

TRIBUNALE DI MODENA
CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

nella procedura esecutiva immobiliare n.221/2023 a carico di [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Roberta Vaccaro

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 221/2023 – Tribunale di Modena contro , [REDACTED] , l'Ill.mo Signor Giudice Dott.ssa Roberta Vaccaro, nominava con Proprio provvedimento in data 24/04/2024 in qualità di esperto per la individuazione, descrizione e valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto Ing. **Raffaele Rigagnoli**.

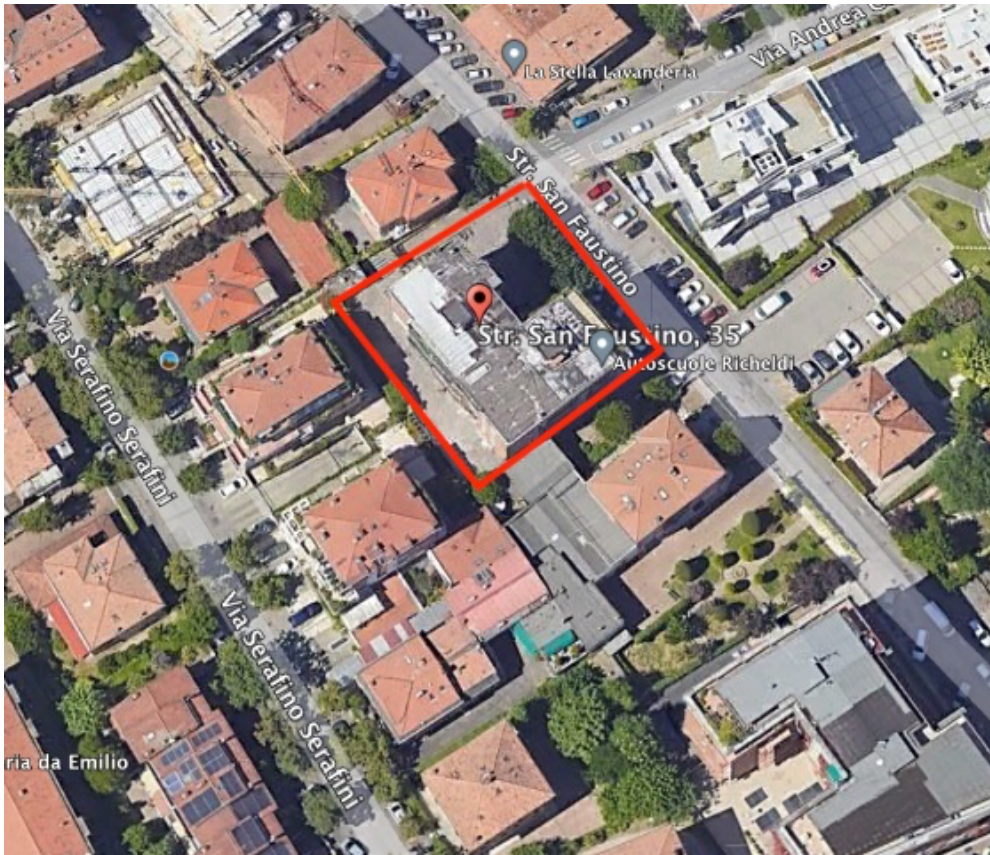
Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti tutti del caso, che completava anche con approfondite indagini presso i competenti pubblici uffici, lo scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

RELAZIONE:

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a Modena in data 19/09/2023 al n. 19343 part., a favore di [REDACTED], con sede a Modena (MO) [REDACTED], risultano pignorati i beni immobili di piena proprietà per la quota di 1/1 di seguito descritti e periziati in un **lotto unico** consistenti in:

- porzione di fabbricato ad uso civile abitazione sito nel Comune di Modena (MO), Via San Faustino n° 35, costituita da appartamento a piano 5°.

