/2012. Il provvedimento, elencando le unità con i rispettivi identificativi catastali, ha automaticamente escluso il locale a destinazione pollaio, viceversa indicato nella scheda AEDES per inclusione avendo perimetrato l'intero fabbricato.

L'intero fabbricato, non essendo inserito nella tavola di progetto del MUDE, non sarà oggetto di alcun genere di lavorazione finanziata con il fondo MUDE. Nessuna lavorazione, opera, consolidamento di sorta è stata operata dal giorno del movimento tellurico del 20-29/05/2012 ad oggi.

Lo scrivente deterrà, ai fini di una richiesta di abitabilità, un costo relativo alla messa in sicurezza dell'immobile, rimozione e sostituzione del manto di copertura, oneri spese tecniche, costo medio (stimato e non analitico) desunto per comparazione con fattispecie similari stimato in euro **12.000**.

In relazione ai lavori necessari al ripristino ufficiale dell'agibilità manca il deposito dell'intera documentazione tecnica necessaria all'istruzione della pratica.

Ad oggi **non** risultano presentati, tra gli altri documenti previste dal protocollo, i seguenti titoli:

- inizio lavori
- fine lavori
- collaudo
- nuovo accatastamento
- richiesta agibilità

*In ogni caso l'aggiudicatario può, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 comma 5, del T.U. D.P.R. 06/6/2001 n. 380, e di cui all'art. 40, comma 6 della Legge 28/02/1985 n. 47*

### **SERVITU'**

Non si rilevano servitù trascritte

### **CERTIFICATI IMPIANTI**

Non sono reperibili certificati relativi all'installazione impianto elettrico/idraulico.

## STATO DI POSSESSO

La proprietà e l'IVG non hanno fornito informazioni in merito all'esistenza di contratti di locazione opponibili alla procedurale. Alla data del sopralluogo l'intero compendio era libero da persone ma tenuto in uso dalla proprietà.

Ad oggi tutte le unità immobiliari formanti il compendio di stima risultano formalmente inagibili.

### ***Appartamento sub 1***

L'unità immobiliare dal punto di vista prettamente pratico è già abitabile, essendo terminate le lavorazioni previste per il ripristino strutturale. Sono presenti elementi scaldanti (termo convettori a gas con ventola elettrica. La corrente elettrica risulta allacciata. Sono presenti oggetto di arredo (tavolo, sedie, arredo dell'angolo cottura).

### ***Legnaia/lavanderia/wc sub 2***

L'unità è tenuta in uso dalla proprietà.

### ***Garage sub 3, magazzino sub 4, pollaio***

L'unità è tenuta in uso dalla proprietà. Si segnala la presenza di oggetti di recupero

## 2) ANALISI SEGMENTO DI MERCATO

Il compendio, costituito da un appartamento, un garage, una legnaia, una lavanderia/wc un magazzino, un pollaio, verrà trattato e valorizzato come lotto singolo. L'intero compendio è ridistribuito in tre fabbricati differenti.

*Di seguito un elenco degli elementi utilizzati per individuare il segmento di mercato a cui fare riferimento nella ricerca dei termini di confronto.*

Tipo contratto	Compravendita
Livello scambi	Scarso
Destinazione attuale	Residenza
Destinazione alternative	Residenza
Tipologia edilizia	Abitazione indipendente
Tipologia costruttiva	mista
Fase del ciclo immobiliare	recessione
Dimensione	medio
Riscaldamento	presente: autonomo
Vetustà fabbricato *	>40anni

\* Dal punto di vista estimativo la vetustà viene considerata scontata all'interno del segmento di mercato. Non verrà fatta alcuna detrazione/deduzione al valore ordinario.

## 3) DATO IMMOBILIARE

### DESCRIZIONE

*Nomenclatori: -demolizione-scarso-sufficiente-discreto-buono*

### **Fabbricato principale mappale 101: scarso/sufficiente**

Fabbricato distribuito su 3 livelli, ripartito in quattro unità immobiliari indipendenti. Si tratta di un fabbricato di vecchia edificazione. L'ufficio tecnico, in merito alla richiesta di documentazione inerente l'unità oggetto di perizia, non ha prodotto documentazione utile alla datazione.

Paramento esterno intonacato al civile.

Scuri alle finestre.

Struttura: mista

Solai in latero-cemento/legno

### **Appartamento (sub 1): scarso/sufficiente**

I lavori, di cui alla pratica MUDE, hanno riguardato solo ed esclusivamente elementi strutturali. Le lavorazioni previsti e già realizzate non hanno portato alla demolizione di tramezze interne, rivestimenti e impianti. Il grado di finitura interno e di impiantistica risale all'anno di installazione, databile, a parere dello scrivente, a metà anni 70 del secolo scorso.

Appartamento con accesso indipendente distribuito tre livelli:

- piano terra: ingresso/soggiorno, tinello, cucinotto, cantina
- piano primo: due camere da letto, bagno
- sottotetto: piano sottotetto collegato internamente da scala a pioli accessibile da una delle stanze da letto.

Riscaldamento autonomo tramite termo convettori a gas con ventola alimentata a corrente, presenti in ogni stanza. E' stato possibile verificare il funzionamento dell'apparecchio installato nel locale tinello.

E' presente un boiler installato nel sottotetto per la produzione di acqua calda sanitaria. Non è stato possibile accertarne il funzionamento.

E' presente l'impianto elettrico, maschere e prese in numero sufficiente.

Altezze interne come da progetto MUDE depositato.

L'accessibilità dell'unità è permessa in funzione dell'utilizzo della particella fg. 15 map. 105 sub 1(BCNC ai sub 2-3-4 del mappale 105).

