

Ing. Francesco Bursi
41121 Modena, via Torre 5
Mail. ateam@ateamprogetti.com
Tel. 059 7114689
P.I. 02769300365

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO n°177/2023 R.G.E.
A CARICO DI:

RELAZIONE DI STIMA



Sommario

RELAZIONE DI STIMA.....	3
• Lotto 1	3
Verifica completezza dei documenti di cui all'articolo 567.....	3
1 Identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento.....	3
1 Descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti il lotto.....	4
2 Regime Urbanistico-Edilizio.....	8
3 Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.....	9
• Lotto 2	10
Verifica completezza dei documenti di cui all'articolo 567.....	10
1 Identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento.....	10
2 Descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti il lotto.....	11
3 Regime Urbanistico-Edilizio.....	14
4 Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali.....	15
VALUTAZIONE	16

Allegati

Allegato 1 – Visure catastali

INCARICO

Lo scrivente Ing. Francesco Bursi, con studio a Modena in via Torre, 5, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Modena al n°2072, è stato nominato esperto estimatore nel procedimento in oggetto dall'Ill.mo Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro per i seguenti due lotti:

- *Immobilabile 1* – Porzione di fabbricato terra cielo sviluppato su tre piani con circostante area cortiliva, sito in Mirandola (MO) in Viale Antonio Gramsci n. 8, identificato catastalmente al foglio 109, mappale 102, subalterni 1, 2.
- *Immobilabile 2* – Porzione di fabbricato terra cielo sviluppato su tre piani con circostante area cortiliva, sito in San Possidonio (MO) in via Matteotti n. 239, identificato catastalmente al foglio 15, mappale 73, subalterno 5 e foglio 15, mappale 73, subalterno 1.

RELAZIONE DI STIMA

Effettuati i necessari approfondimenti, ed eseguito in data 22.07.2024 sopralluogo presso gli immobili, si provvede di seguito a rispondere ai quesiti di parte ricorrente secondo l'ordine proposto.

- **Lotto 1**

SEZ.1: CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica completezza dei documenti di cui all'articolo 567

La documentazione ex art. 567 risulta completa e si precisa:

- Che la Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 risale sino all'atto di acquisto originario dell'immobile trascritto in data antecedente di almeno vent'anni rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- Che nella certificazione sopracitata sono riportati correttamente i dati catastali degli immobili pignorati;
- Che gli immobili insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena

SEZ.2: QUESITI

1 Identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento

- **Debitore esecutato:**

nata a _____ il _____ C.F. _____ per la
quota di 1.

- **Atto di Pignoramento:**

Atto di pignoramento del 05/07/2023, Numero di Repertorio 4240/2023, trascritto in data 31/07/2023, n.gen. 22934 e n.part. 16638.

- **Oggetto del pignoramento:**

Immobile 1 – Porzione di fabbricato costituita da abitazione su due piani più sottotetto con circostante area cortiliva, sito in Mirandola (MO) in Viale Antonio Gramsci n. 8 e identificato catastalmente al foglio 109, mappale 102, subalterno 2.

Immobile 2 – Autorimessa sita in Mirandola (MO) in Viale Antonio Gramsci n. 8 e identificata catastalmente al foglio 109, mappale 102, subalterno 1.

- **Provenienza:**

Atto di compravendita a ministero Notaio in data 16/12/1983 rep.n. 104176/23024, registrato e trascritto a Modena in data 11/01/1984 al n.part. 640.

1 Descrizione materiale (sommara e poi analitica) dei beni componenti il lotto

- **Descrizione sommaria:**

Oggetto della presente relazione sono:

- Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato adibito ad abitazione di due piani fuori terra più sottotetto, ubicato in Mirandola in Viale Antonio Gramsci n. 8 e identificato nel C.F. del comune di Mirandola al foglio 109, mappale 102, subalterno 2. Accesso al piano terra da area cortiliva comune alla quale si accede direttamente da via Gramsci. Piano terra composto da ingresso e corridoio di distribuzione orizzontale, dispensa, sala, lavanderia con centrale termica e cucinotto, vano scale con bagno di servizio nel sottoscala. Dal vano scala si accede al primo piano composto da ingresso e corridoio di distribuzione della zona giorno, con accesso ad un balcone su viale Gramsci, composta da ampio soggiorno, sala da pranzo e cucina, mentre la zona notte è composta da un piccolo corridoio a servizio di due camere da letto matrimoniali, una camera da letto singola, un bagno e uno studio/camera con accesso ad un ampio terrazzo su via Turati. I locali del piano terra risultano comunicanti con una unità immobiliare di diversa proprietà non oggetto della presente stima.

