



TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare RGE n. 330/2020

contro (omissis)

ALLEGATO A

perizia immobiliare redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali



INDICE

PREMESSA

1. VERIFICHE PRELIMINARI	pag 4
2. RELAZIONE DI STIMA	pag 4
2.1 Premessa	
2.2 Identificazione catastale dei beni	
2.3 Sommara descrizione dei beni	
2.4 Data di inizio delle costruzioni	
2.5 Edilizia residenziale pubblica conven. e agevolata	
2.6 Stato di possesso dei beni	
2.7 Formalità, vincoli e oneri a carico dell'acquirente	
2.8 Formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati	
2.9 Regolarità edilizia e urbanistica	
2.10 Difformità allo stato legittimato riscontrate	
2.11 Diritto sul bene del debitore pignorato	
2.12 Procedura espropriativa per pubblica utilità	
2.13 Importo annuo spese condominiali	
3. FORMAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA	pag 13
3.1 Formazione dei lotti di vendita	
3.2 Descrizione fabbricato A	
3.3 Descrizione fabbricato B	
3.4 Descrizione strada privata (bcnc)	
3.5 Descrizione terreni	
3.6 Dotazioni condominiali	
4. CALCOLO DELLA SUPERFICIE	pag 19
4.1 Calcolo della superficie del fabbricato A	
4.2 Calcolo della superficie del fabbricato B	
4.3 Calcolo della superficie dei terreni	
5. VALORE DI MERCATO DEI BENI	pag 22
5.1 Determinazione del valore per metro quadro	
5.2 Determinazione del valore di mercato	
5.3 Determinazione del valore base d'asta	
6. CONCLUSIONI	pag. 24



PREMESSA

L'ambito degli accertamenti che mi sono stati affidati dal GE sono quelli contenuti nell'allegato 1 del decreto di nomina dell'esperto stimatore (allegato 0). Sarà onere di parte offerente verificare preventivamente, a propria cura, il bene sotto ogni profilo.

I contenuti della perizia immobiliare replicano agli adempimenti prescritti nell'allegato 1 del decreto di nomina dell'esperto stimatore nella medesima sequenza cronologica in cui sono esposti nell'allegato 1.

La presente perizia si riferisce esclusivamente alle unità immobiliari oggetto del pignoramento e non si riferisce ai beni comuni con altre proprietà.



1. VERIFICHE PRELIMINARI

1.1 Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In riferimento agli immobili pignorati la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

1.2 Al momento della redazione della presente perizia non risultano depositate all'interno del fascicolo le visure catastali attuali e storiche.

Ho provveduto all'acquisizione delle visure catastali attuali e storiche che allego alla presente perizia (allegato 1 e 2).

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

1.3 Al momento della redazione della presente perizia non risulta depositato all'interno del fascicolo il certificato di stato civile dell'esecutata.

Ho provveduto all'acquisizione del certificato di stato civile dell'esecutata che allego alla presente perizia (allegato 3).

L'esecutata risulta coniugata in regime di comunione dei beni il (omissis).

Ho provveduto all'acquisizione del certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine che allego alla presente perizia (allegato 4).

Gli immobili pignorati sono stati esclusi dalla comunione tra i coniugi perché acquistati per successione dall'esecutata.

1.4 A seguito dei controlli preliminari sopra esposti la documentazione dei beni pignorati risulta essere completa e idonea

2. RELAZIONE DI STIMA

2.1 PREMESSA



L'esecutata è coniugata in regime di comunione legale dei beni. Si precisa che i beni oggetto dell'esecuzione immobiliare RG 330/2020 sono personali ai sensi dell'art 179 lettera b del codice civile.

2.2 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento corrispondono con le risultanze catastali.

I beni citati nell'atto di pignoramento sono così censiti:

Catasto fabbricati del Comune di Concordia sulle Secchia:

- Foglio 43 Particella 117 Subalterno 4 (Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani);
- Foglio 43 Particella 117 Subalterno 5 (Categoria C/6), Classe 6, Consistenza 17 mq);
- Foglio 43 Particella 117 Subalterno 3 (Bene comune non censibile - Partita speciale A).

In riferimento al Foglio 43 Particella 117 Subalterno 3, si osserva che trattandosi di bene comune non censibile (BCNC) nell'atto di pignoramento (vedi pagina 3) dovrebbe pignorarsi esclusivamente la quota dell'esecutata e non l'intero.

Catasto terreni del Comune di Concordia sulle Secchia:

- Foglio 43 Particella 23 (Particella con qualità: PRATO, Superficie: 460 mq);
- Foglio 43 Particella 368 (Particella con qualità: PRATO, Superficie: 160 mq).

Si allegano alla presente perizia: l'estratto di mappa (allegato 5), la planimetria catastale del sub4 (allegato 6), la planimetria catastale del sub 5 (allegato 7), l'elaborato planimetrico (allegato 8) e l'elenco subalterni (allegato 9).

