

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 252/2022

Giudice dell'esecuzione: Dott. Umberto Ausiello

* * * *

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

* * * *

NOMINA

Con provvedimento del 09/11/2023, il Giudice dell'esecuzione ha nominato lo scrivente Geom. Cocchi Gianluca che ha giurato in qualità di esperto, per la redazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, con verbale di accettazione del 02/12/2023, affinché risponda con relazione di stima, ai quesiti di seguito elencati:

QUESITO n.1 - identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento;

QUESITO n.2 - descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva e stima;

QUESITO n.2.1 - regime urbanistico – edilizio;

QUESITO n.2.2 – procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all.A1)

QUESITO n.3 - stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali;

QUESITO n.4 – nel caso di immobile pignorato *pro quota*;

CONTROLLO PRELIMINARE

- Da controllo preliminare eseguito, la documentazione di cui all'art.567, secondo comma, cpc, relativa ai beni pignorati, risulta completa.
- Si allega:
Certificato sostitutivo notarile (all.F);

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo fissate d'intesa e alla presenza del custode giudiziario, sono state eseguite in data 24/01/2024 alle ore 10:00 circa e successivamente in data 15/04/2024 ore 15:00 circa, si è provveduto ad eseguire un ulteriore sopralluogo al fine di verificare ulteriormente alcuni aspetti e dubbi sorti relativamente alla corretta consistenza, individuazione e corrispondenza del compendio immobiliare in oggetto, con quanto indicato nell'atto di pignoramento;



1. Identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento :

Oggetto di pignoramento è la piena ed intera proprietà di fabbricato civile ubicato nel Comune di Finale Emilia (MO), così distinto al catasto urbano:

Via Andrea Costa n.3

- Foglio 95, mapp.le 63, sub. 34;
- Foglio 95, mapp.le 63, sub. 35;
- Foglio 95, mapp.le 63, sub. 36;
- Foglio 95, mapp.le 63, sub. 37;

Al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita, vista la conformazione delle unità immobiliari si è proceduto alla formazione di n. 3 (tre) LOTTI:

LOTTO 1 composto da :

Unità Immobiliari in corso di definizione - Foglio 39, mapp.le 63, sub. 34 e 35

1. Identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Trattasi di porzione di fabbricato civile residenziale, sito in Via Andrea Costa n.3 a Finale Emilia (MO), costituita da locali ubicati al piano primo, così distinti al Catasto Fabbricati – Comune di Finale Emilia:

Via Andrea Costa n.3 – P.1°

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	95	63	34		F/4				
2	95	63	35		F/4				

In base alle visure effettuate dal sottoscritto, i dati catastali e il soggetto intestato indicato in visura corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

Trattandosi di unità immobiliari in corso di definizione (cat.F/4) non sono presenti le planimetrie ma solo l'elaborato planimetrico in cui si sono riscontrate incongruenze e difformità relativamente alla consistenza ed identificazione con lo stato di fatto e con gli elaborati progettuali corrispondenti allo stato legittimato. Nello specifico si segnala la minor consistenza del sub.34 rispetto a quanto indicato nell'elaborato planimetrico. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale.

Il sub.34 confina a nord con vano scale comune (63/14) e con il sub.35, a sud con il mapp.63/29, a est con via A.Costa, a ovest con il 62/16.

Il sub.35 confina a nord con il mapp.63/16, a sud con il sub.34, a est con vano scale comune (63/14), a ovest con cavedio interno.



2. descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti il lotto e stima :

Il fabbricato civile di cui fanno parte i locali in oggetto, si trova ubicato in Via Andrea Costa n.3 nel centro cittadino in zona completamente urbanizzata, edificato in aderenza sui lati nord ed ovest con fabbricati analoghi, costituito da n. 4 piani fuori terra senza ascensore, ed un piano seminterrato, l'edificio è composto da unità residenziali ed attività commerciali.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura di laterizio, finitura esterna ad intonaco, tetto a falde.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA'IMMOBILIARI

sub.34 e 35

I locali costituenti il Lotto 1 contraddistinti rispettivamente con i sub. 34 e 35 sviluppati interamente al piano primo sono comunicanti fra loro e si presentano "al grezzo", con solai in legno e privi di divisorie / tramezzature interne, pavimentazioni, intonaci, impianti, serramenti. Attualmente nei locali non vi è identificata la destinazione d'uso pertanto privi di agibilità/abitabilità.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali.