L'immobile si affaccia su tutti i lati su area cortiliva comune che circonda il fabbricato, mentre i locali del piano terra confinano a sud con ragioni terze in quanto una porzione del piano terra è adibita ad appartamento indipendente, di diversa proprietà e non oggetto della presente relazione di stima.

- Autorimessa sita al piano terra con accesso da area cortiliva comune, ubicata in Mirandola in Viale Antonio Gramsci n. 8 e identificata nel C.F. del comune di Mirandola

al foglio 109, mappale 102, subalterno 1. Confinante a nord con ragioni terze, ad Est con area cortiliva comuna, a Sud con area cortiliva comune, ad Ovest con area cortiliva comune.

- **Descrizione analitica del fabbricato:**

Tipologia immobile	Ubicazione	Indirizzo	Quota
Appartamento su due piani	Mirandola	Viale Antonio Gramsci 8	1/1

CONFINI	ORIENTAMENTO
Affaccio su area cortiliva comune	Nord
Affaccio su area cortiliva comune	Ovest
Affaccio su area cortiliva comune	Est
Affaccio su area cortiliva comune	Sud

Ufficio del Territorio di	Catasto	Comune
Modena	Fabbricati	Mirandola

Persona Fisica	Codice Fiscale	Quote
		Proprietà per 1

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
109	102	1	C/6	4		35 mq	115,69 €

Osservazioni: **No**

Destinazione d'uso	Numero Locali
Autorimessa PT	1

Impiantistica		
Riscaldamento	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Centralizzato	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Gasolio
<input type="checkbox"/> Autonomo	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Gasolio
Aria condizionata	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Ascensore	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Impianto idrico	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Telefono	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Citofono	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO

L'accesso all'autorimessa avviene dall'area cortiliva comune mediante un doppio accesso sia su via Gramsci che su via Turati, posta sul retro del fabbricato rispetto alla via Gramsci. Internamente presenta pavimentazione in calcestruzzo con doppia serranda metallica di ingresso dall'esterno.

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
109	102	2	A/7	2	11,5 vani	274 mq	1247,24 €
Osservazioni: No							
Destinazione d'uso							Numero Locali
Appartamento PT e P1, composto da:							
- Ingresso e corridoio							2
- Dispensa							1
- Soggiorno							2
- Sala da pranzo							1
- Cucina							2
- Studio/camera							1
- Camera da letto							2
- Bagno							2
- Terrazza/balcone							2
Impiantistica							
Riscaldamento				<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO	
<input type="checkbox"/> Centralizzato				<input type="checkbox"/> Gas		<input type="checkbox"/> Gasolio	
<input checked="" type="checkbox"/> Autonomo				<input checked="" type="checkbox"/> Gas		<input type="checkbox"/> Gasolio	
Aria condizionata				<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO	
Ascensore				<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> NO	
Impianto idrico				<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO	
Impianto elettrico				<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO	
Telefono				<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO	
Citofono				<input checked="" type="checkbox"/> SI		<input type="checkbox"/> NO	

Internamente l'unità immobiliare presenta pavimentazione in ceramica, fatto salvo per la lavanderia posta la piano terra che presenta una pavimentazione in calcestruzzo. Le restanti finiture consistono in tramezze divisorie in laterizio, finite con intonaco, in bagno e cucina rivestimenti in ceramica, porte e finestre in legno con tapparelle avvolgibili come oscuranti. L'appartamento è dotato di impianto di aria condizionata con due split interni localizzati nella sala da pranzo e nel corridoio della zona notte a servizio delle camere da letto, con motore esterno sul terrazzo.

Nel complesso quindi si può indicare un grado di finiture complessivo dell'intero appartamento **medio** ed un grado manutentivo **buono**. Ad una analisi visiva infatti non si evidenziano particolari elementi di degrado, fatta eccezione per l'ambiente al piano terra adibito in origine a lavanderia e centrale termica, nel quale è stato ricavato un cucinotto. Questa promiscuità funzionale ha portato ad un disordine tecnologico complessivo e presenza di porzioni intonaco ammalorato dovuto a umidità diffusa.

