

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Procedura esecutiva immobiliare n. 355 / 2020

Giudice dell'esecuzione

DOTT.SSA ROBERTA VACCARO

Promossa da

contro

* * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Pasquale Del Neso, libero professionista iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Modena al n°2283 sezione A, con studio in Sassuolo (MO) in via Adda n 73/B, nominato esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare succitata dal GE Dott.ssa Roberta Vaccaro

PREMESSO

di avere ricevuto incarico con provvedimento del GE in data 11/04/2022 e giuramento entro i termini previsti relativamente alla procedura esecutiva in epigrafe
che nel su citato incarico, al quale si rimanda, sono riportati i quesiti oggetto dell'incarico

ESPONE QUANTO SEGUE

SEZ I: CONTROLLO PRELIMINARE

Trascrizione dell'Atto di pignoramento

L'Atto di Pignoramento, redatto dall'Avv. Sergio Rocco in data 07/10/2020, risulta essere stato trascritto in data 18/12/2020 ai nn 33040/22559, come risulta dalla



Nota di Trascrizione depositata sul PCT.

Dalle indagini condotte non risultano altri pignoramenti precedenti nel ventennio precedente.

Corretta identificazione catastale

I beni pignorati sono identificati come segue al Catasto del comune di Serramazzoni. Si tenga presente che nell'elenco sottostante è stato rispettato l'ordine riportato nell'Atto di Pignoramento e nella Certificazione Notarile.

IMMOBILE 1

Quota: PIENA PROPRIETA'

Descrizione consistenza: Appartamento piano primo

CATASTO FABBRICATI

Foglio 35, particella 238, sub 5, cat A3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €

383,47 via Valle Fontana della Bastiglia n 35 Piano 1

graffato con

Foglio 35 particella 242 sub 4

IMMOBILE 2

Quota: ½ PIENA PROPRIETA', ½ NUDA PROPRIETA'

Descrizione consistenza: Autorimessa a piano terra su lotto di terreno non edificabile

CATASTO FABBRICATI

Foglio 35, particella 249, sub 1, cat C6, classe 8, consistenza 24 mq, rendita €

81,81 via Valle Fontana della Bastiglia n 35 Piano T

CATASTO TERRENI

Foglio 35, particella 219, qualità seminativo arborato, classe 1, RD € 2,87 RA €

2,29



IMMOBILE 3

Quota: PIENA PROPRIETA'

Descrizione consistenza: Locali ad uso ristorante al piano terra con annesso
dispense al piano primo

CATASTO FABBRICATI

Foglio 35, particella 238, sub 4, cat C1, classe 9, consistenza 70 mq, rendita €

1.420,77 via Valle Fontana della Bastiglia n 35 Piano T-1

graffato con

Foglio 35 particella 240 sub 1

Foglio 35 particella 242 sub 3

Si attesta la corretta e completa identificazione catastale dei beni pignorati e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione

Completezza documentazione ex art 567 co 2 c.p.c.

Si attesta che il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile Sostitutiva del certificato ipo-catastale ai sensi della L 302/1998, datata 22 gennaio 2021, a firma del notaio dott. Giorgio Castiglioni di Bologna.

Titoli di proprietà

L'atto di proprietà relativo agli immobili pignorati è il seguente:

TUTTI GLI IMMOBILI

- Atto di Compravendita del 09/05/2016 rep 23316/9256, rogante Notaio Elena Staderini di Modena, trascritto a Modena il 10/05/2016 ai nn 7736/11297
- Atto di Compravendita del 03/11/1999 rep 69927/18634, rogante Notaio Mauro Smeraldi di Vignola, trascritto a Modena il 12/11/1999 ai nn

Atto precedente



Proprietari attuali:

IMMOBILE 1

***** per la quota di 1/1 di piena proprietà

IMMOBILE 2

- ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà e di 1/2 di nuda proprietà
- ***** per la quota di 1/2 di usufrutto

IMMOBILE 3

***** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Gli atti di cui sopra sono allegati a questa perizia.

Dal momento che l'Atto di Pignoramento è stato trascritto in data 18/12/2020 si desume che la trascrizione dell'Atto di Proprietà sia avvenuta **meno di venti anni**

prima della trascrizione del Pignoramento.

Dati ipocatastali

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipotecaria, alla quale si rimanda, riporta con continuità le iscrizioni e le trascrizioni che hanno interessato i beni pignorati nell'ultimo ventennio.

