

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 191/2021

LOTTO 1-

Zocca - Via Silvio Pellico n. 44

Descrizione dei beni:

Piena proprietà di immobile ad uso abitazione posto al piano quarto. L'unità residenziale si sviluppa al piano quarto ed è ubicato in Zocca Via n. 44.

Dati catastali:

Trattasi di unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Zocca:

Ditta intestata:

residente in

, Via

, c.f.,

Proprietà al 100%

Tipologia del bene	Ubicazione	DATI CATASTALI FABBRICATO					
		Fg	Zona Cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
abitazione	Comune di Zocca Via S. Pellico n. 44	38	U	93 sub 10	7,5 vani	A/2 di 2 classe	€. 774,69

Confini:

- **Confini catastali:** ABITAZIONE: sui lati nord-ovest-sud a sbalzo, mentre sul lato est con vano scala e unità avente le stesse caratteristiche.

Posizione urbanistica ed edilizia:

L'edificio ad uso residenziale e' stato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967.

Di seguito si elenca titoli edilizi presentati relativi alla costruzione del fabbricato/unità immobiliare in oggetto:

- Licenza Edilizia n. 74 del 19.05.1962 realizzazione di fabbricato ad uso albergo, abitazione e magazzino;
- Licenza Edilizia prot. n. 3715 del 09.08.1965 pratica n. 280 rilasciata in data 10.09.1965 per sopraelevazione di un fabbricato ad uso albergo, abitazione e magazzino;
- Abitabilità presentata in data 05.03.1971 e rilasciata in data 06.03.1971;
- Condono Edilizio prot. 3595 del 23.06.1987 reg. 1038 rilasciato in data 07.05.1988 per cambio di destinazione d'uso in abitazione e realizzazione di verande su terrazzo;

- Abitabilità reg. 1038 rilasciata in data 27.05.1995.
- Dopo il sopralluogo effettuato in data 07.10.2022 alla presenza della moglie e figlia dell' esecutato il perito ha provveduto a verificare la corrispondenza tra stato di fatto dell'immobile, elaborati grafici depositati in Comune e planimetrie catastali, risultando le unità non conformi e precisamente:
 - 1- Lo studio è stato trasformato in camera da letto e demolito il bagno;
 - 2- Nella cucina è stato demolito il bagno;
 - 3- Ampliamento del bagno posto a nord;
 - 4- Trasformazione di finestre in porte finestre in alcuni locali (si veda fotografie allegate con individuazione);
 - 5- Ampliamento della cucina sul lato est;
 - 6- Diversa sagoma bagno lato sud;
 - 7- Chiusura di porta interna a comunicazione con altra unità immobiliare;
 - 8- Bagno non funzionante.

Le opere difformi di cui ai punti precedenti possono essere sanate mediante la presentazione di Titolo SCIA in Sanatoria.

La sanatoria ha un costo di €. 6.300,00 suddivisa in: oblazione pari ad un importo di circa €. 2.500,00 comprensiva di diritti di segreteria, mentre le spese professionali consistenti nel: rilievo celerimetrico, restituzione grafica, compilazione moduli per presentazione SCIA, accatastamento ed elaborato planimetrico, ecc cc sono quantificate in €. 3.800,00 comprensive di cassa e oneri di legge. Il fabbricato è privo di opere per il risparmio energetico e miglioramento sismico.

Descrizione e stato di fatto dell'immobile:

Posizionata in zona centrale, con vista panoramica sulle vallate, l'unità si trova all'interno di un edificio ex. Albergo convertito in abitazioni ai piani e commerciale/magazzino al piano terra e piano interrato.

Nelle immediate vicinanze sono ubicati tutti i servizi quali: scuola, negozi di vicinato ecc. ecc.

L'unità ad uso abitazione, posta al piano quarto è censita al Catasto Fabbricati del Comune di Zocca al Foglio n. 38, Mappale n. 93, subalterno n. 10 in categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq.179, rendita €. 774,69 e risulta così formata:

-al piano quarto: ingresso, studio utilizzato come camera da letto, ampia cucina con zona tinello, soggiorno con veranda e bagno, due camere da letto matrimoniali con bagno in camera, ripostiglio, bagno e veranda.

La superficie commerciale dell'unità – escluso le parti comuni – risulta essere circa 158,00 mq. Considerata la 100% a cui va aggiunto: la superficie delle verande circa mq. 12,00 considerata al 30% = mq. 4,00 portando così la superficie commerciale complessiva a circa mq. 162,00

Il fabbricato è stato realizzato antecedentemente al 1 settembre 1967 con struttura portante a due teste piene e struttura in cemento armato. Esternamente il fabbricato si presenta intonato e in sufficiente stato di conservazione.