Per quanto riguarda invece l'autorimessa, si può indicare un grado di finiture complessivo **Medio-Basse** ed un grado manutentivo **che necessita di interventi**. Si registrano infatti carenze sulla manutenzione degli impianti e presenza diffusa e consistente di umidità e in generale caratteristiche di degrado dovute ad infiltrazioni di acqua dalla sovrastante terrazza.

- **Descrizione del contesto**

Gli immobili fanno parte di un fabbricato civile ad uso residenziale con circostante area cortiliva comune, sito in Viale Antonio Gramsci 8, a Mirandola (MO).

L'immobile si trova in un tessuto prevalentemente residenziale con buona presenza di servizi al confine nord del Centro Storico del Comune di Mirandola e vanta di una discreta accessibilità sia ai servizi comunali che ai principali assi viari di collegamento.

L'edificio presenta una finitura esterna con intonaco con fasce di tonalità più chiara in corrispondenza delle bucatore, e copertura a due falde. Le aree esterne sono in parte adibite a verde, in particolar modo sul lato di Viale Gramsci, ed in parte realizzate con pavimentazione in calcestruzzo.

- **Superfici:**

Le superfici residenziali vengono calcolate secondo le indicazioni fornite dalle *"istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare"* che fornisce le seguenti indicazioni:

1- Vani principali:

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale a prescindere dal numero di piani collegati, mentre gli spazi e superfici comuni condominiali sono già considerate nel valore unitario attribuito all'immobile, senza dover essere aggiunti alla superficie complessiva.

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

2 - Pertinenze

- Balconi

La superficie di balconi e terrazze viene computata:

- al 30%, fino a metri quadrati 25, e del 10% per la quota eccedente, se le pertinenze sono comunicanti con i vani principali e con quelli ad accesso diretto
- al 15%, fino a metri quadrati 25, e del 5% per la quota eccedente, se non comunicanti.

- Garage

La superficie delle pertinenze esclusive come l'autorimessa viene computata:

- al 50%, se comunicanti con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto

- al 25%, se non comunicanti

- Soffitta

La superficie dei vani principali e accessori non viene computata se di altezza utile inferiore a 1,50 m. Inoltre, come per l'autorimessa si computa:

- al 50%, se comunicante con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto
- al 25%, se non comunicante

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente perizia sono le seguenti:

<u>Tipologia immobile</u>	<u>Superficie</u>	<u>Indice</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Appartamento PT – P1	Circa 284 mq	1,00	284 mq
Autorimessa PT	Circa 39 mq	0,25	9,75 mq
Balcone	Circa 25 mq	0,30	7,5 mq
Terrazza	Circa 40 mq	0,30 - 0,10	9 mq
Soffitta	Circa 122 mq	0,50	61 mq
<u>Totale mq (arrotondati alle unità per eccesso)</u>			<u>371 mq</u>

2 Regime Urbanistico-Edilizio

- Regolarità edilizia

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di Mirandola eseguito in data 07/08/2024, l'ufficio tecnico ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- Pratica Edilizia 59 – prot. 832-1968 per “la costruzione di una casa di civile abitazione a due piani da erigere in viale Gramsci”;
- Pratica Edilizia 59 – prot. 9721-1968 per “variante o ampliamento dell'appartamento siti a piano terreno della costruenda casa autorizzata con permesso prot. 832 in data 16 marzo 1968”;
- Pratica Edilizia 59 – prot. 3101-1969 per “costruzione di cancellata nel lato di viale Gramsci”;
- Autorizzazione di abitabilità pratica n. 3497 rilasciata dal Sindaco di Mirandola in data 31/01/1972.

A seguito del sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari oggetto della presente perizia lo stato rilevato risulta Conforme allo stato legittimato descritto sopra, come risulta Conforme alle piante catastali, a meno di eventuali tolleranze esecutive come indicato dall'art. 19bis della

L.R. 23/2004 e di eventuali altre difformità che non pregiudicano la commercializzazione del fabbricato.

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

- Stato di possesso:

L'immobile attualmente si trova occupato dalla proprietaria Varga Maria unitamente al marito.

- Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Non si riscontrano 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.