Dati catastali

Il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) né l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Si fa presente che dalle Visure Catastali Storiche dei beni pignorati si ricavano le modifiche della configurazione catastale (foglio, particella, subalterno). Si riporta

IMMOBILE 1

Configurazione attuale: CATASTO FABBRICATI Foglio 35, particella 238, sub 5
graffato con Foglio 35 particella 242 sub 4
Risalente a: Fusione del 23/01/2006 n. 645.1/2006

IMMOBILE 2

- Configurazione attuale: CATASTO FABBRICATI Foglio 35, particella 249, sub 1
Risalente a: Costituzione del 27/12/1991 7767.2/1991
- Configurazione attuale: CATASTO TERRENI Foglio 35, particella 219
Risalente a: Impianto meccanografico del 16/10/1973

IMMOBILE 3

Configurazione attuale: CATASTO FABBRICATI Foglio 35, particella 238, sub 4
graffato con Foglio 35 particella 240 sub 1 e Foglio 35 particella 242 sub 3
Risalente a: Fusione del 23/01/2006 n. 645.1/2006

Si attesta pertanto che le attuali configurazioni catastali sono avvenute TUTTE
meno di venti anni prima della trascrizione del Pignoramento.

La Certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati fino alle date delle attuali configurazioni catastali.

Regime patrimoniale esecutato

L'esecutato risulta non essere coniugato. Si rimanda al Certificato Anagrafico di Stato civile del 13/04/2022 caricato sul PCT.

Giudizio su completezza ed idoneità

L'esperto stimatore attesta che per i beni pignorati la documentazione



ipocatastale è completa ed idonea.

Acquisizione delle visure catastali aggiornate all'attualità

Si conferma che sono state acquisite le visure catastali aggiornate dei beni pignorati.

Passaggi di proprietà

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipotecaria, alla quale si rimanda, riporta tutti i passaggi di proprietà dei beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notificazione del pignoramento.

Si precisa che i beni pignorati non hanno subito nessuna variazione degli identificativi catastali (foglio, particella, subalterno) a partire dalle date indicate nel paragrafo precedente.

Elenco iscrizioni e trascrizioni

Si attesta che la Certificazione Notarile Ipotecaria, alla quale si rimanda, riporta l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Pertanto si può affermare che i beni pignorati corrispondono senza incertezza e soluzione di continuità ai beni nella titolarità degli esecutati.

Accesso agli immobili

D'intesa col custode giudiziario l'accesso con annesso sopralluogo è stato effettuato in data 13/12/2022.

Conclusa la fase di controllo preliminare si procede a rispondere agli altri quesiti posti dal GE.

QUESITO N. 1:

**IDENTIFICAZIONE DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL
PIGNORAMENTO**

Identificazione dei diritti reali

Nei confronti dei beni pignorati l'Atto di pignoramento indica i seguenti diritti di proprietà.

Proprietari attuali:

IMMOBILE 1

***** per la quota di 1/1 di piena proprietà

IMMOBILE 2

- ***** per la quota di 1/2 di piena proprietà e di 1/2 di nuda proprietà
- ***** per la quota di 1/2 di usufrutto

IMMOBILE 3

***** per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si attesta che il diritto reale di Piena Proprietà corrisponde a quello di titolarità degli esecutati in forza del titolo di proprietà descritto nel paragrafo dedicato.

Beni oggetto del pignoramento

I beni pignorati oggetto del pignoramento sono di seguito descritti.

Catasto del comune di Serramazzoni:

IMMOBILE 1

Quota: PIENA PROPRIETA'

Descrizione consistenza: Appartamento piano primo



CATASTO FABBRICATI

Foglio 35, particella 238, sub 5, cat A3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €

383,47 via Valle Fontana della Bastiglia n 35 Piano 1

graffato con

Foglio 35 particella 242 sub 4

IMMOBILE 2

Quota: ½ PIENA PROPRIETA', ½ NUDA PROPRIETA'

Descrizione consistenza: Autorimessa a piano terra su lotto di terreno non edificabile

CATASTO FABBRICATI

Foglio 35, particella 249, sub 1, cat C6, classe 8, consistenza 24 mq, rendita €

81,81 via Valle Fontana della Bastiglia n 35 Piano T

CATASTO TERRENI

Foglio 35, particella 219, qualità seminativo arborato, classe 1, RD € 2,87 RA €

2,29

IMMOBILE 3

Quota: PIENA PROPRIETA'

Descrizione consistenza: Locali ad uso ristorante al piano terra con annesse

dispense al piano primo

CATASTO FABBRICATI

Foglio 35, particella 238, sub 4, cat C1, classe 9, consistenza 70 mq, rendita €

1.420,77 via Valle Fontana della Bastiglia n 35 Piano T-1

graffato con

Foglio 35 particella 240 sub 1

Foglio 35 particella 242 sub 3





Si attesta che i dati catastali coincidono con quelli riportati nel titolo di proprietà.