Composizione finiture: L'unità ad uso abitazione presenta le finiture originarie della costruzione: intonaci interni in malta di calce e cemento del tipo civile tinteggiati a tempera chiara; pavimento e rivestimenti in ceramica degli anni '70; sanitari in ceramica; porte in laminato; serramenti in legno laccato con vetro semplice e avvolgibili. Le verande sono delimitate da serramenti in vetro e alluminio.

Il sistema di riscaldamento centralizzato è composto da un generatore di calore a combustibile e termosifoni alluminio alle pareti. L'unità è dotata anche di stufa a pellet CON SCARICO NON A NORMA

La superficie commerciale parametrata dell'unità risulta di complessivi circa mq¹ 162,00 circa, costituita dalla superficie commerciale dell'abitazione di circa mq 158,00; superficie commerciale delle verande di circa mq 4,00 (effettivi mq. 12,00).

¹ La superficie commerciale dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

Calcolo Superfici LOTTO 1 - Via S. Pellico n. 44			
Descrizione	Superficie mq	Percentuale %	Superficie Commerciale
Abitazione	158,00	100%	158,00
Verande	12,00	30%	4,00
		TOTALE mq.	162,00

Composizione finiture: L'unità ad uso abitazione presenta le finiture originarie della costruzione: intonaci interni in malta di calce e cemento del tipo civile tinteggiati a tempera chiara; pavimento e rivestimenti in ceramica degli anni '70; sanitari in ceramica; porte in laminato; serramenti in legno laccato con vetro semplice e avvolgibili. Le verande sono delimitate da serramenti in vetro e alluminio.

Stato di possesso del bene

L'immobile risulta essere occupato attualmente dalla figlia dell'esecutato senza titolo e della sua famiglia.

- L'immobile e' pervenuto agli esecutati a seguito di morte del sig. - Atto di Successione ereditaria ex. Lege, apertasi il 28.09.2014, certificato di successione trascritto il 13.11.2020 ai numeri 19405 R.P. e 28583 R.G., accettazione espressa di eredità trascritta il 15.03.2021 ai numeri 5204 R.P. e 7217 R.G.
- Trascrizione del 15.03.2021 – Registro particolare 5204 Registro generale n. 7217 pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Repertorio 3411 del 04.12.2020 – atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità.

Valore commerciale dell'immobile:

-
- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
 - 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
 - 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
 - 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
 - 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
 - 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200
 - l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
 - l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
 - le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

VALORE LOTTO 1 - Via S. Pellico n. 44			
Descrizione	Superficie mq	Prezzo unitario a mq.	Prezzo totale (sup. X Prezzo unit.)
Abitazione e verande	162,00	€ 650,00	€ 105.300,00
Sanatoria	1,00		-€ 6.300,00
		TOTALE	€ 99.000,00

Valutazione base asta €. **89.000,00**

Offerta minima base d'asta €. **67.000,00**

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà ai sensi dell'Art. 1117 C.C.

La presente perizia NON comprende gli arredi e oggettistica presenti nelle fotografie e al momento della valutazione.

Valore finale del bene (con oneri a carico dell'acquirente):

Le dimensioni e la tipologia dell'unità immobiliare in oggetto la rendono non divisibile.

Alla luce di quanto sopra esposto, in base agli accertamenti eseguiti ed alle informazioni assunte, si è adottato come metodo di stima degli immobili avanti quello comparativo con altri di analoghe caratteristiche; si è tenuto conto della buona ubicazione ed esposizione del fabbricato, della sua epoca di costruzione, del discreto grado di finitura e del discreto stato di conservazione, tenuto conto della posizione isolata rispetto il Comune.

Valore finale base d'asta €. 67.000,00

Offerta minima base d'asta €. 67.000,00

Si sottolinea nuovamente che la quota oggetto di pignoramento è gravata da diritto di abitazione a favore del sig.

Provenienza dei beni.

- L'immobile e' pervenuto agli esecutati a seguito di morte del sig. - Atto di Successione ereditaria ex. Lege, apertasi il 28.09.2014, certificato di successione trascritto il 13.11.2020 ai numeri 19405 R.P. e 28583 R.G., accettazione espressa di eredità trascritta il 15.03.2021 ai numeri 5204 R.P. e 7217 R.G.
- Trascrizione del 15.03.2021 – Registrao particolare 5204 Registro generale n. 7217 pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Repertorio 3411 del 04.12.2020 – atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità.

LOTTO 2-

Zocca – Via Roma n. 89

Descrizione dei beni:

Piena proprietà della quota del 100% . La porzione di fabbricato ad uso magazzino è composta da due locali – ricavati senza titolo edilizio – posti al piano terra – dato parzialmente in locazione.