- Note

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

Per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note:

Iscrizioni:					
N°	Data	Reg.Part	a favore di	Titolo	capitale
1	22/06/2007	6005		Ipoteca giudiziale	100.000,00 €
2	18/03/2014	715		Ipoteca giudiziale	8.960,16 €

Trascrizioni:					
N°	Data	Reg.Part	a favore di	Titolo	
1	30/03/2009	9234		Pignoramento immobiliare	
2	31/07/2023	16638		Pignoramento immobiliare	
Osservazioni:		No			

- Procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione.

Non si ravvisano spese pendenti.

- Canone di locazione

Si stima che il fabbricato può essere locato con contratto di locazione di 750 € / mese.

- **Lotto 2**

SEZ.1: CONTROLLO PRELIMINARE

Verifica completezza dei documenti di cui all'articolo 567

La documentazione ex art. 567 risulta completa e si precisa:

- Che la Certificazione notarile sostitutiva del certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998 risale sino all'atto di acquisto originario dell'immobile trascritto in data antecedente di almeno vent'anni rispetto alla trascrizione del pignoramento;
- Che nella certificazione sopracitata sono riportati correttamente i dati catastali degli immobili pignorati;
- Che gli immobili insistono nella circoscrizione del Tribunale di Modena

SEZ.2: QUESITI

1 Identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento

- **Debitore esecutato:**

nata a _____ il _____, C.F. _____, per la quota di 1;

- **Atto di Pignoramento:**

Atto di pignoramento del 05/07/2023, Numero di Repertorio 4240/2023, trascritto in data 31/07/2023, n.gen. 22934 e n.part. 16638.

- **Oggetto del pignoramento:**

Immobilabile 1 – Porzione di fabbricato costituita da abitazione su due piani più sottotetto con circostante area cortiliva, sito in San Possidonio (MO) in Via Matteotti n. 239 e identificato catastalmente al foglio 15, mappale 73, subalterno 5.

Immobilabile 2 – Deposito sito in San Possidonio (MO) in Via Matteotti n. 239 e identificato catastalmente al foglio 15, mappale 311, subalterno 1.

- **Provenienza:**

Atto di compravendita a ministero Notaio _____ in data 03/12/1988 rep.n. 39794, registrato e trascritto a Modena in data 02/01/1989 al n.part. 8.

2 Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti il lotto

- Descrizione sommaria:

Oggetto della presente relazione sono:

- Piena ed intera proprietà di porzione di fabbricato adibito ad abitazione di due piani fuori terra più sottotetto, ubicato in San Possidonio in Via Matteotti n. 239 e identificato nel C.F. del comune di San Possidonio al foglio 15, mappale 73, subalterno 5. Accesso al piano terra da area cortiliva comune. Piano terra composto da ingresso, cucina, cantina, disimpegno e vano scala. Dal questo si accede al primo piano composto da disimpegno, tre camere da letto, un bagno e soffitta. Il disimpegno di ingresso al piano terra è comunicante con un ambiente adibito a laboratorio che risulta però L'immobile confina su i lati Nord, Est e Sud su area cortiliva comune, mentre a Ovest con ragioni terze.
- Deposito su due piani fuori terra con accesso da area cortiliva comune, ubicato in San Possidonio in Via Matteotti n. 239 e identificato nel C.F. del comune di San Possidonio al foglio 15, mappale 311, subalterno 1. Confinante su tutti i lati con area cortiliva comune che circonda il fabbricato.

- Descrizione analitica del fabbricato:

Tipologia immobile	Ubicazione	Indirizzo	Quota
Appartamento su due piani	San Possidonio	Via Matteotti 239	1/1

CONFINI	ORIENTAMENTO
Affaccio su area cortiliva comune	Nord
Ragioni terze	Ovest
Affaccio su area cortiliva comune	Est
Affaccio su area cortiliva comune	Sud

Ufficio del Territorio di	Catasto	Comune
Modena	Fabbricati	San Possidonio

Persona Fisica	Codice Fiscale	Quote
		Proprietà per 1

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
15	73	5	A/2	2	12 vani	268 mq	867,65 €

Osservazioni: **No**

Destinazione d'uso	Numero Locali
Appartamento PT e P1, composto da:	
- Ingresso	1
- Cucina	1
- Cantina	1
- Disimpegno	2
- Camera	3
- Ripostiglio	2
- Bagno	2
- Soffitta	1