QUESITO N. 2:

DESCRIZIONE MATERIALE DEI BENI COMPONENTI CIASCUN LOTTO E

STIMA

Descrizione sommaria

Ai fini di codesta perizia **le consistenze pignorate costituiscono un unico lotto immobiliare** come di seguito descritto:

Piena proprietà di

- **Appartamento al piano primo ubicato in via Valle Fontana Bastiglia n. 30 in località Valle di Serramazzone composto da: ingresso, camera, cucina, n. 2 ambienti non abitabili, n 2 bagni; soffitta al piano superiore (Immobile 1)**
- **N. 2 lotti di terreno di cui uno edificabile ad uso residenziale (Immobile 2)**

Quota di ½ piena proprietà e ½ Nuda proprietà

- **Locali al piano terra ad uso ristorante ubicato in via Valle Fontana Bastiglia snc in località Valle di Serramazzone composto da: ingresso su sala, area bar, dispensa e cucina; al piano superiore tre ambienti ad uso dispensa (Immobile 3)**

Identificazione catastale:

Catasto del comune di Serramazzone:

IMMOBILE 1

Quota: PIENA PROPRIETA'

CATASTO FABBRICATI

Foglio 35, particella 238, sub 5, cat A3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita €

383,47 via Valle Fontana della Bastiglia n 35 Piano 1

graffato con

IMMOBILE 2

Quota: ½ PIENA PROPRIETA', ½ NUDA PROPRIETA'

CATASTO FABBRICATI

Foglio 35, particella 249, sub 1, cat C6, classe 8, consistenza 24 mq, rendita €

81,81 via Valle Fontana della Bastiglia n 35 Piano T

CATASTO TERRENI

Foglio 35, particella 219, qualità seminativo arborato, classe 1, RD € 2,87 RA €
2,29

IMMOBILE 3

Quota: PIENA PROPRIETA'

CATASTO FABBRICATI

Foglio 35, particella 238, sub 4, cat C1, classe 9, consistenza 70 mq, rendita €

1.420,77 via Valle Fontana della Bastiglia n 35 Piano T-1

graffato con

Foglio 35 particella 240 sub 1

Foglio 35 particella 242 sub 3

Tali immobili sono ubicati nella frazione di Valle di Serramazzoni in prossimità della chiesa e costituita da poche abitazioni in un ambito rurale sulle colline dell'appennino modenese. Distano circa 6 km dal centro di Serramazzoni e circa 1,5 km da Pazzano.

Descrizione analitica

IMMOBILE 1 – APPARTAMENTO P1

L'appartamento al piano primo è inserito nello stesso fabbricato del ristorante



(Immobile 2) posto al piano terra.

Le facciate dell'edificio sono in sasso, la copertura è a falde inclinate, l'altezza in gronda del fabbricato è di circa 8 m. La facciata è contraddistinta dalla presenza degli scuretti in legno che avrebbero bisogno di manutenzione. Le lattonerie appaiono in condizioni buone.

Lo stato manutentivo delle facciate e dell'area esterna è sufficiente.

La struttura portante dell'edificio è in muratura portante e solai in struttura in legno e laterizio. La muratura è in parte intonacata ed in parte a vista.

L'elemento di copertura è coibentato con lana di roccia

L'accesso all'appartamento avviene da una rampa di scale, rivestita in pietra, che parte dalla strada pubblica di via Valle Fontana della Bastiglia e dopo un ballatoio si entra nell'abitazione. Dall'ingresso si diparte un articolato disimpegno che conduce alla parte interna dell'appartamento con una camera da letto, cucina ed un piccolo bagno; di seguito n. 2 ambienti non abitabili perché privi di finestra ma dotati ciascuno di un lucernario; in fondo un bagno grande ed un piccolo ripostiglio.

Una parte dell'appartamento risulta essere stato ristrutturato di recente (camera da letto, cucina, bagno piccolo e bagno grande) con pavimenti in ceramica e, ove presenti, rivestimenti anch'essi in ceramica.

Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, alcuni di fresco altri no.

Le finestre sono in pvc con vetro camera e scuretti in legno.

Le porte interne ove presenti sono in legno.

La porta d'ingresso è in legno ma non blindata.

L'altezza degli ambienti al piano terra varia con Hmin/max cm 210/395.

Si fa presente che dall'ingresso dell'appartamento si apre una porta di

collegamento con gli ambienti dispensa del ristorante, posti sullo stesso piano e collegati al ristorante sottostante da una scala interna.

Dal disimpegno si sale all'ambiente soffitta che copre tutta la superficie del primo piano incluso i locali dispensa annessi al ristorante. Si tratta a tutti gli effetti di un sottotetto a contatto diretto col tetto di copertura a falde. E' un ambiente al grezzo utilizzato ad uso deposito con H min/max cm 0/200, diviso in diversi sub-ambienti con pareti in mattone forato da 8 cm prive di intonaco.

Nella soffitta è ubicata una vecchia caldaia di riscaldamento ormai non più funzionante.

Sono presenti gli impianti elettrico e del gas, idrico e fognario.

Gli impianti appaiono vetusti oppure negli ambienti parzialmente ristrutturati si ipotizzano che siano stati rinnovati.

Tuttavia per tutti gli impianti non è attestabile il rispetto delle norme perché non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

Lo stato manutentivo dell'appartamento è sufficiente.

IMMOBILE 2

L'immobile 2 è costituito da due lotti di cui su di uno, il mappale 349, insiste un'autorimessa mentre l'altro, mappale 219, è un lotto agricolo.

L'autorimessa è costituita da un ambiente con pareti in calcestruzzo prefabbricato e copertura sub orizzontale. Il locale è utilizzato attualmente come deposito.

E' presente una pavimentazione in cemento.

Ci sono segni di un impianto elettrico molto probabilmente non a norma.

La struttura appare fatiscente.



L'altezza interna è di cm 215

Sono presenti in adiacenza all'autorimessa due tettoie, entrambe con copertura precaria, anch'esse con struttura fatiscente.

L'area circostante è sostanzialmente una porzione di terreno a verde.

Lo stato manutentivo dell'autorimessa è scarso.

Il mappale 219 è un lotto ad uso agricolo di circa 591 mq.

NOTA

Si fa presente che, come spiegato in seguito, l'autorimessa non è legittimata dal punto di vista edilizio per cui ne è prevista la demolizione ed il ripristino dello stato dei luoghi.

IMMOBILE 3 - RISTORANTE

Il ristorante è posto al piano terra del fabbricato con accesso direttamente dalla strada pubblica sul fronte sud del fabbricato. Internamente sono presenti una sala, due bagni con disimpegno, cucina e retro cucina. Scendendo alcuni gradini si giunge ad una dispensa che ha anche un accesso all'esterno su una strada privata.

Collegati con una scala interna si trovano poi tre ambienti al piano primo ad uso dispensa di cui uno più piccolo.

Come già descritto nel paragrafo relativo all'appartamento l'ambiente dispensa disposto al centro è collegato con una porta all'ingresso dell'appartamento.

La pavimentazione della sala e del bar è in ceramica, il soffitto è rivestito in legno mentre le pareti sono in parte rivestite in legno in parte in sasso faccia a vista ed in parte tinteggiate.



A soffitto è visibile la struttura in travi di legno del solaio.

In fondo alla sala i bagni presentano pavimento e rivestimento in ceramica.

Le finestre sono in legno, con vetro ed inferriate all'esterno.

L'altezza sotto trave è variabile con Hmin/max cm 200/230.

La pavimentazione della cucina e del retro cucina è in ceramica mentre le pareti sono rivestite in ceramica fino al soffitto.

La scala che conduce al piano primo è rivestita in marmo.

Gli ambienti dispensa sono pavimentati in ceramica con pareti e soffitti tinteggiati non di fresco.

Le finestre sono in legno con vetro e scuretti in legno.

L'altezza degli ambienti al piano primo è di cm 225.

Sono presenti gli impianti elettrico e del gas, idrico e fognario.

Gli impianti appaiono vetusti

Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità.

Lo stato manutentivo del ristorante ed accessori è sufficiente.