Dati catastali:

Trattasi di unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati come segue:

Comune di Zocca:

Ditta intestata:

residente in _____, Via _____, c.f., _____ piena proprietà

Tipologia del bene	Ubicazioni	DATI CATASTALI FABBRICATO					
		Fg	Zona Cens.	Mappale e subalterno	Consistenza e superficie	Categoria e classe	Rendita
magazzino	Comune di Zocca Via Roma n.	38	U	93 sub 30	441 mq	C/2 di 8 classe	€. 1320,99

Confini:

- **Confini catastali:** MAGAZZINO: sui lati nord-sud e ovest con immobili aventi le stesse caratteristiche; sul lato sud con strada pubblica.

Posizione urbanistica ed edilizia:

L'unità ad uso magazzino e' stato edificato antecedentemente al 1 settembre 1967.

- Licenza Edilizia n. 74 del 19.05.1962 realizzazione di fabbricato ad uso albergo, abitazione e magazzino;
- Licenza Edilizia prot. n. 3715 del 09.08.1965 pratica n. 280 rilasciata in data 10.09.1965 per sopraelevazione di un fabbricato ad uso albergo, abitazione e magazzino;
- Abitabilità presentata in data 05.03.1971 e rilasciata in data 06.03.1971;
- Condono Edilizio prot. 3595 del 23.06.1987 reg. 1038 rilasciato in data 07.05.1988 per cambio di destinazione d'uso in abitazione e realizzazione di verande su terrazzo;
- Abitabilità reg. 1038 rilasciata in data 27.05.1995.
- Dopo il sopralluogo effettuato in data 07.10.2022 alla presenza della moglie e figlia dell' esecutato il perito ha provveduto a verificare la corrispondenza tra stato di fatto dell'immobile, elaborati grafici depositati in Comune e planimetrie catastali, risultando le unità non conformi e precisamente:

Durante il sopralluogo il CTU visionava l'unità sopra descritta trovando:

- 1- Creazione di pareti a formazione di locale autonomo utilizzato come deposito dalla figlia dell'esecutato senza titolo;
- 2- Arretramento dei portoni sul lato ovest.
- 3- Importanti infiltrazioni alle pareti e soffitti derivanti dalla pavimentazione superiore;

Le opere difformi sono da rimuovere e smaltire le macerie. E' COMUNQUE NECESSARIO PRESENTARE UNA scia in sanatoria. Indicativamente €. 7.000,00 oltre alla presentazione di una SCIA in sanatoria del costo di circa 6.500,00 così suddivisi: €. 2.500,00 per oblazione e diritti di segreteria e €. 4.000,00 per onorario del tecnico comprendente: rilievo celerimetrico, stesura grafica, compilazione dei modelli SCIA, redazione di nuova planimetria catastale ed elaborato planimetrico.
Il fabbricato è privo di opere per il risparmio energetico e miglioramento sismico.

Descrizione e stato di fatto dell'immobile:

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato ad uso residenziale/commerciale sito in Zocca Via Roma n. 89.

Posizionato in zona Centro Storico, nella parte residenziale della città.

Il fabbricato ad uso magazzino, posto al piano terra/rialzato rispetto il livello strada è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Zocca al Foglio n. 38, Mappale n. 93, subalterno n. 30 in categoria C/2, classe 8, consistenza circa 430,00 mq., superficie catastale mq. 441,00, rendita €. 1320,99 e risulta così formata:

-al piano terra/rialzato, ampio locale adibito a magazzino parzialmente dato in locazione.

La superficie commerciale del fabbricato al piano terra/rialzato risulta essere di circa 430,00 mq. Considerata la 100%.

Calcolo Superfici LOTTO 2 - Via Roma n. 89			
Descrizione	Superficie mq	Percentuale %	Superficie Commerciale
Fabbricato principale - Magazzino	430,00	100%	€ 430,00
		TOTALE mq.	430,00

Composizione finiture: La porzione di fabbricato ad uso magazzino/deposito mostra le seguenti finiture: pavimento in ceramica e alcune zona in battuto di cemento; serramenti in ferro; impianto elettrico basico; privo di impianto di riscaldamento.

Durante il sopralluogo il CTU visionava l'unità sopra descritta trovando:

- 4- Realizzazione di pareti in cartongesso a formazione di unità immobiliare autonoma attualmente utilizzata dalla figlia dell'esecutato senza titolo;
- 5- Arretramento dei portoni sul lato ovest;
- 6- Importanti infiltrazioni alle pareti e soffitti derivanti dalla pavimentazione superiore;

La superficie commerciale parametrata degli immobili al netto risulta di complessivi mq² 430,00 circa.