Impiantistica

Riscaldamento	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
<input type="checkbox"/> Centralizzato	<input type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Gasolio
<input checked="" type="checkbox"/> Autonomo	<input checked="" type="checkbox"/> Gas	<input type="checkbox"/> Gasolio
Aria condizionata	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Ascensore	<input type="checkbox"/> SI	<input checked="" type="checkbox"/> NO
Impianto idrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Impianto elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Telefono	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO
Citofono	<input checked="" type="checkbox"/> SI	<input type="checkbox"/> NO

FOGLIO	MAPP.	SUB	CAT.	CLASSE	CONSIST.	SUP. CAT.	Rendita
15	311	1	C/2	4		87 mq	130,30 €
Osservazioni: No							
Destinazione d'uso						Numero Locali	
Deposito PT - P1						1	
Impiantistica							
Riscaldamento	<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> NO				
<input type="checkbox"/> Centralizzato	<input type="checkbox"/> Gas		<input type="checkbox"/> Gasolio				
<input type="checkbox"/> Autonomo	<input type="checkbox"/> Gas		<input type="checkbox"/> Gasolio				
Aria condizionata	<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> NO				
Ascensore	<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> NO				
Impianto idrico	<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> NO				
Impianto elettrico	<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> NO				
Telefono	<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> NO				
Citofono	<input type="checkbox"/> SI		<input checked="" type="checkbox"/> NO				

Il deposito risulta oggi utilizzato come pollaio, per cui presenta evidenti segni di degrado dovuti all'abbandono e alla presenza costante di animali.

Nel complesso quindi si può indicare un grado di finiture complessivo dell'intero appartamento **buono** ed un grado manutentivo **discreto**. Ad una analisi visiva infatti non si evidenziano particolari elementi di degrado, fatta eccezione per la soffitta che presenta bucaure non sigillate verso l'esterno, con conseguente presenza di degrado dovuto all'ingresso di volatili e altri animali.

Per quanto riguarda invece il deposito, si può indicare un grado di finiture complessivo **basso** ed un grado manutentivo **che necessita di interventi**.

- **Descrizione del contesto**

Gli immobili fanno parte di un fabbricato civile ad uso residenziale con circostante area cortiliva comune, sito in Via Matteotti 239, a San Possidonio (MO).

L'immobile si trova in un contesto prevalentemente agricolo, con fabbricati residenziali che si dispongono esclusivamente lungo la via Matteotti, asse viario nord – sud che collega San Possidonio in direzione Carpi e Modena.

Il tessuto in cui sorgono gli immobili risulta quindi fondamentalmente scarso di servizi.

- **Superfici**

Le superfici residenziali vengono calcolate secondo le indicazioni fornite dalle *“istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare”* che fornisce le seguenti indicazioni:

1- Vani principali:

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Per le scale interne si considera la loro proiezione orizzontale a prescindere dal numero di piani collegati, mentre gli spazi e superfici comuni condominiali sono già considerate nel valore unitario attribuito all'immobile, senza dover essere aggiunti alla superficie complessiva.

Per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno.

La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

2 - Pertinenze

La superficie dei vani principali e accessori non viene computata se di altezza utile inferiore a 1,50 m. Inoltre, come per l'autorimessa si computa:

- al 50%, se comunicante con i vani principali e con quelli accessori a servizio diretto
- al 25%, se non comunicante

Pertanto alla luce di quanto sopra esposto le superfici commerciali delle unità immobiliari oggetto della presente perizia sono le seguenti:

<u>Tipologia immobile</u>	<u>Superficie</u>	<u>Indice</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Appartamento PT – P1	Circa 220 mq	1,00	220 mq
Soffitta P1	Circa 83 mq	0,50	42 mq
Soffitta P2	Circa 27 mq	0,25	7 mq
Deposito PT – P1	Circa 96 mq	0,25	24 mq
Totale mq (arrotondati alle unità per eccesso)			<u>293 mq</u>

Nella tabella delle superfici precedente si effettua una distinzione tra la soffitta al P1 e la soffitta al P2, dal momento che quest'ultima risulta oggi non accessibile direttamente, e si assume pertanto un indice pari a 0,25.