Calcolo superfici geometriche e commerciali

Si riportano le superfici di cui al paragrafo successivo DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
IMMOBILE 1			
Appartamento P1	100,81	100%	100,81
Scala ingresso	6,05	50%	3,03
Soffitta	128,17	33%	42,30
Sommano	235,03		146,14
IMMOBILE 2			
Terreno mapp 249	79,00	10%	7,90
Sommano			7,90
IMMOBILE 3			
Ristorante PT	110,03	100%	110,03
Dispense P1	27,36	100%	27,36
Sommano	137,39		137,39
		TOTALE Immobile 1 + Immobile 3	291,43

Descrizione	Superficie fondiaria	UF indice edificabilità fondiaria	Capacità edificatoria USO RESIDENZIALE	Capacità edificatoria ai fini stima -30%
	mq	mq/mq		
IMMOBILE 2				
Area edificabile	591,00	0,30	177,30	124,00
			TOTALE	124,00

REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO ED URBANISTICO

Epoca di realizzazione dell'immobile ed estremi provvedimenti autorizzativi

IMMOBILE 1 e IMMOBILE 3

Il fabbricato contenente l'appartamento al piano 1 (Immobile 1) ed il ristorante (Immobile 3) è stato legittimato in forza delle seguenti autorizzazioni edilizie identificate a seguito di accesso agli atti presso l'archivio Edilizia Privata del comune di Serramazzone.

- Concessione Edilizia in sanatoria n. 754 del 17/11/1999
- Autorizzazione di agibilità pratica n. 754 del 17/11/1999.

Lo stato legittimato è quello relativo all'unico provvedimento di cui sopra, cioè la Concessione in sanatoria n. 754 del 17/11/1999.

IMMOBILE 2

Non risultano provvedimenti autorizzativi presso l'archivio del comune di Serramazzone per cui l'immobile non risulta legittimato dal punto di vista edilizio ed andrà demolito (vedi paragrafo successivo per i costi relativi).

Dal punto di vista dell'inquadramento urbanistico nella Tavola n. 8.4 Zonizzazione "Capoluogo – Faeto – Valle" del PRG – VARIANTE 2016 è possibile ricavare che il lotto che contiene l'immobile, identificato al catasto come mappale 219, è ricompreso nel perimetro della Zona B3, zona di completamento con destinazione d'uso ammesse costituite dalla residenza e dagli usi complementari. E' inoltre ammesso l'uso produttivo manifatturiero di tipo laboratoriale (vedi art. 13.3 NTA).

Nei lotti non edificati di dimensione superiore al lotto minimo di 850 mq sono consentiti interventi di nuova costruzione con applicazione dell'indice:

UF = 0.30 mq di Sc/mq di SF

Il lotto oggetto di stima ha una superficie di 591 mq inferiore quindi al lotto minimo di intervento. Tuttavia, ai soli fini della stima del lotto, si calcola comunque la capacità edificatoria che è pari a:

- Area lotto: 591 mq
- UF 0.30 mq/mq
- Capacità edificatoria $591 \cdot 0.30 = 177,30$ mq

Tale capacità è ovviamente teorica, tuttavia, nel caso in cui il lotto fosse accorpato ad un lotto adiacente e si superasse la superficie minima di 850 mq, tale capacità edificatoria sarebbe utilizzabile in pieno. Ai fini della stima si considera perciò una capacità edificatoria ridotta del 30% e si considera pertanto

Capacità edificatoria ai fini della stima: $177,30 - 30\% = 124,11 \approx 124$ mq SC

Rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo

Rispetto agli elaborati grafici di cui al provvedimento autorizzativo ci sono alcuni aspetti da evidenziare.

IMMOBILE 1

La distribuzione interna è totalmente difforme tra lo stato attuale e lo stato legittimato.

Tali difformità sono tuttavia sanabili mediante un accertamento di conformità o sanatoria.

Lo stato catastale non coincide con la distribuzione interna dello stato attuale in quanto sono state realizzate tre pareti in più. Sarà pertanto necessario aggiornare anche la planimetria catastale.

I costi della pratica di sanatoria, priva di opere edili ma solo documentale, si stimano in Euro 3.000,00 finiti d'IVA.

IMMOBILE 2

Come illustrato in precedenza l'autorimessa non è legittimata dal punto di vista edilizio e non è sanabile per cui si prevede la demolizione e la messa in pristino dei luoghi.