2.2.a Difformità

La planimetria catastale del subalterno 4, relativa alla pratica di variazione n. 120622 del 28 maggio 2001 al piano primo non rappresenta un ripostiglio posto sopra al vano scala a cui si accede dalla camera da letto.



Si dovrà provvedere ad aggiornare la planimetria catastale del sub 4 rappresentando il ripostiglio al piano primo come prescritto dall'articolo 29, comma 1bis, della Legge 52/85, modificato e integrato dall'art 19 comma 4 del D.L. 31 maggio 2010 numero 78.

I beni identificati catastalmente al sub 4 e 5 come da visura catastale (allegato 1) risultano ubicati in Via per San Possidonio n. 105. Si dovrà provvedere ad aggiornare l'indirizzo inserendo Via per San Possidonio n. 159.

2.3 SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare RG 330/2020 consistono in:

Fabbricato A

Fabbricato civile abitazione composto da tre piani fuori terra (piano terra, piano primo e piano sottotetto) oltre a corte esclusiva (giardino privato).

ATTENZIONE: all'interno del fabbricato non è presente il bagno, che si trova in un altro fabbricato più piccolo, poco distante dal fabbricato A, di seguito denominato "fabbricato B".

Per l'esatta identificazione dei due fabbricati si vedano le indicazioni all'interno dell'estratto di mappa (allegato 10) e la documentazione fotografica (allegato 11).

Fabbricato B

Fabbricato civile abitazione composto da un piano fuori terra. Al suo interno si trova un bagno, due ripostigli e un garage.

Terreni

Porzione di argine del fiume Secchia.

2.3.a Esercizio opzione IVA

Trattasi di piena proprietà di immobile abitativo e relative pertinenze nonché della proprietà superficiaria di terreno; si è fuori dal campo IVA in quanto beni di proprietà di privato.

2.4 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI



Si ravvisa che il fabbricato A sia stato costruito nella seconda metà del 1800, mentre il fabbricato B nella prima metà del 1900.

2.5 EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA CONVENZIONATA E AGEVOLATA

Non si tratta di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

2.6 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Fabbricati

Piena proprietà per la quota di 1/1 nella titolarità dell'esecutata di fabbricati civile abitazione siti nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), via per San Possidonio n. 159, identificati al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 43, particella 117 subalterni 4 e 5.

Come da comunicazione ricevuta dall'Istituto Vendite Giudiziarie del 01 agosto 2022 i cespiti oggetto di pignoramento non sono abitati e si trovano nella disponibilità dell'esecutata, che ne detiene le chiavi.

Beni comuni non censibili (BCNC)

Proprietà in comune con i mappali 118, 119 e 107 nella titolarità dell'esecutata di strada privata (BCNC - bene comune non censibile), sita nel Comune di Concordia sulla Secchia, Via per San Possidonio, all'altezza del civico n. 159, identificata al Catasto Fabbricati del predetto comune al foglio 43, particella 117 subalterno 3.

In riferimento al Foglio 43 Particella 117 Subalterno 3, si osserva che trattandosi di bene comune non censibile (BCNC) nell'atto di pignoramento (vedi pagina 3) dovrebbe pignorarsi esclusivamente la quota dell'esecutata e non l'intero.

Terreni

Diritto di superficie per la quota di 1/1 nella titolarità dell'esecutata di terreni siti nel Comune di Concordia sulla Secchia (MO), identificati al Catasto Terreni del predetto comune al foglio 43, particella 23 e 368.



Come da comunicazione ricevuta dall'Istituto Vendite Giudiziarie del 01 agosto 2022 i cespiti oggetto di pignoramento non sono abitati e si trovano nella disponibilità dell'esecutata, che ne detiene le chiavi.

2.7 FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Assenza di formalità, vincoli e oneri.

Assenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, in quanto trattasi di beni indipendenti che non appartengono a un condominio.

Assenza di vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dei beni.

Assenza di vincoli connessi al carattere storico-artistico dei beni.

2.8 FORMALITA', VINCOLI E ONERI CHE SARANNO CANCELLATI

Le uniche formalità da cancellarsi sono quelle espressamente indicate nella certificazione notarile sotto la voce "formalità pregiudizievoli" a cui si rinvia (allegato 12).

2.9 REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Si allega il certificato di destinazione urbanistica (allegato 13) relativo ai beni oggetto di pignoramento.

2.9.a Fabbricato "A" Stato legittimato

Il giorno 11 maggio 2022 ho eseguito l'accesso atti n. 81-2022 presso l'ufficio edilizia privata del Comune di Concordia sulla Secchia, da cui è risultata presente solamente la pratica n. 324 del 1986 (allegato 14) relativa a manutenzione straordinaria della copertura.

Ad oggi non ho ricevuto alcuna evidenza formale da parte dell'Ufficio Edilizia Privata relativa alle pratiche presenti nel loro archivio.