### **Legnaia/wc/lavanderia (sub 2): scarso/sufficiente**

Vedasi, per approfondimenti, quanto riportato al paragrafo relativo alla legittimità urbanistica.

Porzione di fabbricato distribuita su due livelli:

- piano terra: lavanderia e WC
- piano primo: fienile raggiungibile con scala a pioli esterna.

Struttura in mattoni.

Presente impianto idraulico, elettrico-.

L'accessibilità dell'unità è permessa in funzione dell'utilizzo della particella fg. 15 map. 105 sub 1(BCNC ai sub 2-3-4 del mappale 105).

### **Garage/magazzino/pollaio: scarso (vedi paragrafo legittimità)**

Fabbricato frazionato in tre vani (garage, magazzino, pollaio) tra loro connessi.

Struttura: mista lamiera/muratura.

Copertura mista in lastre onduline/eternit

E' presente l'impianto elettrico.

L'accessibilità dell'unità è permessa in funzione dell'utilizzo della particella fg. 15 map. 105 sub 1(BCNC ai sub 2-3-4 del mappale 105).

## CONSISTENZA

Di seguito uno specchio riassuntivo della superficie interna lorda (SIL)

TIPO	SIL mq
appartamento	104,2
cantina sub 1	10,9
sottotetto	49,2
cantina sub 2	11,6
garage sub 3	25,4
magazzino sub 4	50,65
pollai	11,9
TOTALE SIL	263,9 mq

Di seguito uno specchio riassuntivo delle superfici reali (SEL\*), dei coefficienti in uso nella zona e delle superfici così ragguagliate (**superficie commerciale**)

TIPO	SEL mq *	coeff.	superficie ragguagliata
appartamento	119,6	1	119,6
cantina sub 1	13	0,5	6,5
sottotetto	54,8	0,1	5,48
cantina sub 2	16,7	0,5	8,35
garage sub 3	27,4	0,5	13,7
magazzino sub 4	54,4	0,5	27,2
pollai	13,4	0,35	4,69
	tot sup. commerciale		<b>185,52 mq</b>

\* SEL = superficie esterna lorda.

Le superfici sono calcolate nella seguente modalità:

muri perimetrali = 1,

muri di confine interni tra proprietà = 0.5,

muri interni di confine con parti comuni = 0,8

#### 4) RICERCA DEL VALORE

##### PROCEDIMENTO UTILIZZATO

Nella valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione è stato utilizzato il criterio **valore di mercato** in un **procedimento di stima sintetico monoparametrico** .  
Lo scopo pratico è desunto dal mandato: individuare il più probabile valore di mercato all'interno di una procedura esecutiva.

a) parametro tecnico di confronto: sup. commerciale = 185,52 mq

b) Il **valore ordinario/mq (Vo/mq)** viene calcolato con la seguente formula:

$$Vo/mq = \frac{\sum Vm}{\sum Pa}$$

$\sum Vm$  = sommatoria dei prezzi effettivamente pagati recentemente per unità simili al nostro ubicati nella medesima zona e afferenti al medesimo segmento di mercato

$\sum Pa$  = sommatoria delle superfici commerciali dei beni di cui sopra

L'indagine presso agenzie immobiliari e l'assunzione di informazioni in loco relative ad immobili simili compravenduti di recente ha permesso di individuare un valore ordinario unitario (Vo/mq) di circa:  
(1) € 635,00 /mq

Il valore ordinario (Vo) dell'immobile è dato dal prodotto del valore ordinario unitario (1) moltiplicato la superficie commerciale

Vo= € 117.805,20
------------------

Il valore ordinario va corretto (in percentuale) in relazione ai comodi e scomodi (condizioni intrinseche e estrinseche non valutabili autonomamente), successivamente aggiornato con aggiunte o detrazioni.

##### 1) *Correzione valore ordinario :*

comodi: non sono presenti comodi rilevanti	€	-
scomodi: eventuali spese amministrazione condominiale	-2% -€	2.356,10

##### 2) *Aggiunte/detrazioni:*

-aggiunte: non sono presenti aggiunte significative	€	-
-detrazioni : catasto sub 1	-€	2.000,00
-detrazioni : catasto sub 4	-€	1.000,00
-detrazioni : catasto particella ex novo	-€	1.000,00
-detrazioni : agibilità sub 2	-€	3.100,00
-detrazioni : agibilità sub 3-4	-€	12.000,00

#### 5) VALORE DI MERCATO

Il più probabile valore di mercato del compendio oggetto della presente stima è dato dalla somma algebrica del valore ordinario (Vo) corretto e delle aggiunte/detrazioni

Vm= € 96.349,10
-----------------

## 6) VALORE ATTUALE

*calcolo SAL sul costo preventivato proprietà esecutato*

costo afferente la proprietà del debitore esecutato	€ 29.871,96
SAL	95%
quota costo da detrarre dal valore di mercato	€ 1.493,60

**VALORE ATTUALE (2) = € 94.855,50**

## 7) VALORE BASE D'ASTA

In relazione allo scopo pratico definito in premessa lo scrivente ritiene congruo ridurre della percentuale di 5% \* il valore calcolato in (2):

-5% -€ 4.742,77

Valore a base d'asta = € 90.112,72

Il valore a base d'asta, definito a corpo e non a misura, arrotondato per difetto è il seguente:

**Valore a base d'asta € 90.000**

*\* Riduzione del valore del 5% (adeguamento) per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute/deliberate nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.*

Ad evasione dell'incarico affidato si sottoscrive la presente perizia di stima  
Con Osservanza

ESPERTO ESTIMATORE  
(Arch. Umberto Vanni)