- Piano primo, h.media 3.10 m., composto da due vani comunicanti fra loro

LOCALI GREZZI	SUPERFICIE NETTA
Locale sub.34	41,62 mq.
Locale sub.35	12,44 mq.
TOTALE	54.06 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 65,00 circa

2.1 Regime urbanistico - edilizio

Sulla consistenza in oggetto, la cui edificazione risale presumibilmente ai primi del '900 o in epoca anche precedente, sono stati resi disponibili presso l'Ufficio Tecnico competente i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia prot.n.98/10375, prat. n.AU98/0385, del 21/11/1998 per manutenzione straordinaria/rifacimento della copertura di fabbricato civile;
- Autorizzazione Edilizia prot.n.99/00219, prat. n.AU99/0009/0001, del 18/01/1999, per manutenzione straordinaria di consolidamento strutturale di parete in muratura di fabbricato civile;
- Concessione in sanatoria prot.n.99/03258, prat.n.1999/49, del 08/10/1999, per opere di ristrutturazione di fabbricato civile;
- Autorizzazione edilizia prot.n.99/03550, prat.n.AU99/0081 del 21/04/1999, per opere urgenti di demolizione e pulizia interna in fabbricato civile;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) prot.n.18/2002 del 28/02/2002 per opere di restauro e rinforzo dei solai esistenti in fabbricato civile (sospesa per carenza documentale);



- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.n.28/2015 del 19/03/2015 – Pratica edil. telematica MUDE per opere di riparazione e miglioramento sismico di fabbricato civile a seguito degli eventi sismici del 2012;

La consistenza immobiliare in oggetto risulta conforme all'ultimo titolo edilizio che ne autorizza la legittimità (SCIA MUDE 28/2015) in cui gli elaborati progettuali identificano i locali in oggetto "al grezzo", non ultimati, privi di destinazione d'uso pertanto privi di agibilità/abitabilità.

- **Valutazione del valore di mercato dei beni**

Critério di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato:

- Mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);

ritengo di poter formulare i seguenti valori di stima:

- **LOTTO 1 : Locali di cui al sub. 34 e 35 al "grezzo" : 240,00 €/mq.
Superficie commerciale mq. 65,00 x 240,00 €/mq. = €. 15.600,00**

Valore totale LOTTO 1 = €. 15.600,00

Adeguamento in base alla media dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 1,00
- allo stato di possesso del bene: 1,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Valore adeguato: €. 15.600,00 x 1,00 = €.15.600,00

- abbattimento forfettario stimato sul valore adeguato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti : 10% su €.15.600,00

Valore finale LOTTO 1 : €. 15.600,00 – 10% = €.14.040,00

arrotondato a €.14.000,00 (quattordicimila//00)



2.2 Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 1

Predisposizione in allegato di prospetto sintetico-descrittivo del lotto 1 (all.A1)

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

- Stato di possesso

Il bene risulta attualmente libero nella piena disponibilità del soggetto esecutato.

- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, oltre a quanto esposto nei rogiti di provenienza:

- o atto Notaio Montanari Maurizio di Cento (FE), in data 12/10/1989, rep.n.58424, trascritto il 02/11/1989 ai nn.19390/13917;
- o atto Notaio Giorgi Giuseppe di Cento (FE), in data 03/10/2002, rep.n.56458, trascritto il 04/10/2002 ai nn.28387/19714;

e nella certificazione notarile depositata (all.F), redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), e nel certificato di destinazione urbanistica allegato (all.D).

- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede, né che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

- 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il fabbricato civile costituito da più unità immobiliari non è però costituito formalmente in condominio, pertanto non sono disponibili le informazioni in merito alle spese fisse di gestione e/o manutenzione oltre alle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili.

4. Nel caso di immobile pignorato PRO QUOTA

Immobile pignorato per l'intero.



LOTTO 2 composto da :

Unità Immobiliari in corso di definizione

Foglio 39, mapp.le 63, sub. 36 e 37 per la sola porzione ubicata al piano 2°

1. Identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Trattasi di porzione di fabbricato civile residenziale, sito in Via Andrea Costa n.3 a Finale Emilia (MO), costituita da locali ubicati al piano secondo, così distinti al Catasto Fabbricati – Comune di Finale Emilia:

Via Andrea Costa n.3 – P.2° / P. 2° - 3°

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	95	63	36		F/4				
2	95	63	37		F/4				

In base alle visure effettuate dal sottoscritto, i dati catastali e il soggetto intestato indicato in visura corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

Trattandosi di unità immobiliari in corso di definizione (cat.F/4) non sono presenti le planimetrie ma solo l'elaborato planimetrico in cui si sono riscontrate incongruenze e difformità relativamente alla consistenza ed identificazione con lo stato di fatto e con gli elaborati progettuali corrispondenti allo stato legittimato. Nello specifico si segnala che il LOTTO 2 è identificato dal sub.36 e dal sub.37 per la sola porzione ubicata al piano secondo. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale.

Il sub.37 (porzione ubicata al piano 2°) confina a nord con il sub. 38, a sud con il sub.36, a est vano scale comune (63/14) e a ovest con cavedio interno.

Il sub.36 confina a nord con il sub.37 e con vano scale comune (63/14), a sud con via Trento Trieste, a est con via A.Costa, a ovest con il mapp.62/18.

2. descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti il lotto e stima :

Il fabbricato civile di cui fanno parte i locali in oggetto, si trova ubicato in Via Andrea Costa n.3 nel centro cittadino in zona completamente urbanizzata, edificato in aderenza sui lati nord ed ovest con fabbricati analoghi, costituito da n. 4 piani fuori terra senza ascensore, ed un piano seminterrato, l'edificio è composto da unità residenziali ed attività commerciali.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura di laterizio, finitura esterna ad intonaco, tetto a falde.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA'IMMOBILIARI

sub.36 e 37 per la sola porzione ubicata al piano 2°

I locali costituenti il Lotto 2 contraddistinti rispettivamente con i sub. 36 e 37 (porzione) sviluppati interamente al piano secondo sono comunicanti fra loro e si presentano "al grezzo", con solai in



legno e privi di divisorie / tramezzature interne, pavimentazioni, intonaci, impianti, serramenti. Attualmente nei locali non vi è identificata la destinazione d'uso pertanto privi di agibilità/abitabilità.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto.

- Piano secondo, h.media 3.56 m., composto da 4 vani comunicanti fra loro

LOCALI GREZZI	SUPERFICIE NETTA
Locale sub.36	44,12 mq.
Locale sub.36	43,86 mq.
Locale sub.36	32,83 mq.
Locale sub.37	12,75 mq.
TOTALE	133,56 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 158.30 circa

2.1 Regime urbanistico - edilizio

Sulla consistenza in oggetto, la cui edificazione risale presumibilmente ai primi del '900 o in epoca anche precedente, sono stati resi disponibili presso l'Ufficio Tecnico competente i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia prot.n.98/10375, prat.n.AU98/0385, del 21/11/1998 per manutenzione straordinaria/rifacimento della copertura di fabbricato civile;
- Autorizzazione Edilizia prot.n.99/00219, prat.n.AU99/0009/0001, del 18/01/1999, per manutenzione straordinaria di consolidamento strutturale di parete in muratura di fabbricato civile;
- Concessione in sanatoria prot.n.99/03258, prat.n.1999/49, del 08/10/1999, per opere di ristrutturazione di fabbricato civile;
- Autorizzazione edilizia prot.n.99/03550, prat.n.AU99/0081 del 21/04/1999, per opere urgenti di demolizione e pulizia interna in fabbricato civile;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) prot.n.18/2002 del 28/02/2002 per opere di restauro e rinforzo dei solai esistenti in fabbricato civile (sospesa per carenza documentale);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.n.28/2015 del 19/03/2015 – Pratica edil. telematica MUDE per opere di riparazione e miglioramento sismico di fabbricato civile a seguito degli eventi sismici del 2012;

La consistenza immobiliare in oggetto risulta conforme all'ultimo titolo edilizio che ne autorizza la legittimità (SCIA MUDE 28/2015) in cui gli elaborati progettuali identificano i locali in oggetto "al grezzo", non ultimati, privi di destinazione d'uso pertanto privi di agibilità/abitabilità.



- **Valutazione del valore di mercato dei beni**

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato:

Mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);

ritengo di poter formulare i seguenti valori di stima del

- **LOTTO 2 : locali di cui al sub. 36 e 37 limitato al solo piano 2°, al "grezzo" : 250,00 €/mq. Superficie commerciale mq. 158,30 x 250,00 €/mq. = €. 39.575,00**

Valore totale LOTTO 2 = €. 39.575,00

Adeguamento in base alla media dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 1,00
- allo stato di possesso del bene: 1,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Valore adeguato: €. 39.575,00 x 1,00 = €.39.575,00

- abbattimento forfettario stimato sul valore adeguato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti : 10% su €.38.575,00

Valore finale LOTTO 2 : €. 39.575,00 – 10% = €.35.617,50

arrotondato a 35.600,00 (trentacinquemilaseicento//00)

2.2 Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 2

Predisposizione in allegato di prospetto sintetico-descrittivo del lotto 2 (all.A1)

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

- **Stato di possesso**

Il bene risulta attualmente libero nella piena disponibilità del soggetto esecutato.

- **Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente**



Quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, oltre a quanto esposto nei rogiti di provenienza:

- o atto Notaio Montanari Maurizio di Cento (FE), in data 12/10/1989, rep.n.58424, trascritto il 02/11/1989 ai nn.19390/13917;
- o atto Notaio Giorgi Giuseppe di Cento (FE), in data 03/10/2002, rep.n.56458, trascritto il 04/10/2002 ai nn.28387/19714;

e nella certificazione notarile depositata (all.F), redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), e nel certificato di destinazione urbanistica allegato (all.D).

- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede, né che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

- 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il fabbricato civile costituito da più unità immobiliari non è però costituito formalmente in condominio, pertanto non sono disponibili le informazioni in merito alle spese fisse di gestione e/o manutenzione oltre alle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili.

4. Nel caso di immobile pignorato PRO QUOTA

Immobile pignorato per l'intero.

LOTTO 3 composto da :

Unità Immobiliare in corso di definizione

Foglio 39, mapp.le 63, sub. 37 per la sola porzione ubicata al piano 3°

1. Identificazione catastale dei beni oggetto del pignoramento:

Trattasi di porzione di fabbricato civile residenziale, sito in Via Andrea Costa n.3 a Finale Emilia (MO), costituita da locali ubicati al piano terzo, così distinta al Catasto Fabbricati – Comune di Finale Emilia:



Via Andrea Costa n.3 – P. 3°

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di Superficie	Rendita Euro
1	95	63	37		F/4				

In base alle visure effettuate dal sottoscritto, i dati catastali e il soggetto intestato indicato in visura corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

Trattandosi di unità immobiliari in corso di definizione (cat.F/4) non sono presenti le planimetrie ma solo l'elaborato planimetrico in cui si sono riscontrate incongruenze e difformità relativamente alla consistenza ed identificazione con lo stato di fatto e con gli elaborati progettuali corrispondenti allo stato legittimato. Nello specifico si segnala che il LOTTO 3 è identificato dal sub.37 per la sola porzione ubicata al piano terzo nella cui consistenza è indicato erroneamente anche il vano scale comune. Sarà necessario provvedere all'aggiornamento dell'elaborato planimetrico catastale.

Il sub.37 (porzione ubicata al piano 3°) confina a nord con vano scale comune (63/14) e con la copertura del sub.38, a sud con via Trento Trieste, a est con via A.Costa e a ovest con cavedio interno.

2. descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti il lotto e stima :

Il fabbricato civile di cui fanno parte i locali in oggetto, si trova ubicato in Via Andrea Costa n.3 nel centro cittadino in zona completamente urbanizzata, edificato in aderenza sui lati nord ed ovest con fabbricati analoghi, costituito da n. 4 piani fuori terra senza ascensore, ed un piano seminterrato, l'edificio è composto da unità residenziali ed attività commerciali.

La struttura dell'edificio è di tipo tradizionale in muratura di laterizio, finitura esterna ad intonaco, tetto a falde.

DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA'IMMOBILIARI

sub.37 per la sola porzione ubicata al piano 3°

I locali costituenti il Lotto 3 contraddistinti rispettivamente con il sub. 37 (porzione) sviluppato interamente al piano terzo sono comunicanti fra loro e si presentano "al grezzo", con solai in legno e privi di divisorie / tramezzature interne, pavimentazioni, intonaci, impianti, serramenti. Attualmente nei locali non vi è identificata la destinazione d'uso pertanto privi di agibilità/abitabilità.

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto.

- Piano terzo, h.media 3.11 m., composto da 4 vani comunicanti fra loro

LOCALI GREZZI	SUPERFICIE NETTA
Locale sub.37	13.22 mq.
Locale sub.37	44.09 mq.



Locale sub.37	44.31 mq.
Locale sub.37	32.98 mq.
TOTALE	134.60 mq.