In data 01 agosto 2022 e 06 09 2022 scrivevo a mezzo pec al responsabile dell'ufficio edilizia privata chiedendo cortesemente di rilasciare un'attestazione in cui fossero indicate le pratiche edilizie presenti nell'archivio relative agli immobili identificati catastalmente al foglio 43 mappale 117 del Comune di Concordia sulla Secchia. Ad oggi le mie istanze non hanno ricevuto



alcun riscontro. Si suggerisce al futuro acquirente di verificare preventivamente, a propria cura, presso il Comune di Concordia sulla Secchia la presenza e lo stato di eventuali ulteriori pratiche edilizie che dovessero risultare presso l'archivio dell'ufficio edilizia privata.

Ad oggi lo stato legittimato pertanto è rappresentato dalle prime planimetrie catastali presentate nell'anno 1940 (allegati 15 e 16) e dalla pratica edilizia n. 324 del 1986 (allegato 14).

Si evidenzia che non risultano depositate presso il Comune la dichiarazione di inizio e fine lavori della pratica edilizia n. 324 del 1986.

Relativamente al mancato deposito della dichiarazione di inizio lavori si sottolinea che:

- in occasione del sopralluogo presso l'immobile si è potuto constatare che i lavori oggetto della pratica edilizia n. 324 del 1986 sono stati svolti;
- la consolidata giurisprudenza del Consiglio di Stato (Sentenza 467/2018) ha chiarito che l'inizio lavori deve intendersi riferito a concreti lavori edilizi che possono desumersi dagli indizi rilevati sul posto.

Per le ragioni sopra esposte il titolo edilizio mantiene l'efficacia e non può considerarsi decaduto.

Relativamente al mancato deposito della dichiarazione di fine lavori si rileva che essendo trascorsi più di 5 anni dalla fine dei lavori e non essendo stati assunti atti di interruzione della prescrizione, **il diritto del Comune di Concordia a riscuotere la sanzione di cui all'art. 24, comma 3, del DPR n. 380/2001 è prescritto**, ai sensi dell'art. 28 della legge 689/1981.

2.9.b Fabbricato "B" Stato legittimato

Eseguito accesso atti presso l'ufficio edilizia privata del comune di Concordia sulla Secchia NON risultano depositate pratiche edilizie, pertanto lo stato legittimato è rappresentato dalla planimetria catastale presentata nell'anno 1940 (allegato 16).

2.9.c Terreni Stato legittimato



I mappali 23 e 368 in base all' art 50 del PSC e art 37 del RUE del Comune di Concordia sulla Secchia non hanno potenzialità edificatoria.

2.10 DIFFORMITÀ ALLO STATO LEGITTIMATO RICONTRATE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO

2.10.a Fabbricato "A"

Rispetto alle dimensioni indicate nella pratica edilizia 324 del 1986 il fabbricato è risultato di dimensioni lievemente inferiori. Trattasi di difformità parziale rientrante nella tolleranza esecutiva. È in questo caso applicabile l'art 19bis comma 1 bis lettera "a " della Legge Regionale 23 del 2004, che non prevede sanzioni. Al momento della futura presentazione di una pratica edilizia occorrerà evidenziare tale situazione.

Rispetto alla planimetria catastale presentata nell'anno 1940 (allegato 16) al piano primo è stato ricavato un ripostiglio di 1,09 mq sovrastante il vano scala a cui si accede da una camera da letto tramite una porta. Detto ripostiglio comporta un aumento della superficie utile e complessiva dell'immobile in contrasto con l' art 40 del PSC e art 15 del RUE (comma 5 e 7) del Comune di Concordia sulla Secchia che non prevedono incremento di superficie e volume.

Tale ripostiglio deve essere pertanto demolito. Concordandolo con i tecnici dell'ufficio edilizia privata del Comune di Concordia sulla Secchia, non si esclude la possibilità di regolarizzare la situazione chiudendo la porta di accesso al ripostiglio, rendendo così il vano inaccessibile.

Non si esclude che al momento della vendita sarà in vigore il PUG (piano urbanistico generale) del Comune di Concordia sulla Secchia che potrebbe regolamentare in maniera differente gli aumenti di volume e superficie dei fabbricati.

COSTO DI DEMOLIZIONE DEL RIPOSTIGLIO AL PIANO PRIMO

Si quantifica il costo complessivo a carico del futuro proprietario per la demolizione del ripostiglio, la chiusura della porta e le conseguenti opere di finitura in 700,00 € incluse le imposte di legge.



2.10.b Fabbricato "B"

Come indicato al paragrafo 2.9.b lo stato legittimato del fabbricato B è rappresentato dalla planimetria catastale depositata nell'anno 1940 (allegato 16).

Il fabbricato B è stato cancellato dal tecnico catastale dalla planimetria catastale del 1940 (allegato 16) pertanto catastalmente quel fabbricato non è mai esistito.

Il fabbricato esistente è differente per forma e posizione rispetto a quello cancellato nella planimetria del 1940 (allegato 16).

Nella mappa catastale di primo impianto (cessato catasto) redatta alla fine del 1800 il fabbricato B non risulta rappresentato (allegato 17 e 17a).

Nella mappa catastale denominata "copione di visura", utilizzata per aggiornare la mappa di primo impianto fino all'anno 1977, il fabbricato B non risulta rappresentato (allegato 18 e 18a).

Il fabbricato risulta inserito in mappa nell'anno 2001 con tipo mappale n. 40129 (allegato 19); sempre nell'anno 2001 sono state depositate le planimetrie catastali del fabbricato (allegati 6 e 7). Le pratiche catastali dell'anno 2001 non sono supportate da alcun titolo edilizio, pertanto non possono concorrere alla definizione dello stato legittimato del fabbricato.

Per le ragioni sopra esposte appare evidente che il fabbricato B è stato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo.

Il fabbricato B comporta un aumento di superficie e di volume in contrasto con l' art 40 del PSC e art 15 del RUE (comma 5 e 7) del Comune di Concordia sulla Secchia che non prevedono la possibilità di incremento di superficie e volume.

Eseguito l'accertamento di conformità ai sensi dell'art 17 della L.R. n. 23 del 2004, per gli attuali strumenti urbanistici del Comune di Concordia sulla Secchia trattasi di difformità non sanabile.

Di conseguenza qualora a seguito di eventuale verifica ispettiva da parte di organi accertatori comunali, lo sportello unico per l'edilizia del Comune di Concordia sulla



Secchia emettesse ordinanza ai sensi dell'art 13 della L.R. n. 23 del 2004 il fabbricato B dovrà essere demolito con rimessa in pristino dello stato dei luoghi e conseguenti opere accessorie.

Non si esclude che al momento della vendita sarà in vigore il PUG (piano urbanistico generale) del Comune di Concordia sulla Secchia che potrebbe regolamentare in maniera differente la materia.

COSTO DI DEMOLIZIONE FABBRICATO B

Il fabbricato B ha un volume complessivo di 99,35 mc (dato ricavato da rilievo).

Definita la seguente voce di capitolato:

“demolizione completa di fabbricati isolati, sia per la parte interrata che fuori terra, eseguita con mezzi meccanici, valutati a mc. vuoto per pieno a quota d'imposta fondazione, compreso il trasporto delle macerie alle discariche con distanza massima dal cantiere di km. 15 (i materiali riutilizzabili restano all'impresa demolitrice):

con struttura portante in mattoni e solai in laterocemento”

si quantifica il costo per:

- la demolizione del fabbricato B in 1.350,00 €;
- le conseguenti opere di finitura in 500,00 €;

Complessivamente il costo a carico del futuro proprietario ammonta a 1.850,00 € incluse le imposte di legge.

2.11 DIRITTO SUL BENE DEL DEBITORE PIGNORATO

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

Come da certificazione notarile i beni sono in parte di proprietà (lotto A indicato nella certificazione allegato 12) e in parte in diritto di superficie (lotto B indicato nella certificazione allegato 12); si rinvia alla certificazione notarile.

2.12 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'



Come da certificazione notarile (allegato 12) i beni non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

2.13 IMPORTO ANNUO SPESE CONDOMINIALI

Il beni non fanno parte di un condominio.

3. FORMAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

3.1 FORMAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

Vista la tipologia degli immobili oggetto di pignoramento si definisce procedere alla vendita dei beni mediante LOTTO UNICO così composto: fabbricato A, fabbricato B e terreni.

3.2 DESCRIZIONE FABBRICATO A

3.2.1 Descrizione sommaria fabbricato A:

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativa a fabbricato civile abitazione composto da tre piani fuori terra (piano terra, primo e sottotetto) oltre a corte esclusiva siti nel Comune di Concordia sulla Secchia, Via per San Possidonio n. 159.

Il bene ha un ingresso indipendente al quale si accede tramite strada privata (sub 3) in comune con altri mappali.

Descrizione catastale:

foglio 43 mappale 117 sub 4 (fabbricato)

foglio 43 mappale 117 sub 3 (strada privata – bene comune non censibile)

ATTENZIONE: gli ambienti bagno e cantina raffigurati nella planimetria catastale del sub 4 (allegato 6) si trovano all'interno del fabbricato B e non saranno considerati al fine della determinazione del valore di stima in quanto il fabbricato B è stato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo, si rimanda al capitolo 2.10.b della presente perizia per ulteriori precisazioni.

Pertinenze:

Giardino privato e garage (sub 5).



ATTENZIONE: il garage raffigurato nella planimetria catastale del sub 5 (allegato 6) si trova all'interno del fabbricato B e non sarà considerato al fine della determinazione del valore di stima in quanto il fabbricato B è stato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo, si rimanda al capitolo 2.10.b della presente perizia per ulteriori precisazioni.

Contesto in cui si trova l'immobile:

L'immobile sorge in un contesto composto da fabbricati civile abitazione aventi caratteristiche simili tra loro per età, caratteristiche costruttive dimensioni e altezza (massimo quattro piani fuori terra). Differente è invece lo stato di conservazione degli immobili che varia in funzione dell'anno in cui è stata eseguita la loro ristrutturazione.

Destinazione della zona e caratteristiche:

L'immobile sorge in una zona residenziale periferica non comoda a servizi quali scuole, supermercato, negozi in genere e fermata autobus.

La zona residenziale periferica confina con:

- la zona residenziale centrale che offre tutti i servizi quali scuole, supermercato, negozi in genere e fermata autobus;
- la zona agricola.

3.2.2 Descrizione analitica fabbricato A:

Caratteristiche del bene:

anno di costruzione	seconda metà del 1800
tipologia del bene	fabbricato civile abitazione
altezza interna utile	piano terra: 233 cm piano primo: 233 cm piano sottotetto: min 38 cm, max 215 cm
composizione interna	piano terra: ingresso su cucina, soggiorno, ripostiglio, scala per accedere al piano primo, giardino privato piano primo: due camere matrimoniali, vano scala, scala a chiocciola per accedere al piano sottotetto piano sottotetto: soffitta



	<p><i>ATTENZIONE: all'interno del fabbricato non è presente il bagno, che si trova in un altro fabbricato più piccolo, poco distante dal fabbricato A, denominato "fabbricato B".</i></p>
condizione di manutenzione	<p>l'immobile NON si trova in un stato di manutenzione che possa essere ritenuto accettabile per gli standard odierni; l'immobile necessita di un intervento di ristrutturazione totale.</p>
caratteristiche strutturali	<p>fondazioni in muratura, strutture verticali in muratura, solai in travi e travetti di legno, solaio di copertura in travetti in cemento armato e tavelle in laterizio, manto di copertura in coppi cotto, scala interna in muratura, pareti esterne intonacate.</p>
caratteristiche interne	<p>finestre in legno verniciato con vetro singolo, scuretti in legno verniciato, porte in legno verniciato, tramezzature interne in muratura intonacata, pavimentazione in piastrelle in scaglie di marmo, soffitti in travi e travetti di legno rivestiti da controsoffitto verniciato, porta d'ingresso in legno e alluminio verniciato, alzate e pedate scala interna rivestite con tavelle in cotto verniciato.</p>
impianto elettrico	<p>risale indicativamente agli anni 90, non è realizzato sotto traccia ma con canaline esterne, è presente il salvavita, da controlli a campione risulta presente il cavo di messa a terra. Dichiarazione di conformità non presente.</p>
impianto idrico	<p>non è realizzato sotto traccia, non fornisce acqua calda sanitaria ma solo acqua fredda. Dichiarazione di conformità non presente.</p>
impianto termico	<p>l'impianto termico è composto da due stufe a gas a combustione interna con scarico esterno a muro. Dichiarazione di conformità non presente.</p>

Considerazioni a seguito delle caratteristiche del bene:



Gli impianti elettrico, idrico e termico del fabbricato sono obsoleti e non possiedono le caratteristiche minime che oggi hanno tali impianti in fabbricati di recente costruzione.

Gli impianti elettrico, idrico e termico del fabbricato sono privi della dichiarazione di conformità e di conseguenza **non conformi alla normativa vigente**.

Non è stato possibile far ispezionare gli impianti da “responsabili tecnici installatori” (idraulico e elettricista) che sono le figure professionali autorizzate al rilascio della dichiarazione di conformità e/o di rispondenza degli impianti, né è stato possibile far verificare ai “responsabili tecnici installatori” il corretto funzionamento degli impianti. Conseguentemente non si possono fornire i costi necessari al loro eventuale adeguamento.

Al paragrafo 5.3.1 della presente perizia è prevista una riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Nell’ipotesi in cui il futuro acquirente intendesse eseguire un intervento di ristrutturazione totale dell’intero fabbricato gli attuali impianti saranno rimossi completamente e sostituiti con impianti nuovi.

Il costo del rifacimento degli impianti è già compreso nel costo al metro quadrato di ristrutturazione totale indicato al paragrafo 5.1.3.

3.3. DESCRIZIONE FABBRICATO B

ATTENZIONE: al fabbricato B non è attribuito alcun valore nella determinazione del valore di stima del lotto unico in quanto il fabbricato è stato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo, si rimanda al capitolo 2.10.b della presente perizia per ulteriori precisazioni.

3.3.1 Descrizione sommaria fabbricato B:

Piena proprietà per la quota di 1/1 relativa a fabbricato civile abitazione composto da un piano fuori terra (piano terra) sito nel Comune di Concordia sulla Secchia, Via per San Possidonio n. 159.

Il bene ha un ingresso indipendente al quale si accede tramite strada privata (sub 3) in comune con altri mappali.

Descrizione catastale:

foglio 43 mappale 117 sub 4 (bagno e cantina)

foglio 43 mappale 117 sub 5 (garage e ripostiglio)

foglio 43 mappale 117 sub 3 (strada privata – bene comune non censibile)



Contesto in cui si trova l'immobile:

L'immobile sorge in un contesto composto da fabbricati civile abitazione aventi caratteristiche simili tra loro per età, caratteristiche costruttive dimensioni e altezza (massimo quattro piani fuori terra). Differente è invece lo stato di conservazione degli immobili che varia in funzione dell'anno in cui è stata eseguita la loro ristrutturazione.

Destinazione della zona e caratteristiche:

L'immobile sorge in una zona residenziale periferica non comoda a servizi quali scuole, supermercato, negozi in genere e fermata autobus.

La zona residenziale periferica confina con:

- la zona residenziale centrale che offre tutti i servizi quali scuole, supermercato, negozi in genere e fermata autobus;
- la zona agricola.

3.3.2 Descrizione analitica fabbricato B:

Caratteristiche del bene:

anno di costruzione	prima meta del 1900
tipologia del bene	fabbricato civile abitazione
altezza interna utile	bagno: min 205 cm, max 252 cm cantina: min 188 cm, max 242 cm garage: min 305 cm, max 418 cm ripostiglio h 200 cm
composizione interna	piano terra: bagno, cantina, garage e ripostiglio
condizione di manutenzione	l'immobile NON si trova in un stato di manutenzione che possa essere ritenuto accettabile per gli standard odierni
caratteristiche strutturali	fondazioni in muratura, strutture verticali in muratura, solaio di copertura in travetti in cemento armato e tavelle in laterizio, manto di copertura in coppi in cotto, pareti esterne intonacate.



caratteristiche interne	finestre in legno verniciato con vetro singolo, porte in legno verniciato, portone garage in metallo verniciato, porta del bagno in metallo verniciato, tramezzature interne in muratura, pavimentazione e rivestimento verticale del bagno in piastrelle di ceramica, pavimentazione garage in battuto di cemento.
impianto elettrico	realizzato indicativamente negli anni 40, non è sotto traccia ma con canaline esterne. Dichiarazione di conformità non presente.
impianto idrico	non è realizzato sotto traccia, è presente un boiler elettrico per la fornitura di acqua sanitaria. Dichiarazione di conformità non presente.
impianto termico	esclusivamente per il bagno l'impianto termico è composto da una stufa a gas a combustione interna con scarico esterno a muro. Dichiarazione di conformità non presente.

Considerazioni a seguito delle caratteristiche del bene:

Gli impianti elettrico, idrico e termico del fabbricato sono obsoleti e non possiedono le caratteristiche minime che oggi hanno tali impianti in fabbricati di recente costruzione.

Gli impianti elettrico, idrico e termico del fabbricato sono privi della dichiarazione di conformità e di conseguenza non conformi alla normativa vigente.

Non è stato possibile far ispezionare gli impianti da "responsabili tecnici installatori" (idraulico e elettricista) che sono le figure professionali autorizzate al rilascio della dichiarazione di conformità e/o di rispondenza degli impianti, né è stato possibile far verificare ai "responsabili tecnici installatori" il corretto funzionamento degli impianti. Conseguentemente non si possono fornire i costi necessari al loro eventuale adeguamento.

Al paragrafo 5.3.1 della presente perizia è prevista una riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Inoltre, essendo il fabbricato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo, si rimanda al capitolo 2.10.b della presente perizia per ulteriori precisazioni, non si ritiene necessario definire i costi per adeguare gli attuali impianti alla normativa vigente, in quanto il fabbricato dovrà essere demolito.



3.4. DESCRIZIONE STRADA PRIVATA (BCNC)

Descrizione sommaria:

Proprietà in comune con i mappali 118, 119 e 107 relativa a strada privata sita nel Comune di Concordia sulla Secchia, Via per San Possidonio, all'altezza del civico n. 159.

Alla strada privata si accede tramite Via per San Possidonio.

Trattasi di strada privata con manto stradale in ghiaia battuta.

Descrizione catastale:

foglio 43 mappale 117 sub 3 bene comune non censibile (strada privata) ai mappali 117, 118, 119 e 107

3.5. DESCRIZIONE TERRENI

Descrizione sommaria:

Diritto di superficie per la quota di 1/1 relativo a terreni siti nel Comune di Concordia sulla Secchia, Via per San Possidonio, all'altezza del civico n. 159.

Ai terreni si accede tramite Via per San Possidonio.

Trattasi di porzioni di argine del fiume Secchia poste nelle immediate vicinanze del fabbricato A (vedi paragrafo 3.2).

Descrizione catastale:

foglio 43 mappale 23 qualità: prato, superficie 460 mq

foglio 43 mappale 368 qualità: prato, superficie 160 mq

Pertinenze:

Non sono presenti pertinenze.

3.6. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non sono presenti dotazioni condominiali in quanto trattasi di beni indipendenti che non appartengono a un condominio.

4. CALCOLO DELLA SUPERFICIE

4.1. CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEL FABBRICATO A

4.1.1. Superficie calpestabile fabbricato A:



Le superfici calpestabili di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica.

