

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 193/2023 rge

Giudice Delegato: Dott.ssa Roberta Vaccaro

promossa da:

XXX
(Avv. XXX)

contro:

XXX

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 08/04/2024, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 09/04/2024, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Matteo Orsini, con studio in Modena (MO), Via Guicciardini n. 48, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1) identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento.

L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali (piena proprietà; nuda proprietà; usufrutto; intera proprietà; quota di ½, ¼; ecc.) ed i beni oggetto del pignoramento.



Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure (stralciandole dalla descrizione).

In risposta a tale quesito, l'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita, indicando per ciascun immobile compreso nel lotto almeno tre confini ed i dati di identificazione catastale (con indicazione in tal caso, unicamente dei dati di identificazione attuali).

2) descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima.

L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto (con identificazione catastale all'attualità), mediante l'esatta indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero d'interno), destinazione (abitativa, ufficio..), degli accessi, delle eventuali pertinenze (previo accertamento del vincolo pertinenziale sulla base delle planimetrie allegate alla denuncia di costruzione presentata in catasto, della scheda catastale, delle indicazioni contenute nell'atto di acquisto nonché nella relativa nota di trascrizione e dei criteri oggettivi e soggettivi di cui all'art. 817 c.c.), degli accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni, specificando anche il contesto in cui essi si trovano, le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti nonché le caratteristiche delle zone confinanti.

L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto, fatta di un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL (appartamento, capannone, ecc.), indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna e poi, in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato, ai fini della determinazione della superficie utile, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, strutture verticali, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio; nonché le caratteristiche interne di



ciascun immobile, precisando l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa o stato di obsolescenza.

L'esperto indicherà altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

2.1) REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo*
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c:

- la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);*
- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.*



3) Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

3.1. lo stato di possesso dei beni con l'acquisizione, se occupati da terzi, del titolo in base a quale sono occupati, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento (riporti sul punto le verifiche di competenza del Custode)

3.2. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico; domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali obbligazioni propter rem, uso, abitazione, etc...);

3.3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

3.4. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

3.5. Stimare il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

4) NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA

Nel caso in cui l'immobile sia sottoposto a pignoramento pro quota, muovendo dalla precisazione delle quote di proprietà di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti:

- verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata procedendo, in tale ipotesi, ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione – previa autorizzazione del GE- del frazionamento catastale;



- proceda, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

Per tutti i beni pignorati la documentazione è risultata coerente.

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelfranco Emilia (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate di Modena, lo scrivente, in data 23/07/2024, insieme al Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie che ne consentiva l'accesso, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di effettuare accertamenti e misurazioni di rito.



LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in seguito:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residui bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare,
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); l'indagine è da considerarsi indiziale non sostanziale, né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata, sarà cura dell'eventuale acquirente verificare le specifiche presso le amministrazioni competenti.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦



In risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice:

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Intera proprietà relativa ad appartamento al piano terzo, con cantina e autorimessa di pertinenza al piano interrato, posto nel comune di Castelfranco Emilia (MO), Via per Riolo n. 62/B.

VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDUTA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 2

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Intera proprietà relativa ad appartamento al piano terzo, con cantina e autorimessa di pertinenza al piano interrato, posto nel comune di Castelfranco Emilia (MO), Via per Riolo n. 62/B.

DESCRIZIONE CATASTALE

Intera proprietà riguardante unità immobiliari oggetto di pignoramento, censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Castelfranco Emilia (MO) intestati:

1. XXX nato a XXX il XXX, CF: XXX

Proprietà per 1/1;

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
31	126	12	Via per Riolo n. 62/B	3	A/2	2	5 vani	€ 413,17
31	126	6	Via per Riolo n. 62/B	S1	C/6	6	14 mq	€ 41,21



Nell'elaborato planimetrico a firma dell'Ing. XXX del XXX, sono presenti e descritti i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

Sub. 1: AREA COMUNE A TUTTI I SUB.;

Sub. 14: ATRIO, VANO SCALA, SOTTOTETTO P.4, COMUNI A TUTTI I SUB.

CONFINI

Secondo la documentazione catastale, l'area su cui insiste il fabbricato identificata dal mappale 126, confina a Nord con il mappale 144, a Est con il mappale 125, a Sud con il mappale 128 e ad Ovest con Via per Riolo, salvo altri e più precisi confini.

I DATI CATASTALI RISULTANO CORRISPONDENTI CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL XXX REP. XXX

DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Castelfranco Emilia (MO), Località Riolo, Via per Riolo n. 62/B.

Edificato negli anni '90, è posto in zona periferica a circa 5 km dal centro del Comune, scomodo a servizi ed infrastrutture.

Il lotto è accessibile da Via per Riolo tramite stradello carrabile sul mappale 144, in comune con le abitazioni confinanti.

È presente un cancello carrabile di accesso alle autorimesse al piano interrato.

L'area esterna è a verde e in parte pavimentata con autobloccanti.

La costruzione è realizzata con struttura in cemento armato e muratura, tamponamenti in muratura di laterizio, finitura esterna in mattoni facciavista;

Solai e copertura in cemento armato, manto di copertura in coppi, lattonerie in metallo verniciato;

Infissi in legno con oscuranti avvolgibili in pvc.



Sub. 12 – Abitazione al piano terzo e cantina al P S1:

L'alloggio in oggetto ha sviluppo al piano terzo ed è composto da ingresso su soggiorno / pranzo, angolo cottura, n.2 camere, ripostiglio, disimpegno notte, un wc, balcone.

La porta di accesso all'unità immobiliare è blindata con pannellatura in legno, internamente le porte sono in legno; le finiture sono di tipo comune, con pavimentazioni in mattonelle ceramiche, così come il rivestimento in cucina e nel servizio igienico.

Infissi con telaio in legno con vetrocamera, oscuranti avvolgibili in pvc.

Pareti divisorie interne in muratura, intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono ottenuti tramite caldaia autonoma e radiatori in alluminio.

È presente inoltre impianto di condizionamento.

L'unità si presenta in discrete condizioni manutentive, nonostante risulti abbandonata da diversi anni.

L'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è di 2,74 m.

Completa la proprietà una cantina posta al piano seminterrato, accessibile da corridoio comune, con pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, porta in metallo zincato e piccola finestra sul lato Est.

Sub. 6 – Autorimessa al P S1.

L'autorimessa di pertinenza, posta a piano seminterrato, è accessibile esternamente dall'area carrabile comune o internamente da area comune.

Il portone di accesso carrabile è in lamiera di metallo verniciato con apertura basculante, il portone di accesso pedonale è in metallo zincato.

Il garage presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, impianto elettrico sottotraccia.

L'altezza interna rilevata durante il sopralluogo, è di 2,40 m.



La distribuzione degli spazi interni e la consistenza, secondo gli usi comprensiva delle murature esterne, quelle a confine con parti comuni o con altre unità immobiliari per metà, conseguono una superficie totale pari a circa a:

Locale	Superficie	Coefficiente	Superficie utile	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Abitazione P3	85,33 mq	100%	85,33 mq	N-E-O	Discrete
Balcone P3	8,43 mq	25%	2,10 mq	Est	Discrete
Cantina PS1	13,70 mq	25%	3,42 mq	Est	Discrete
Totale			90,85 mq		Discrete
Autorimessa	15,56 mq	50%	7,78 mq	Ovest	Discrete
Totale			7,78 mq		Discrete

o o o o o

PROVENIENZA

La consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario in virtù di Atto di compravendita, Repertorio n. XXX del XXX, Notaio XXX Sede XXX trascritto il XXX nn. XXX, (n. XXX).

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

o o o o o



QUESITO N. 2.1

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Castelfranco Emilia (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. XXX prot. XXX del XXX, per costruzione di un fabbricato ad uso abitazioni civili di n. 6 alloggi;
- Variante in corso d'opera prot. XXX del XXX;
- Nulla osta alla Abitabilità prot. XXX del XXX.

La documentazione estratta risulta completa e l'immobile nella sua composizione è conforme agli elaborati grafici di cui ai protocolli precedentemente menzionati.

OPERE ABUSIVE

Precisando che trattasi comunque di accertamento indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferiscono pertanto solamente elementi indiziali.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la corrispondenza tra lo stato attuale delle unità immobiliari con lo stato legittimato comunale e le planimetrie catastali.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 3.1

STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari in oggetto attualmente risultano libere.

REGIME PATRIMONIALE

L'esecutato risulta non coniugato.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦



QUESITO N. 3.2

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto della presente relazione non costituisce condominio.