Foto aerea



STATO DI POSSESSO DEI BENI

Da sopralluogo effettuato il 20/06/24 l'immobile oggetto di stima risulta, come da Certificato di residenza rilasciato dal Comune di Modena, occupato solo dall'esecutato.

PROVENIENZA

L'immobile sopra descritto è pervenuto al [REDACTED] [REDACTED] per la piena ed esclusiva proprietà dal [REDACTED] per atto di compravendita, Notaio Tomaso Vezzi di Modena in data 09/01/2020 repertorio n° 75857/20814, registrato a Modena ed ivi trascritto in data 16/01/2020 al n. 926.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

L'immobile sopra descritto risulta gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** iscritta a Modena in data 24/05/2023 al n. 2252 part. per euro 10.000,00 a favore del Condominio Giardino San Faustino con sede a Modena, con domicilio ipotecario eletto a Modena, Via Baccelli n. 44 presso lo studio dell'Avv. Daniela Folli, a carico del [REDACTED] [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Modena in data 12/10/2021 rep. n. 3164/2021 per un debito di euro 2.541,79, oltre ai relativi interessi e spese, gravante la porzione in oggetto;
- **Verbale di pignoramento immobile** trascritto a Modena in data 19/09/2023 al n. 19343 part. a favore del [REDACTED], a carico del [REDACTED], in forza di atto esecutivo notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena in data 22/08/2023 rep. n. 5371/2023, gravante la pozione in oggetto.

DESCRIZIONE

Il bene in esame consiste in un appartamento monolocale al quinto piano

con ascensore, di un edificio con destinazione d'uso residenziale e negozi, di sette piani fuori terra e un piano interrato adibito a garage in Via Strada San Faustino n. 35 interno , nel Comune di Modena (MO).

Esternamente il tamponamento è in muratura faccia vista, con struttura portante in calcestruzzo armato , la copertura è a falde inclinate con tegole di laterizio .

L'appartamento ad uso abitazione di tipo civile è composto da: ingresso con controsoffitto ad altezza 2,27 mt ,soggiorno-letto, un cucinino, un bagno con altezza interna $h = 2,88$ mt.

All'interno dell'appartamento le pareti e i soffitti sono intonacati e tinteggiati , con rivestimento in piastrelle di ceramica nel bagno e cucinino, la pavimentazione interna è in ceramica , le porte interne sono in legno.

I serramenti esterni sono costituiti da tapparelle in Pvc e finestre con telai in ferro, porta di ingresso in legno con serratura di sicurezza.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrosanitario con scaldabagno elettrico, riscaldamento con termosifoni a parete, videocitofono, l'impianto di riscaldamento è centralizzato con caldaia a gas metano posizionata al piano S1.

Non c'è alcuna certificazione di conformità alle leggi vigenti per quanto riguarda gli impianti .

Alla data del sopralluogo il bene si trova in scarso stato di manutenzione e conservazione.

La superficie complessiva dei beni in esame viene determinata mediante rilievo geometrico e calcolata secondo le consuetudini locali che prevedono il computo di tutti i muri interni ed esterni :

Descrizione	Superficie lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale
-------------	------------------	----------------------------	------------------------

Appartamento P. 5°	32,00 mq	1	<u>32,00 mq</u>
Totale	32,00 mq		32,00 mq

ONERI CONDOMINIALI

Trattasi di immobile posto in contesto condominiale , con amministratore gestito da



Modena

Dalle informazioni ricevute dall'amministratore è stato riscontrato quanto segue:

- Saldo iniziale al 01/09/23 - € 12.735,21
- Importo anno delle spese di gestione o di manutenzione:
consuntivo spese 2023/2024 (gestione ordinaria dal 30/11/2023 al 30/04/2024)
€ 1.369,63
- Eventuali spese straordinarie già deliberate :
sistemazione terrazzo 6° piano , sostituzione vasi fronte autoscuola con dissuasori di parcheggio o panettoni in cemento , adeguamento impianto ascensore , progettazione per rinnovo CPI (certificato prevenzione incendi) per un importo complessivo di € 38.725,00 + IVA si allega verbale assemblea straordinaria del 30/11/2023.

POSIZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Il sopralluogo presso l'ufficio tecnico del comune di Modena (Mo) ha evidenziato la seguente documentazione :

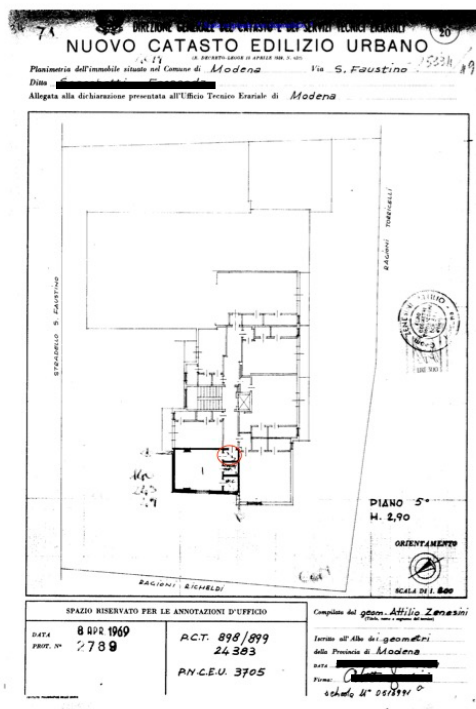
- Licenza edilizia n° 1140/1963 prot. 27382 del 05/10/1966
- Licenza variante prot. 4184/1969 del 17/07/1969
- Abitabilità prot. 8662 del 21/11/1969
- Condonò Condominio San Faustino n° 31 – n° 7589 del 1986
- DIA per adeguamento alle normative di prevenzione incendi Pratica n° 94/2009

prot. N° 6692 del 20/01/2009

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Il consulente ha verificato la corrispondenza tra le opere realizzate e i suddetti titoli abilitativi riscontrando la sostanziale corrispondenza dei locali che è stato possibile visionare, sia a livello catastale che edilizio, con **una irregolarità** che riguarda un piccolo solaio sopra l'ingresso, **non sanabile** in quanto l'altezza sotto al solaio è inferiore a 2,40 mt, quindi da demolire.

Data presentazione: 09/04/1969 - Data: 30/04/2024 - n. T271306 - Richiedente: RGGRI/6072526141



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 09/04/1969 - Data: 30/04/2024 - n. T271306 - Richiedente: RGGRI/6072526141
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richieste: A4(210x297)

Comune di Modena (MO) - Comune di MODENA (MO) - Foglio 140 - Particella 245 - Subalterno 89 - STRADELLA S. FAUSTINO 1523h 89

VALUTAZIONE

Si ritiene qui opportuno considerare, per i beni in esame, il più probabile valore di mercato con riferimento a valori medi rilevabili in zona per beni simili e valori OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare).

La determinazione del valore del bene viene stimato specificando la superficie commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo.

Appartamento al piano 5°:

32,00 mq x €/ mq 1.400,00 =	€ 44.800,00
Abbattimento forfettario - 12%	- € <u>5.376,00</u>
	€ 39.424,00
A detrarre spese per demolizione solaio (non sanabile) e trasporto dei rottami in discarica circa	- € <u>1.000,00</u>
Totale complessivo	€ 38.424,00

Pertanto il bene in esame risulta meritevole di un apprezzamento pari a **Euro 38.424,00 (euro trentottomilaquattrocentoventiquattro/00)**

PROPOSTA DI VENDITA

Per quanto sopra, si propone la vendita dei beni sopra periziati **in un unico lotto, con prezzo a base d'asta di Euro 38.000,00 (euro trentottomila/00)**

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Con Osservanza

Modena, 18 Settembre 2024

IL CONSULENTE TECNICO

Dott. Ing. Raffaele Rigagnoli