	Superficie calpestabile (mq)
Piano Terra	
cucina	16,73
pranzo	16,76
sottoscala h> 180 cm	4,38
sottoscala h< 180 cm	2,38
vano scala	7,66
area cortiliva esclusiva	180,84
Piano Primo	
camera	17,22
camera	16,78
scala chiocciola	1,57
Piano Secondo	
soffitta h>180 cm	7,80
soffitta h<180 cm	37,11

Complessivamente la **superficie calpestabile** del **fabbricato A** risulta **128,39 mq**.

4.1.2. Superficie commerciale fabbricato A:

Le superfici commerciali di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica.

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature.

La superficie del vano scala è stata calcolata una sola volta.

Si sono applicati i seguenti coefficienti di riduzione alle superfici:

destinazione d'uso	coefficiente
cucina, pranzo, camera	100%
vano scala	100%
sottoscala h> 180 cm	30%
sottoscala h< 180 cm	20%
area cortiliva esclusiva	5%
soffitta h>180 cm	30%
soffitta h<180 cm	20%

Complessivamente la **superficie commerciale** del **fabbricato A** risulta **118,63 mq**.



4.2. CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEL FABBRICATO B

4.2.1. Superficie calpestabile fabbricato B:

Le superfici calpestabili di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica.

	Superficie calpestabile (mq)
Piano Terra	
bagno	4,67
garage	13,64
ripostiglio	3,37
cantina	3,50
tettoia	2,12

Complessivamente la **superficie calpestabile** del **fabbricato B** risulta **27,30 mq.**

4.2.2. Superficie commerciale fabbricato B:

Le superfici commerciali di seguito elencate sono state ottenute a seguito di rilievo e successiva restituzione grafica.

La superficie commerciale è calcolata al lordo delle murature.

Si sono applicati i seguenti coefficienti di riduzione alle superfici:

destinazione d'uso	coefficiente
bagno	100%
garage	50%
ripostiglio	50%
cantina	50%
tettoia	30%

Complessivamente la **superficie commerciale** del **fabbricato B** risulta **18,57 mq.**

4.3. CALCOLO DELLA SUPERFICIE DEI TERRENI

Le superfici di seguito elencate sono state ottenute dalle visure catastali.

foglio 43 mappale 23 qualità: prato, superficie 460 mq

foglio 43 mappale 368 qualità: prato, superficie 160 mq

La **superficie complessiva** dei **terreni** risulta **620 mq.**



5. VALORE DI MERCATO DEI BENI

5.1. DETERMINAZIONE DEL VALORE PER METRO QUADRO

Si procede alla determinazione del:

- valore per metro quadro di superficie commerciale del fabbricato;
- valore per metro quadro di superficie dei terreni;

analizzando i seguenti fattori:

5.1.1. Stato di possesso dei beni

Si rimanda ai contenuti del paragrafo 2.6 della presente perizia.

Relativamente ai terreni nella determinazione del valore per metro quadro è rilevante il fatto che lo stato di possesso sia “diritto di superficie” e non “piena proprietà”; questo comporta una forte riduzione del valore per metro quadro.

5.1.2. Caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni

Si rimanda ai contenuti del capitolo 3 della presente perizia.

5.1.3. Stato di manutenzione

Il fabbricato A necessita di un intervento di ristrutturazione totale il cui costo si quantifica, in base al grado di finitura desiderato, in una somma non inferiore a 1.200,00 € per ogni metro quadro di superficie commerciale, oltre a imposte di legge.

La somma di € 1.200,00 è stata determinata considerando le attuali condizioni del mercato, caratterizzato da un aumento costante dei prezzi delle materie prime e la previsione di ulteriori aumenti per l'anno in corso;

Si quantificano in aggiunta ai 1200€/mq anche:

- oneri comunali di: urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione;
- diritti e onorari dei tecnici che si occuperanno della redazione di tutta la documentazione prescritta per legge;

in misura variabile dal 8 al 10% dell'importo dei lavori oltre a imposte di legge.

5.1.4. Grado di commerciabilità dell'immobile

La tipologia di immobili oggetto della presente perizia consegue una bassa richiesta sul mercato locale, di conseguenza gli immobili hanno uno scarso grado di commerciabilità.

In generale ad oggi le condizioni del mercato immobiliare della zona sono buone, vi è richiesta di immobili e si realizzano compravendite.

Per il futuro del mercato immobiliare si percepisce incertezza a causa del conflitto in Ucraina tuttora in corso; si teme una sensibile riduzione del numero delle compravendite.



5.1.5. Vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Consultando la certificazione notarile (allegato 12), non risultano vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

5.1.6. Inoltre si è considerato:

- il parere di persone di mia fiducia esperte del mercato immobiliare locale;
- il valore a cui sono stati venduti, o sono ad oggi in vendita, immobili con caratteristiche analoghe;
- il valore delle quotazioni immobiliari pubblicate dal Sole 24 Ore;
- il valore delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

5.1.7. In considerazione di quanto sopra esposto si ravvisa che:

- per il **fabbricato** il **valore** di mercato al **mq** di superficie commerciale sia di euro **225,00**;
- per i **terreni** il **valore** di mercato al **mq** di superficie sia di euro **0,85**.