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.3

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A CARICO DELLA PROCEDURA

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- ISCRIZIONE NN. XXX del XXX IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del XXX Numero di repertorio XXX Notaio XXX Sede XXX
A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX
contro XXX Nato il XXX a XXX Codice fiscale XXX capitale XXX Totale XXX Durata XXX anni
Grava su Castelfranco Emilia Foglio 31 Particella 126 Sub. 12 Particella 126 Sub. 6
- ISCRIZIONE NN. XXX del XXX IPOTECA LEGALE nascente da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 del XXX Numero di repertorio XXX emesso da XXX
A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Domicilio ipotecario eletto XXX), contro XXX
Nato il XXX a XXX Codice fiscale XXX capitale XXX Totale XXX
Grava su Castelfranco Emilia Foglio 31 Particella 126 Sub. 6 Particella 126 Sub. 12
- ISCRIZIONE NN. XXX del XXX nascente da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE del XXX Numero di repertorio XXX emesso da XXX
A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Domicilio ipotecario eletto XXX), contro XXX
Nato il XXX a XXX Codice fiscale XXX capitale XXX Totale XXX



Grava su Castelfranco Emilia Foglio 31 Particella 126 Sub. 12 Particella 126 Sub. 6;

- ISCRIZIONE NN. XXX del XXX IPOTECA DELLA RISCOSSIONE nascente da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO del XXX Numero di repertorio XXX emesso da XXX

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Domicilio ipotecario eletto XXX), contro XXX

Nato il XXX a XXX Codice fiscale XXX capitale XXX Totale XXX

Grava su Castelfranco Emilia Foglio 31 Particella 126 Sub. 12 Particella 126 Sub. 6;

- TRASCRIZIONE NN. XXX del XXX nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del XXX Numero di repertorio XXX emesso da XXX

A favore di XXX Sede XXX Codice fiscale XXX (Domicilio ipotecario eletto XXX), contro XXX

Nato il XXX a XXX Codice fiscale XXX

Grava su Castelfranco Emilia Foglio 31 Particella 126 Sub. 6 Particella 126 Sub. 12

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 3.4

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

Il fabbricato ove è posto l'immobile oggetto della presente relazione non costituisce condominio.

◦ ◦ ◦ ◦ ◦

QUESITO N. 3.5

STIMI IL CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO PER OGNI IMMOBILE STAGGITO

Le unità immobiliari risultano ad oggi libere.

Si stima che il canone mensile di locazione, calcolato a libero mercato, si attesti intorno ai

91,00 mq x 5 €/mq = 455,00 €

16,00 mq x 2,5 €/mq = 40,00 €

Totale 495,00 €

◦ ◦ ◦ ◦ ◦



STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona "R1/Extraurbana/Zona Agricola" per abitazioni civili con stato conservativo normale, tra 1.000,00 €/mq e 1.450 €/mq, per i box tra 500,00 €/mq e 750,00 €/mq;

I valori estratti dalla Banca Dati del "Borsino Immobiliare", sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona "Agricola" per abitazioni in stabili di fascia media, tra i 954,00 €/mq ed i 1.365,00 €/mq, per i box tra 496,00 €/mq ed i 707,00 €/mq.

Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale, in crescita per la vicinanza ad importanti aree produttive.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, e che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Sarà quindi:



LOTTO UNICO: Intera proprietà relativa ad appartamento al piano terzo, con cantina e autorimessa di pertinenza al piano interrato, posto nel comune di Castelfranco Emilia (MO), Via per Riolo n. 62/B.

- **Sub 12 – Abitazione al piano terzo e cantina al piano interrato:**

Circa mq. 91,00 x € 1.300,00/mq. = € 118.300,00

- **Sub 6 – Autorimessa al piano interrato:**

Circa mq. 8,00 x € 1.300,00/mq. = € 10.400,00

Sommano € 128.700,00

Riduzione del 5% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad Euro:

€ 128.700,00 – 5 % = € 122.265,00

Arrotondato a € 122.000,00

(Euro Centoventiduemilamila/00)

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

◦ ◦ ◦ ◦



Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 8 Agosto 2024.

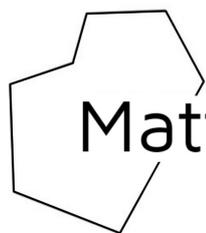
Il CTU
Geom. Matteo Orsini

Allegati:

documentazione catastale;

documentazione comunale;

documentazione fotografica.

 Geometra
Matteo Orsini

orsinimat@virgilio.it - matteo.orsini@geopec.it
P.iva 03702770367 - C.F. RSNMTT92C16F257L