I costi riguardanti spese tecniche e lavori si stimano in Euro 5.000 finiti d'IVA.

IMMOBILE 3

Non si rilevano differenze tra lo stato legittimato e lo stato attuale per cui sotto questo punto di vista l'immobile è conforme.

Si rileva invece un aspetto che riguarda la proprietà del ristorante. Dalla sovrapposizione catastale emerge che la porzione d'ingresso al ristorante è ubicata nel mappale 496 foglio 35, che però è intestato ai ***** e non è oggetto di pignoramento.

Si pone in evidenza che tale porzione non è stata ovviamente conteggiata nelle superfici commerciali, tuttavia, essendo una parte del ristorante, di fatto non è individuabile fisicamente.

Ai fini della vendibilità dell'immobile c'è da tener presente che lo stesso è identificato dal punto di vista catastale (foglio 358 mapp 238 sub 4) ed è dotato di un proprio ingresso indipendente, seppur secondario, ubicato sul fronte sud-est.



DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI

Calcolo superficie commerciale

Per quanto riguarda la superficie commerciale dei beni relativi all'Immobile 1 (Appartamento P1), Immobile 2 (terreno mappale 249) e Immobile 3 (Ristorante) essa è stata calcolata secondo quanto indicato dagli usi e costumi della Provincia di Modena:

- muri perimetrali esterni per intero;
- murature confinanti con altre proprietà o parti comuni calcolate per ½;
- murature interne calcolate per intero

e con i seguenti rapporti mercantili:

- locali di servizio (soffitte e cantine) = 0,33
- balconi e garage = 0,50;
- terrazze = 0,75
- posti auto = 0,25

Nel rispetto dei parametri sopra citati, sulla base delle misurazioni occorse in occasione del sopralluogo, con l'ausilio degli elaborati grafici ottenuti presso gli uffici comunali, è stata misurata la superficie commerciale col criterio della superficie interna lorda pari a:

Descrizione	Superficie Interna Lorda	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale
	mq	%	mq
IMMOBILE 1			
Appartamento P1	100,81	100%	100,81
Scala ingresso	6,05	50%	3,03
Soffitta	128,17	33%	42,30
Sommano	235,03		146,14
IMMOBILE 2			
Terreno mapp 249	79,00	10%	7,90
Sommano			7,90
IMMOBILE 3			
Ristorante PT	110,03	100%	110,03
Dispense P1	27,36	100%	27,36
Sommano	137,39		137,39
		TOTALE Immobile 1 + Immobile 3	291,43

Superfici commerciali ai fini della stima:

Immobile 1: 146 mq

Immobile 2 terreno mappale 249: 8,00 mq

Calcolo capacità edificatoria

La capacità edificatoria del terreno mappale 219 è stata calcolata, come già illustrato, secondo l'art. 15 della Tavola 6A "Disciplina particolareggiata per le zone omogenee "A" PRG di Serramazzone

Descrizione	Superficie fondiaria	UF indice edificabilità fondiaria	Capacità edificatoria USO RESIDENZIALE	Capacità edificatoria ai fini stima -30%
	mq	mq/mq		
IMMOBILE 2				
Area edificabile mapp 219	591,00	0,30	177,30	124,00
			TOTALE	124,00

Capacità edificatoria ad uso residenziale ai fini della stima: 124 mq

Valore di mercato

Lo scopo della stima è la definizione del Valore di Mercato del lotto immobiliare sopra descritto, eventualmente ridotto sulla base di adeguamenti e correzioni di valore individuando in tal modo il Valore di Stima.

Il Valore di Mercato è il più probabile prezzo al quale un determinato bene può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza costrizione.

Alla luce di quanto sopra esposto, per determinare il Valore di Mercato del lotto

immobiliare si è tenuto conto delle caratteristiche dei beni da stimare, dello stato di manutenzione, della destinazione d'uso, dell'area urbana specifica dove è collocato l'edificio e dell'epoca di costruzione.

Sulla base di questi elementi sono stati analizzati i valori immobiliari aventi per oggetto immobili simili, avvenute negli ultimi anni nella zona dove è ubicato il lotto immobiliare e/o in zone assimilabili del territorio comunale, con l'ausilio di un'indagine di mercato esperita presso operatori del settore e sulla base delle proprie conoscenze professionali.