5.2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

5.2.1. Valore di mercato del LOTTO UNICO al lordo delle correzioni di seguito descritte ai paragrafi 5.2.2 e 5.2.3.; si precisa in maniera distinta il valore dei singoli immobili:

fabbricato A (piena proprietà): 118,63 mq X 225,00 €/mq = 26.692,20 €

fabbricato B (piena proprietà): 18,57 mq X 0,00 €/mq = 0,00 €

terreni (diritto di superficie): 620,00 mq X 0,85 €/mq = 527,00 €

valore di mercato LOTTO UNICO: 27.219,20 €

ATTENZIONE: al fabbricato B non è attribuito alcun valore nella determinazione del valore di mercato del lotto unico in quanto il fabbricato è stato costruito in assenza di titolo edilizio abilitativo, si rimanda al capitolo 2.10.b della presente perizia per ulteriori precisazioni.

5.2.2. Correzione del valore di mercato per oneri di regolarizzazione urbanistica.

Relativamente alle difformità dello stato legittimato del fabbricato A si rimanda ai contenuti del paragrafo 2.10.a della presente perizia.

I costi relativi alla demolizione del ripostiglio al piano primo ammontano a € 700,00 (vedi paragrafo 2.10.a) già comprensivi delle imposte di legge.

Relativamente alle difformità dello stato legittimato del fabbricato B si rimanda ai contenuti del paragrafo 2.10.b della presente perizia.



I costi relativi alla demolizione del fabbricato B ammontano a € 1.850,00 (vedi paragrafo 2.10.b) già comprensivi delle imposte di legge.

Entrambi i costi di demolizione sono da detrarre al valore di mercato ottenuto al paragrafo 5.2.1.

5.2.3. Correzione del valore di mercato per spese condominiali insolute.

Nessuna correzione in quanto i beni non fanno parte di un condominio.

5.2.4. Valore di mercato del LOTTO UNICO al netto delle correzioni descritte ai paragrafi 5.2.2 e 5.2.3.:

valore di mercato LOTTO UNICO: $27.219,20 - 1.850,00 - 700,00 = 24.669,20$ €

5.3. DETERMINAZIONE DEL VALORE BASE D'ASTA

5.3.1. Riduzione del valore di mercato praticata per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza della garanzia per vizi occulti del bene.

Considerata la tipologia dei beni si definisce una riduzione pari al 10% del valore di mercato.

Il valore ottenuto al netto della riduzione risulta:

$24.669,20 - 10 \% = 22.202,28$ €

5.3.2. Valore base d'asta **LOTTO UNICO**, con gli opportuni arrotondamenti, composto da: fabbricato "A", fabbricato "B" e terreni.

Valore BASE D'ASTA LOTTO UNICO: 22.200,00 € (ventiduemiladuecento/00 euro)

6. CONCLUSIONI

Il sottoscritto dichiara che la presente perizia è stata redatta dopo aver preso visione degli immobili in essa descritti.

Fiducioso che la presente perizia possa contribuire all'esito positivo della vendita dei beni, per quanto sopra citato e descritto ritengo di aver adempiuto alla completa ricerca degli elementi necessari per il corretto svolgimento dell'incarico ricevuto.

San Cesario sul Panaro lì 12 ottobre 2022.



ALLEGATI:

- Allegato 0 - allegato 1 del decreto di nomina dell'esperto stimatore
- Allegato 1 - visure catastali attuali



- Allegato 2 - visure catastali storiche
- Allegato 3 - certificato di stato civile dell'esecutata
- Allegato 4 - certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine
- Allegato 5 - estratto di mappa
- Allegato 6 - planimetria catastale sub4
- Allegato 7 - planimetria catastale sub 5
- Allegato 8 - elaborato planimetrico
- Allegato 9 - elenco subalterni
- Allegato 10 - estratto di mappa con indicazioni
- Allegato 11 - documentazione fotografica
- Allegato 12 - certificazione notarile
- Allegato 13 - certificato di destinazione urbanistica
- Allegato 14 - pratica edilizia n. 324 del 1986
- Allegato 15 - planimetria catastale presentata nell'anno 1940 - fgl 43 part 117 sub 1
- Allegato 16 - planimetria catastale presentata nell'anno 1940 - fgl 43 part 117 sub 2
- Allegato 17 - mappa catastale di primo impianto (cessato catasto)
- Allegato 17a - estratto mappa catastale di primo impianto (cessato catasto) con indicazioni
- Allegato 18 - mappa catastale denominata "copione di visura"
- Allegato 18a - estratto mappa catastale denominata "copione di visura" con indicazioni
- Allegato 19 - tipo mappale n. 40129/2001