



RELAZIONE DI STIMA IN OTTEMPERANZA AL SOPRALUOGO DEL 23/10/2024



Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. 162/2023, G.E. Dott. AUSIELLO UMBERTO,

promossa da:

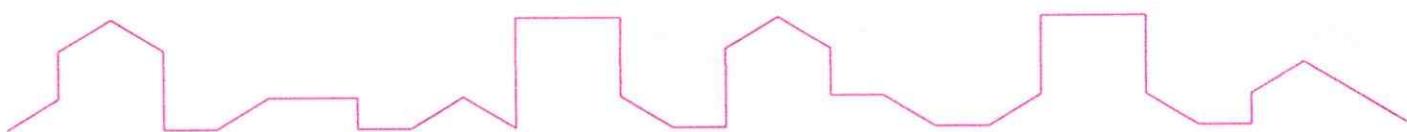


Avv. *****



Contro







Premessa:

Il sottoscritto Andrea Pozzi con studio in Modena in Viale degli Schiocchi n. 6, iscritto al Collegio dei Geometri della provincia di Modena al n.2365, è stato incaricato dal Tribunale di Modena ad eseguire la presente relazione di valutazione immobiliare.



In data del 23/10/2024, si è ritenuto necessario eseguire un ulteriore sopralluogo al fine di eseguire un rilievo strumentale delle misure dei locali, in quanto da una più attenta verifica è emerso una difformità nelle misure riportate in catasto.

Per questo nel rilievo eseguito è risultata una superficie di 268 mq a unità immobiliare.

Si rettificano pertanto i precedenti valori con la seguente stima.

Soggetti Proprietari



***** per il diritto di Piena Proprietaria per 1/1:

LOTTO 1:



- Dal giorno 01/01/2003 il SUB. 62 è in diritto di piena proprietà prevenuto per atto di compravendita a ministero Notaio Roli Antonio di Modena del 29/07/1989 rep.33520, trascritto a Modena il 21/08/1989 ai nn.gen. 15354part. 11390,

LOTTO 2:

- Dal giorno 01/01/2003 il SUB. 63 è in diritto di piena proprietà prevenuto per atto a ministero Notaio Maurizio Zivieri del 12/12/2002 rep.34725/8722, trascritto a Modena il 31/12/2002 ai nn.gen. 37111 part. 25418,

degli immobili oggetti di esecuzione immobiliare R.g. Es. Imm. **162/2023.**



ASTE
GIUDIZIARIE®
Oggetto di Stima

 ASTE
GIUDIZIARIE®

La presente relazione ha come oggetto di valutazione l'unità immobiliare a destinazione ad uso laboratorio sita all'interno del **Comune di MODENA (F257) (MO), Via Sandro Cabassi n. 42/G**, consistente in due laboratori posti al primo piano. Identificati al catasto fabbricati come seguito:

LOTTO 1:

- Foglio 83, Mappale 205, Sub. 62, Categoria D/8 , Rendita € 3.036,77 Zona censuaria 2, Indirizzo Via Sandro Cabassi n. 42/G piano 1, Superficie: Totale 268m², Ultimo atto di aggiornamento: variazione nel reddito del 14/04/1992 in atti dal 14/04/1992 VRE DECRETO del 20/01/1990(n. 621.2/1989), Variazione del 27/07/1989 in atti dal 11/02/1992 FRAZIONAMENTO (n. 5632.2/1989), Scrittura privata del 29/07/1989 Pubblico ufficiale ROLI A. sede MODENA (MO) repertorio n. 33520- UR sede MODENA (MO) Registrazione n. 113 registrato in data 11/08/1989- COMPRAVENDITA Voltura n. 8790.1/1989 – Pratica n. 275556 in atti dal 18/11/2002

LOTTO 2:

- Foglio 83, Mappale 205, Sub. 63, Categoria D/8 , Rendita € 3.036,77 Zona censuaria 2, Indirizzo Via Sandro Cabassi n. 42/F piano 1, Superficie: Totale 268m², Ultimo atto di aggiornamento: variazione nel reddito del 14/04/1992 in atti dal 14/04/1992 VRE DECRETO del 20/01/1990(n. 621.2/1989), Variazione del 27/07/1989 in atti dal 11/02/1992 FRAZIONAMENTO (n. 5632.2/1989), Atto del 12/12/2002 pubblico ufficiale ZIVIERI MAURIZIO sede MODENA (MO) repertorio n. 34725- COMPRAVENDITA nota presentata con modello unico n. 25418.1/2002 Reparto PI di Modena in atti dal 02/01/2003