² La *superficie commerciale* dell'immobile è formata dalle seguenti voci:

- intera superficie utile lorda (SU) dei locali principali, compresi i muri perimetrali misurati al 100% ed i muri di divisione al 50% della loro superficie effettiva
- 60% della superficie accessoria quando questa è rifinita impiantisticamente con le stesse caratteristiche dei locali di SU ma priva dei requisiti di abitabilità o usabilità
- 40% delle logge e/o verande coperte aventi superficie fino a 10 mq (20% per la parte eccedente i 10 mq)
- 30% dei balconi e/o terrazze scoperte aventi superficie fino a 10 mq (15% per la parte eccedente i 10 mq)
- 25% di cantine, accessori e soffitte con altezza media superiore a cm. 200
- 15% di cantine, accessori e soffitte con altezza media inferiore a cm. 200

Stato di possesso del bene

L'immobile risulta essere occupato con regolare contratto di locale in data 1.10.2006 con scadenza in data 30.09.2012 registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena il 13.12.2006 al n. 16066 Atti Privati Serie 3. L'importo del contratto alla data di gennaio 2008 è di €. 8.200,00

- L'immobile e' pervenuto agli esecutati a seguito di morte del sig. Gherardi Giovanni - Atto di Successione ereditaria ex. Lege, apertasi il 28.09.2014, certificato di successione trascritto il 13.11.2020 ai numeri 19405 R.P. e 28583 R.G., accettazione espressa di eredità trascritta il 15.03.2021 ai numeri 5204 R.P. e 7217 R.G.
- Trascrizione del 15.03.2021 – Registrato particolare 5204 Registro generale n. 7217 pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Repertorio 3411 del 04.12.2020 – atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità.
- L'immobile e' pervenuto agli esecutati a seguito di morte del sig. - Atto di Successione ereditaria ex. Lege, apertasi il 28.09.2014, certificato di successione trascritto il 13.11.2020 ai numeri 19405 R.P. e 28583 R.G., accettazione espressa di eredità trascritta il 15.03.2021 ai numeri 5204 R.P. e 7217 R.G.
- Trascrizione del 15.03.2021 – Registrato particolare 5204 Registro generale n. 7217 pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Repertorio 3411 del 04.12.2020 – atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità.

Valore commerciale dell'immobile:

VALORE LOTTO 2 - Via Roma n. 89			
Descrizione	Superficie mq	Prezzo unitario a mq.	Prezzo totale (sup. X Prezzo unit.)
Fabbricato	430,00	€ 300,00	€ 129.000,00
Sanatoria	1,00	a corpo	-€ 7.000,00
Demolizione pareti e smaltimento detriti	1,00	a corpo	-€ 7.000,00
		TOTALE	€ 115.000,00

Valutazione base asta €. **103.000,00**

Offerta minima base d'asta €. **77.000,00**

Sono comprese le proporzionali quote di comproprietà ai sensi dell'Art. 1117 C.C.

La presente perizia NON comprende gli arredi e oggettistica presenti nelle fotografie e al momento della valutazione.

Valore finale del bene (con oneri a carico dell'acquirente):

-
- l'area cortiliva esclusiva viene valutata nella sua superficie e stimata a parte
 - l'area cortiliva comune viene sempre considerata compresa nel valore del fabbricato, indipendentemente dalla sua superficie
 - le autorimesse e i posti auto vengono stimati a corpo

Le dimensioni e la tipologia dell'unità immobiliare in oggetto la rendono non divisibile.

Alla luce di quanto sopra esposto, in base agli accertamenti eseguiti ed alle informazioni assunte, si è adottato come metodo di stima degli immobili avanti quello comparativo con altri di analoghe caratteristiche; si è tenuto conto della buona ubicazione ed esposizione del fabbricato, della sua epoca di costruzione, del discreto grado di finitura e del discreto stato di conservazione, tenuto conto della posizione isolata rispetto il Comune.

Valore finale base d'asta €. 103.000,00

Offerta minima base d'asta €. 77.000,00

Provenienza dei beni.

- L'immobile e' pervenuto agli esecutati a seguito di morte del sig. - Atto di Successione ereditaria ex. Lege, apertasi il 28.09.2014, certificato di successione trascritto il 13.11.2020 ai numeri 19405 R.P. e 28583 R.G., accettazione espressa di eredità trascritta il 15.03.2021 ai numeri 5204 R.P. e 7217 R.G.
- Trascrizione del 15.03.2021 – Registrato particolare 5204 Registro generale n. 7217 pubblico Ufficiale Tribunale di Modena Repertorio 3411 del 04.12.2020 – atto per causa di morte – accettazione espressa di eredità.

Risultano iscritte sull'unità avanti descritta a Carico della “
Le seguenti ipoteche:

E vennero eseguite le seguenti formalità di trascrizione.

Il Tecnico