3 Regime Urbanistico-Edilizio

- Regolarità edilizia

A seguito di accesso agli atti presso il Comune di San Possidonio eseguito in data 01/08/2024, l'ufficio tecnico ha fornito le seguenti pratiche edilizie:

- "Progetto di sistemazione interna di un fabbricato rurale in via Matteotti 239" Prot. 90 del 27/07/1990;
- Progetto in sanatoria 54/99 per "Ristrutturazione di fabbricato ad uso civile in via Matteotti 239";
- DIA 5/2007 prot. 814 del 17/02/2007 per "Cambio d'uso da deposito a laboratorio e migliorie igienico sanitarie in via Matteotti 239";
- Ordinanza di sgombero post sismico n. 1081 del 30/06/2012, a seguito di dichiarazione di non agibilità con scheda "AeDES" a seguito degli eventi sismici del 20/05/2012 e del 29/05/2012;
- SCIA 68/2014 prot. 5167 del 06/10/2014 per "Progetto per lavori di riparazione danni e miglioramento sismico di edificio ad uso residenziale ed annesso";
- SCIA in Variante 12/2019 prot 180 del 10/01/2019 con SCEA e comunicazione di fine lavori del 08/12/2018;
- Ordinanza n. 2563 del 07/03/2019 per revoca dell'ordinanza di sgombero n. 1081 del 30/06/2012.

A seguito del sopralluogo effettuato presso le unità immobiliari oggetto della presente perizia lo stato rilevato risulta Conforme allo stato legittimato descritto sopra, come risulta Conforme alle piante catastali, a meno di eventuali tolleranze esecutive come indicato dall'art. 19bis della

L.R. 23/2004 e di eventuali altre difformità che non pregiudicano la commercializzazione del fabbricato.

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

Stato di possesso:

L'immobile attualmente si trova locato in forza di contratto che prevede una durata dal 01/10/2020 al 30/09/2023 e alla prima scadenza, ove le parti non concordino sul rinnovo del medesimo, il contratto è prorogato di diritto di due anni.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Non si riscontrano 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.

Note

La vendita del bene sarà soggetta a tassa di registro.

Per i beni in esame, risultano iscritte le seguenti note:

Iscrizioni:					
N°	Data	Reg.Part	a favore di	Titolo	capitale
1	22/06/2007	6005		Ipoteca giudiziale	100.000,00 €

Trascrizioni:					
N°	Data	Reg.Part	a favore di	Titolo	
1	30/03/2009	9234		Pignoramento immobiliare	
Osservazioni:		No			

Procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione.

Non si ravvisano spese pendenti.

Canone di locazione

Si stima che il fabbricato può essere locato con contratto di locazione di 350 € / mese.

VALUTAZIONE

La procedura esecutiva in esame ha pignorato, come detto, la piena proprietà degli immobili sopra descritti, per i quali si propone la vendita in un **DUE LOTTI**, così composti:

- **Lotto 1: Immobili siti a Mirandola, in viale Gramsci 8**
Appartamento PT – P1 – P2 foglio 109, mappale 102, subalterno 2
Autorimessa PT foglio 109, mappale 102, subalterno 1

- **Lotto 2: Immobili siti a San Possidonio, in via Matteotti 239**
Appartamento PT – P1 - P2 censito al foglio 15, mappale 73 subalterno 5
Deposito PT - P1 censito al foglio 15, mappale 311, subalterno 1

Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della procedura esecutiva in atto, dello stato occupazionale, delle caratteristiche tutte, come pure delle finiture, dello stato manutentivo, dell'ubicazione, con particolare riferimento alla situazione edilizia dell'autorimessa, delle porzioni comuni, della loro destinazione, delle particolari condizioni del mercato immobiliare locale, lo scrivente ritiene di poter adottare il criterio di stima per comparazione con i prezzi di mercato di beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona. Il metodo adottato è il Market Comparison Approach (MCA) come indicato dalla norma UNI 11558 sui valutatori immobiliari, dal titolo "Valutatore immobiliare. Requisiti di conoscenze, abilità e competenza" pubblicata il 6.11.2014.

Il valore di mercato così stimato sarà l'importo al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il criterio di stima per comparazione si basa su cinque fasi:

- rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima,
- individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato,
- rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento,
- stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato,
- determinazione del valore di stima.

Vengono presi come riferimento altri immobili nella zona di quelli oggetto di valutazione e individuate come variabili principali: la dimensione, le finiture, lo stato manutentivo, la presenza o meno di ascensore e di tutte le altre caratteristiche peculiari dei beni.