Conformità Edilizia

Dalle ricerche espletate presso l'archivio dell'ufficio Tecnico del comune, sono state presentate alcune pratiche edilizie:

- Licenza edilizia n. 6042/1986 del 13/09/1966 per la "Costruzione di fabbricato industriale";
- Conformità edilizia e Agibilità del 15/06/1992(ritiro presso il comune il 23/07/1992);



A seguito della visita del 03/10/2024 e dell'accesso agli atti eseguito presso il comune di MODENA; sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati ed autorizzati dal Comune e lo stato di fatto:

Sub. 63:

- Internamento al laboratorio sono stati creati delle suddivise con pannelli in cartongesso e PVC,
- Le parete interne che suddivise i due laboratori sia nella zona vano scala e antibagno sono stati demoliti,
- I due bagni sono stati uniti e creato un unico bagno.



PRIMO PIANO

Difformità Catastale

Sono state rilevate delle difformità rispetto agli elaborati depositati al N.C.E.U. gli elaborati depositati in catasto non recepiscono le modifiche presentate in comune.

Si dovrà procedere all'autorizzazione comunale e all'aggiornamento catastale, per sanare le difformità.

VINCOLI ED ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Il fabbricato è gestito da *****

L'amministratore ha fornito la situazione versamenti ad oggi ,

il totale da versare è di **24.867,63 euro.**




 ASTE
GIUDIZIARIE®

Situazione versamenti


 ASTE
GIUDIZIARIE®

Condominio

Esercizio ordinario "2024"

Periodo: 01/01/2024 - 31/12/2024

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
20/02/2024 Rata n. 1	20.174,00	0,00	-20.174,00	Scaduta
20/03/2024 Rata n. 2	1.563,00	0,00	-1.563,00	Scaduta
20/05/2024 Rata n. 3	1.563,00	0,00	-1.563,00	Scaduta
20/09/2024 Rata n. 4	1.567,63	0,00	-1.567,63	Scaduta
Totale	24.867,63	0,00	-24.867,63	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 24.867,63 Euro.

Descrizione Analitica

L'oggetto della presente valutazione immobiliare è sito all'interno di un fabbricato consistente in due laboratori, si colloca in un ambito commerciale del comune di Modena (MO), edificato nel 1986 ed è confinante con altri lotti. L'edificio confina in direzione nord, est, ovest con altri laboratori e da sud confine con via S. Cabassi. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra, i laboratori si trovano al primo piano l'accesso avviene attraverso vano scala comune;

Il bene è occupato dall'esecutato ***** un immobile viene usato per l'attività l'altro risulta inutilizzato.

Il corpo del fabbricato che ospita l'unità si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

Il fabbricato in oggetto ha:

- La struttura portante è in muratura intonacato e tinteggiato.
- Le dotazioni impiantistiche dell'immobile sono: impianto elettrico esistente, impianto idraulico; l'impianti sono installate e presente, l'impianto è in condizioni discrete per quanto riguarda manutenzione.
- L'impianto di riscaldamento, installato e presente, è costituito da radiatori collegati alla caldaia privata.
- I serramenti esterni dell'immobile sono in Alluminio con inferriate.
- Le porte interne sono in legno.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- Internamente i laboratori sono suddivisi in parte con pannelli in cartongesso e pannelli divisorii in Alluminio E VETRO.
- L'aspetto architettonico e conservativo del fabbricato è mediocre.
- Lo stato manutentivo e di finitura nell'abitazione è mediocre.
- I pavimenti sono: rivestiti con piastrelle.
- Nel servizio igienico vi sono degli apparecchi igienico sanitari del tipo standard.
- Certificato di conformità impianti: non fornito.
- Eventuale presenza di Attestato di Prestazione Energetica: non esistente.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

-Il fabbricato viene rinvenuto in discrete condizioni generali.