Si espone di seguito il procedimento di calcolo per la determinazione del Valore di Mercato e del Valore di Stima dei beni pignorati

IMMOBILE 1 E IMMOBILE 3

Superfici Commerciali:

Immobilabile 1: 146 mq

Immobilabile 3: 137 mq

Valore unitario: 900,00 €/mq

Valori di Mercato

Immobilabile 1: $900,00 \text{ €/mq} \times 146,00 \text{ mq} = \text{€ } 131\,400,00$

Immobilabile 2 mapp 249: $900,00 \text{ €/mq} \times 8,00 \text{ mq} = \text{€ } 7.200,00$

Immobilabile 3: $900,00 \text{ €/mq} \times 137,00 \text{ mq} = \text{€ } 123\,300,00$

IMMOBILE 2 mappale 219

VALORE DI MERCATO LOTTO EDIFICABILE		
CAPACITA' EDIFICATORIA - SC	124	mq
RICAVI		
Valore unitario	2 000,00	€/mq
Superficie commerciale	190,00	mq
Totale Ricavo	380 000,00	€
COSTI		
Superfici da costruire	150,00	mq

Costo unitario di costruzione	1 500,00	€/mq
Costo di costruzione	225 000,00	€
Oneri di urbanizzazione, costo di costruzione, diritti, ecc.	33 750,00	€
Spese tecniche	27 000,00	€
Agenzia immobiliare	11 400,00	€
Oneri finanziari	22 500,00	€
Imprevisti 10%	22 500,00	€
Totale Costi	342 150,00	€
VALORE TERRENO EDIFICABILE		
Ricavi	380 000,00	€
Costi	342 150,00	€
Valore di stima	37 850,00	€

Adeguamenti e correzioni del Valore di Mercato:

DEFINIZIONE VALORI	IMPORTI in Euro
Valore di mercato Immobile 1	131 400,00
decremento per ingresso ristorante di altra proprietà - 20%	- 26 280,00
Valore di mercato Immobile 3	123 300,00
Valore di mercato Immobile 2 terreno mapp 249	7 200,00
Valore di mercato Immobile 2 terreno mapp 219	37 850,00
decremento per usufrutto -10%	- 4 505,00
Riduzione 10% art 568 CpC	- 26 896,50
Riduzione oneri regolarizzazione urbanistica	- 8 000,00
Riduzione stato uso e manutenzione	
Riduzione stato possesso	
Riduzione vincoli ed oneri giuridici non eliminabili	
Riduzione presumibili oneri gestione ordinaria per un biennio	
SOMMANO	234 068,50



Pertanto, tenuto conto delle riduzioni di cui sopra e dell'arrotondamento del valore finale, considerando la valutazione a corpo e non a misura, il valore di stima del lotto immobiliare è pari ad Euro **234.000,00** (euro **duecentotrentaquattromila/00**).



QUESITO N. 3:

**STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI
GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI**Stato di possesso del bene

Al momento del sopralluogo del CTU gli immobili pignorati non erano occupati da nessuno.

Esistenza di formalità vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non risultano esistenti 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.

Non risultano esistenti formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Non risulta nominato nessun amministratore di condominio né risultano importi annui relativi alle spese di gestione. Pertanto gli oneri relativi alle gestione ordinaria per un biennio sono pari a zero.

NOTE AGGIUNTIVEApplicazione dell'IVA

Ai sensi dell'esenzione dell'applicazione dell'IVA (art 10 DPR 633/19672 e smi) si precisa che i beni pignorati sono ad uso abitativo e, essendo trascorsi più di 5 anni dalla data di ultimazione del fabbricato o del ripristino, non è applicabile l'imponibilità dell'IVA.

* * *



Ad evasione dell'incarico ricevuto si ringrazia per la fiducia accordatami, restando a disposizione del GE per ogni eventuale chiarimento.

Sassuolo, 4 febbraio 2023

IL CTU

Ing Pasquale Del Neso

Allegati:

Allegato A: Relazione senza nomi

Allegato A1: Estratto sintetico

Allegato B: documentazione fotografica

Allegato C: Planimetrie catastali, visure catastali aggiornate, elaborato planimetrico, regolarità edilizia (pratiche edilizie, stato legittimato, criticità ristorante ed appartamento)

Atto Compravendita 09/05/2016 rep 23316/9256, Notaio Elena Staderini

Atto Compravendita 03/11/1999 rep 69927/18634, Notaio Mauro Smeraldi

CDU mappale 219