Alla luce di quanto sopra, fatte le opportune analisi lo scrivente ritiene di poter indicare un prezzo base d'asta, che tiene conto anche di una svalutazione del reale valore commerciale dei beni in argomento, delle disponibilità e situazioni offerte dal mercato, stimando i seguenti valori:

- Lotto n.1 – Immobili siti a Mirandola, via Gramsci 8

Gli immobili sorgono in una zona centrale del Comune di Mirandola in un tessuto ricco di servizi, ma vista la necessità di ristrutturazione e ammodernamento degli ambienti e considerando il contesto in cui non tutto il piano terra dell'immobile è afferente alla stessa proprietà ma è presente un appartamento di diversa proprietà comunicante con gli ambienti oggetto di stima e considerato che una parte consistente della metratura è costituita dalla soffitta al P2, si stima il valore al mq dell'immobile con destinazione d'uso residenziale in 750,00 €.

Da queste valutazioni risulta:

<u>Tipologia immobile</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>€/mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento PT - P1 con sottotetto al P2 e autorimessa al PT	371 mq	750,00	278.250,00 €

Trattandosi di vendita forzata, che non può essere paragonata alla libera compravendita, si ritiene opportuno applicare un ribasso forfettario del valore di mercato stimato, in modo da rendere più appetibile il bene.

Si applica quindi un ribasso del 3%:

$$\underline{278.250,00 \text{ €} \times 0,97 = 269.903 \text{ € arrotondato a } 270.000,00 \text{ €}}$$

Si definisce quindi il

PREZZO BASE D'ASTA relativo al LOTTO 1 in € 270.000,00

(duecentostettantamila,00 euro)

- **Lotto n.2 – Immobili siti a San Possidonio, via Matteotti 239**

Gli immobili risultano ristrutturati nel 2019 a seguito degli eventi sismici del 2012 e quindi sono stati conformati agli attuali standard edilizi, ma visto il contesto in cui sorgono, a sud del comune di San Possidonio in un tessuto prevalentemente agricolo, privo di servizi e poco appetibile e la necessità di conformare la promiscuità con l'ambiente al piano terra non oggetto della presente perizia, ma comunicante, rendendo quindi autonoma l'unità immobiliare, si stima il valore al mq dell'immobile con destinazione d'uso residenziale in 1025,00 €.

Da queste valutazioni risulta:

<u>Tipologia immobile</u>	<u>Superficie commerciale</u>	<u>€/mq</u>	<u>Valore</u>
Appartamento PT e P1 con soffitta al P1 e P2 e fabbricato a deposito in corpo di fabbrica separato	293 mq	1.025,00	300.325,00 €

Trattandosi di vendita forzata, che non può essere paragonata alla libera compravendita, si ritiene opportuno applicare un ribasso forfettario del valore di mercato stimato, in modo da rendere più appetibile il bene.

Si applica quindi un ribasso del 3%:

$$\underline{300.325,00 \text{ €} \times 0,97 = 291.315 \text{ € arrotondato a } 292.000,00 \text{ €}}$$

Si definisce quindi il

PREZZO BASE D'ASTA relativo al LOTTO 2 in € 292.000,00

(duecentonovantaduemila,00 euro)

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico.

Modena, lì 22/08/2024

Il tecnico

Ing. Francesco Bursi



Allegato 1 – Visure catastali

- Lotto 1 – Comune di Mirandola

Foglio 109 Mappale 102 Subalterno 1

Autorimessa



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/05/2024
Ora: 09:48:40
Numero Pratica: T66130/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/05/2024

Dati identificativi: Comune di MIRANDOLA (F240) (MO)

Foglio 109 Particella 102 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 115,69

Categoria C/6^{al}, Classe 4, Consistenza 35 m²

Indirizzo: VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 2 Piano T

Dati di superficie: Totale: 37 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2004 Pratica n. MO0224382 in atti dal 01/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72308.1/2004)

> Dati identificativi

Comune di MIRANDOLA (F240) (MO)

Foglio 109 Particella 102 Subalterno 1

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MIRANDOLA (F240) (MO)

Foglio 109 Particella 102

> Indirizzo

VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 2 Piano T

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2004
Pratica n. MO0224382 in atti dal 01/10/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72308.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 115,69
Categoria C/6^a, Classe 4, Consistenza 35 m²

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 37 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
09/09/1983, prot. n. 1674