LOTTO 1:

*Il laboratorio sub. 62: Usato per svolgere l'attività, si trova al primo piano con sup. 268 m², l'altezza interna è di 3,25m, composto da un ufficio, laboratorio, due bagni con un antibagno; tutta l'unità dalla visita effettuata, essere in discreto stato di manutenzione.

l'accesso avviene attraverso un vano scala comune Sub. 51(il vano scala comune ai sub. 52-57-62).

LOTTO 2:

*Il laboratorio sub. 63: in stato di abbandono, si trova al primo piano con sup. 268 m², l'altezza interna è di 3,25m, composto da un ripostiglio, laboratorio, un bagno; tutta l'unità dalla visita effettuata, essere in discreto stato di manutenzione.

l'accesso avviene attraverso un vano scala comune Sub. 50(il vano scala comune ai sub. 49-58-63).

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Criterio di Stima

Il criterio di stima utilizzato di seguito è quello del valore di mercato; pertanto si farà riferimento ai valori di mercato pubblicati dall'Agenzia del Territorio.

Inquadramento dell'Agenzia del territorio:

Provincia: MODENA

Comune: Modena

Fascia/zona: Periferia/ Capoluogo- Quartiere Madonna

Codice di zona: D31

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®




 ASTE
GIUDIZIARIE®
Destinazione: **PRODUTTIVA**

 ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	NORMALE	350	670	L	2,3	3,7	L
Laboratori	NORMALE	600	900	L	2,8	4,8	L

Valore Immobiliare

Il valore dell'immobile rispetto ai valori di mercato della zona in cui è situato varia da 600,00 €/mq a 900,00€/mq per destinazione produttiva. In considerazione dell'immobile in zone centro urbana dove le quotazioni variano dei 600 a 900 € al metro quadro e visto lo stato di conservazione si ritiene che il valore più probabile è:

LOTTO 1:

- ❖ -Laboratorio categoria D/8 il valore è di 650€/mq,

La superficie commerciale calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

- Superficie commerciale 268mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

- Laboratorio categoria D/8 il valore è di 174.200,00€,

LOTTO 2:

- ❖ -Laboratorio categoria d/8 il valore è di 600€/mq,

La superficie commerciale calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate):

- Superficie commerciale Laboratorio 268mq come da visure catastale.

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

- Laboratorio categoria D/8 il valore è di 160.800,00€,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ❖ Oneri per gestione condominiale è di 24.867,63 €
- ❖ Oneri per pratica edilizia è di -3000€.
- ❖ Oneri per aggiornamento catastale è di -600€.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto si può dichiarare che il valore complessivo ammonta a:

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore complessivo è 306.500,00 €

GIUDIZIARIE®

IL TECNICO Geom. Andrea Pozzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® 8

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®




 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO A

Procedura esecutiva immobiliare R.g. Es. Imm. 162/2023

La presente relazione ha come oggetto di valutazione immobiliare sita all'interno del **Comune di Modena (F257) (MO), Via Sandro Cabassi n. 42/G**, consistente in due fabbricati costruiti per attività commerciale. Identificati al catasto fabbricati come seguito:

LOTTO UNICO

- **Piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni**, il Fabbricato sito in comune di Modena (MO) Via Sandro Cabassi n.42/G, composto da due fabbricati;
- **Censito in Catasto** del comune di Modena (MO) al :

➤ LOTTO 1:

1. foglio 83, particella 205, sub. 62, categoria D/8 Fabbricato costruito per attività commerciale, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ai numeri vani e planimetri depositate; lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla pratica edilizia depositata presso il comune di Modena, il prezzo di stima:

PREZZO BASE EURO 174.200,00

➤ LOTTO 2:

2. foglio 83, particella 205, sub. 63, categoria D/8 Fabbricato costruito per attività commerciale, il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ai numeri vani e planimetri depositate; lo stato dei luoghi non è conforme rispetto alla pratica edilizia depositata presso il comune di Modena, il prezzo di stima:

PREZZO BASE EURO 160.800,00

- **Oneri per gestione condominiale è di 24.867,63 €**
 - **Oneri per pratica edilizia è di -3000€.**
 - **Oneri per aggiornamento catastale è di -600€.**

Il valore complessivo è di 306.500,00€


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®


 ASTE
GIUDIZIARIE®