Superficie commerciale al lordo delle murature (SEL) mq. 158.50 circa

2.1 Regime urbanistico - edilizio

Sulla consistenza in oggetto, la cui edificazione risale presumibilmente ai primi del '900 o in epoca anche precedente, sono stati resi disponibili presso l'Ufficio Tecnico competente i seguenti titoli abilitativi:

- Autorizzazione Edilizia prot.n.98/10375, prat.n.AU98/0385, del 21/11/1998 per manutenzione straordinaria/rifacimento della copertura di fabbricato civile;
- Autorizzazione Edilizia prot.n.99/00219, prat.n.AU99/0009/0001, del 18/01/1999, per manutenzione straordinaria di consolidamento strutturale di parete in muratura di fabbricato civile;
- Concessione in sanatoria prot.n.99/03258, prat.n.1999/49, del 08/10/1999, per opere di ristrutturazione di fabbricato civile;
- Autorizzazione edilizia prot.n.99/03550, prat.n.AU99/0081 del 21/04/1999, per opere urgenti di demolizione e pulizia interna in fabbricato civile;
- Denuncia Inizio Attività (DIA) prot.n.18/2002 del 28/02/2002 per opere di restauro e rinforzo dei solai esistenti in fabbricato civile (sospesa per carenza documentale);
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) prot.n.28/2015 del 19/03/2015 – Pratica edil. telematica MUDE per opere di riparazione e miglioramento sismico di fabbricato civile a seguito degli eventi sismici del 2012;

La consistenza immobiliare in oggetto risulta conforme all'ultimo titolo edilizio che ne autorizza la legittimità (SCIA MUDE 28/2015) in cui gli elaborati progettuali identificano i locali in oggetto "al grezzo", non ultimati, privi di destinazione d'uso pertanto privi di agibilità/abitabilità.

Valutazione del valore di mercato dei beni

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato:

- Mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);



ritengo di poter formulare i seguenti valori di stima:

- **LOTTO 3 : locali di cui al sub. 37 limitato al solo piano 3°, al “grezzo” : 230,00 €/mq.
Superficie commerciale mq. 158,50 x 230,00 €/mq. = €. 36.455,00**

Valore totale LOTTO 3 = €. 36.455,00

Adeguamento in base alla media dei coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 1,00
- allo stato di possesso del bene: 1,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 1,00

Valore adeguato: €. 36.455,00 x 1,00 = €.36.455,00

- abbattimento forfettario stimato sul valore adeguato, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti : 10% su €.36.455,00

Valore finale LOTTO 3 : €. 36.455,00 – 10% = €.32.809,50

arrotondato a 32.800,00 (trentaduemilaottocento//00)

2.2 Schema sintetico-descrittivo del LOTTO 3

Predisposizione in allegato di prospetto sintetico-descrittivo del lotto 3 (all.A1)

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

- Stato di possesso

Il bene risulta attualmente libero nella piena disponibilità del soggetto esecutato.

- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Quota proporzionale di proprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, oltre a quanto esposto nei rogiti di provenienza:

- atto Notaio Montanari Maurizio di Cento (FE), in data 12/10/1989, rep.n.58424, trascritto il 02/11/1989 ai nn.19390/13917;
- atto Notaio Giorgi Giuseppe di Cento (FE), in data 03/10/2002, rep.n.56458, trascritto il 04/10/2002 ai nn.28387/19714;

e nella certificazione notarile depositata (all.F), redatta dalla dott.ssa Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone (PA), e nel certificato di destinazione urbanistica allegato (all.D).



- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede, né che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore esecutato è di proprietà.

- 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Il fabbricato civile costituito da più unità immobiliari non è però costituito formalmente in condominio, pertanto non sono disponibili le informazioni in merito alle spese fisse di gestione e/o manutenzione oltre alle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili.

4. Nel caso di immobile pignorato PRO QUOTA

Immobile pignorato per l'intero.

RIEPILOGO LOTTI

LOTTO 1 : €.14.000,00 (quattordicimila//00)

LOTTO 2 : €. 35.600,00 (trentacinquemilaseicento//00)

LOTTO 3 : €.32.800,00 (trentaduemilaottocento//00)

VALORE TOT. COMPENDIO IMMOBILIARE:€.82.400,00 (ottantaduemilaquattrocento//00)

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 17/05/2024

Con Osservanza

Geom. Gianluca Cocchi



Si allega :

- A. Prospetto sintetico-descrittivo all.A1 per ciascun lotto
- B. Documentazione fotografica
- C. Doc.catastale-edilizia (Estratto di mappa, Piante, Planimetrie, titoli abilitativi)
- D. Cert.di destinazione urbanistica (CDU)
- E. Visure catastali
- F. Certificato notarile
- G. Istanza di liquidazione (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)
- H. Ricevuta di avvenuto invio alle parti (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)