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.
nata _____ il _____
Diritto di: Proprietà' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/12/1983 Pubblico ufficiale
Sede MIRANDOLA (MO) Repertorio n. 104176 - UR
Sede MIRANDOLA (MO) Registrazione n. 38 registrato
in data 03/01/1984 - Voltura n. 43/1984 in atti dal
28/05/1990

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/05/2024
Ora: 09:48:58
Numero Pratica: T66415/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/05/2024

Dati identificativi: Comune di MIRANDOLA (F240) (MO)

Foglio 109 Particella 102 Subalterno 2

Classamento:

Rendita: Euro 1.247,24

Categoria A/7⁴, Classe 2, Consistenza 11,5 vani

Indirizzo: VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 2 Piano T - 1 - 2

Dati di superficie: Totale: 274 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 262 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2004 Pratica n. MO0224383 in atti dal 01/10/2004 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72309.1/2004)

> **Dati identificativi**

Comune di MIRANDOLA (F240) (MO)

Foglio 109 Particella 102 Subalterno 2

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di MIRANDOLA (F240) (MO)

Foglio 109 Particella 102

> **Indirizzo**

VIALE ANTONIO GRAMSCI n. 2 Piano T - 1 - 2

VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 01/10/2004
Pratica n. MO0224383 in atti dal 01/10/2004
VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 72309.1/2004)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 1.247,24
Categoria A/7^a, Classe 2, Consistenza 11,5 vani

VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL
QUADRO TARIFFARIO

> **Dati di superficie**

Totale: 274 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 262 m²

Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione
09/09/1983, prot. n. 1675

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.
nata
Diritto di: Proprieta' (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 16/12/1983 Pubblico ufficiale |
Sede MIRANDOLA (MO) Repertorio n. 104176 - UR
Sede MIRANDOLA (MO) Registrazione n. 38 registrato
in data 03/01/1984 - Voltura n. 43/1984 in atti dal
28/05/1990

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/7: Abitazioni in villini

*b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013*

- Lotto 2 – Comune di San Possidonio

Foglio 15 Mappale 73 Subalterno 5

Appartamento PT – P1 – P2



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/05/2024
Ora: 09:53:06
Numero Pratica: T70131/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al **22/05/2024**



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/05/2024

Dati identificativi: Comune di SAN POSSIDONIO (I128) (MO)

Foglio 15 Particella 73 Subalterno 5

Classamento:

Rendita: Euro 867,65

Categoria A/2⁴, Classe 2, Consistenza 12 vani

Indirizzo: VIA MATTEOTTI n. 239 Piano T-1 - 2

Dati di superficie: Totale: 268 m² Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 268 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati identificativi**

Comune di SAN POSSIDONIO (I128) (MO)

Foglio 15 Particella 73 Subalterno 5

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di SAN POSSIDONIO (I128) (MO)

Foglio 15 Particella 73

VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

> **Indirizzo**

VIA MATTEOTTI n. 239 Piano T-1 - 2

VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 867,65
Categoria A/2^a, Classe 2, Consistenza 12 vani

VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 268 m²
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: 268 m²

VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 Protocollo NSD n. DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/04/2019, prot. n. MO0029931

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1.
nata in
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazze e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013



Direzione Provinciale di Modena
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 22/05/2024
Ora: 10:00:38
Numero Pratica: T76877/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 22/05/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 22/05/2024

Dati identificativi: Comune di SAN POSSIDONIO (I128) (MO)
Foglio 15 Particella 311 Subalterno 1

Classamento:

Rendita: Euro 130,30
Categoria C/2^{al}, Classe 4, Consistenza 87 m²

Indirizzo: VIA MATTEOTTI n. 239 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: 96 m²

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> Dati identificativi

Comune di SAN POSSIDONIO (I128) (MO)
Foglio 15 Particella 311 Subalterno 1

VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di SAN POSSIDONIO (I128) (MO)
Foglio 15 Particella 311

> Indirizzo

VIA MATTEOTTI n. 239 Piano T-1

VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

> **Dati di classamento**

Rendita: Euro 130,30
Categoria C/2^a, Classe 4, Consistenza 87 m²

VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)

> **Dati di superficie**

Totale: 96 m²

VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 Protocollo NSD n. DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 01/04/2019, prot. n. MO0029931

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> **1.**
nata in
Diritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 01/04/2019 Pratica n. MO0029931 in atti dal 01/04/2019 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 10136.1/2019)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito