

L'impianto di riscaldamento ha Centrale Termica condominiale ed è del tipo a pavimento con programmatori di calore e contocalorie autonomi.

Gli impianti idrico ed elettrico sono di tipo sottotraccia e a norma, inoltre è presente il videocitofono e la predisposizione per l'impianto di aria condizionata.

Le autorimesse hanno basculante in lamiera, pavimenti in battuto di cemento, pareti tinteggiate, punto luce con apposita canalina a vista.

Non sono presenti le cantine.

CONSISTENZA IMMOBILIARE

Nella compravendita di immobili di questo tipo venduti a misura e non a corpo, la superficie commerciale viene calcolata con il criterio citato nella convenzione stipulata in data 21/04/2008 rep. 44979 racc 10177, che prevede l'applicazione dei seguenti coefficienti di ponderazione, riferiti alle superficie accessorie:

- terrazze e balconi conteggiati fino ad un max di 10 mq per alloggio 50%;
- logge anche al piano terra conteggiati fino ad un max di 10 mq per alloggio 50%;
- soffitte (al lordo dei muri esterni, condominiali ed interni e della metà dei muri divisorii) 50%;
- aree verdi al piano terra di pertinenza esclusiva degli alloggi 10%;

Pertanto la consistenza delle unità oggetto di stima risulta essere la seguente:

1) alloggio A6 subalterno 23

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso su soggiorno – pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno notte, bagno e due camera da letto, oltre ad una soffitta al piano terzo-sottotetto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub 23	appartamento	81,91 mq	x	100%	=	81,91
		loggia-balcone	8,24 mq	x	50%	=	4,12
		soffitta	18,94 mq	x	50%	=	9,47
					totale		95,50

2) alloggio A7 subalterno 24

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso su soggiorno – pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno notte, bagno, una camera da letto, un ripostiglio, oltre ad una soffitta al piano terzo-sottotetto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub 24	appartamento	55,71 mq	x	100%	=	55,71
		balcone	6,82 mq	x	50%	=	3,41
		soffitta	17,42 mq	x	50%	=	8,71
					totale		67,83

3) alloggio A8 subalterno 25

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso su soggiorno – pranzo con angolo cottura, loggia-balcone, disimpegno notte, bagno e due camere da letto, balcone oltre ad una soffitta posta al piano terzo-sottotetto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub 25	appartamento	81,91 mq	x	100% =	81,91
		balcone	11,70 mq	x	50% =	5,85
		loggia	6,10 mq	x	50% =	3,05
		soffitta	18,26 mq	x	50% =	9,13
					totale	99,94

4) alloggio A9 subalterno 26

Abitazione posta a piano primo composta da: ingresso, cucina, soggiorno – pranzo, loggia, disimpegno notte, bagno, due camere da letto, balcone, soffitta al piano terzo-sottotetto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub 26	appartamento	96,77 mq	x	100% =	96,77
		loggia	6,24 mq	x	50% =	3,12
		balcone	11,46 mq	x	50% =	5,73
		soffitta	19,84 mq	x	50% =	9,92
					totale	115,54

5) alloggio A11 subalterno 28

Abitazione posta a piano secondo composta da: ingresso su soggiorno – pranzo con angolo cottura, loggia e balcone, disimpegno notte, bagno e due camere da letto, balcone, soffitta al piano terzo-sottotetto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub 28	appartamento	81,91 mq	x	100% =	81,91
		balcone	12,54 mq	x	50% =	6,27
		loggia	6,10 mq	x	50% =	3,05
		soffitta	52,58 mq	x	50% =	26,29
					totale	117,52

6) alloggio A12 subalterno 29

Abitazione posta a piano secondo composta da: ingresso su soggiorno – pranzo con angolo cottura e balcone, disimpegno notte, bagno, una camera da letto, un ripostiglio, oltre ad una soffitta al piano terzo-sottotetto. Il tutto per la seguente consistenza metrica:

alloggio	sub 29	appartamento	55,71 mq	x	100% =	55,71
		balcone	6,82 mq	x	50% =	3,41
		soffitta	17,42 mq	x	50% =	8,71
					totale	67,83

7) autorimessa subalterno 11

Autorimessa posta al piano interrato avente superficie di mq. 16,74

8) autorimessa subalterno 13

Autorimessa posta al piano interrato avente superficie di mq. 16,74

9) autorimessa subalterno 15

Autorimessa posta al piano interrato avente superficie di mq. 16,44

10) autorimessa subalterno 16

Autorimessa posta al piano interrato avente superficie di mq. 17,80

11) autorimessa subalterno 18

Autorimessa doppia posta al piano interrato avente superficie di mq. 31,50

12) autorimessa subalterno 20

Autorimessa posta al piano interrato avente superficie di mq. 20,64

ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITÀ E LEGITTIMITÀ DELLA COSTRUZIONE, ANCHE AI SENSI DELLA LEGGE N.47 DEL 28/02/1985.

L'immobile in oggetto è stato costruito mediante il rilascio di Permesso di Costruire prot. 3946 del 24/02/2009 di cui a PE C/2008/19507 a cui è seguita DIA per varianti prot. 11889 del 14/06/2011 pratica 6876.

In data 29/06/2011 al prot. n. 13213 è stata presentata denuncia di fine lavori; e successivamente, in data 29/02/2012 con prot. 3817 è stato rilasciato il certificato di conformità edilizia ed agibilità.

ACCERTAMENTI CATASTALI

Le unità immobiliari in oggetto risultano censite come segue, giuste le risultanze catastali ad oggi, intestate a:

- C.A.S.E.R. –cooperativa di abitazione e servizi emilia romagna società cooperativa con sede in Bologna C.F. 01102870373, proprietà 1/1;

-come segue: Comune di Formigine

fg 7 mapp 447 sub.11 Via Bassa n. 6/A P.S1 cat. C/6 cl 6 mq 15 R.C. € 37,96

fg 7 mapp 447 sub.13 Via Bassa n. 6/A P.S1 cat. C/6 cl 6 mq 15 R.C. € 37,96

fg 7 mapp 447 sub.15 Via Bassa n. 6/A P.S1 cat. C/6 cl 6 mq 15 R.C. € 37,96

fg 7 mapp 447 sub.16 Via Bassa n. 6/A P.S1 cat. C/6 cl 6 mq 14 R.C. € 35,43

fg 7 mapp 447 sub.18 Via Bassa n. 6/A P.S1 cat. C/6 cl 6 mq 28 R.C. € 70,86

fg 7 mapp 447 sub.20 Via Bassa n. 6/A P.S1 cat. C/6 cl 6 mq 17 R.C. € 43,02

fg 7 mapp 447 sub.23 Via Bassa n. 6/A P.1-3 cat. A/2 cl 3 vani 4,5 R.C. € 371,85

fg 7 mapp 447 sub.24 Via Bassa n. 6/A P.1-3 cat. A/2 cl 3 vani 3,5 R.C. € 289,22

fg 7 mapp 447 sub.25 Via Bassa n. 6/A P.1-3 cat. A/2 cl 3 vani 4,5 R.C. € 371,85

fg 7 mapp 447 sub.26 Via Bassa n. 6/A P.1-3 cat. A/2 cl 3 vani 5,5 R.C. € 454,48

fg 7 mapp 447 sub.28 Via Bassa n. 6/A P.2-3 cat. A/2 cl 3 vani 4,5 R.C. € 371,85

fg 7 mapp 447 sub.29 Via Bassa n. 6/A P.2-3 cat. A/2 cl 3 vani 3,5 R.C. € 289,22

PROVENIENZA

L'immobile è stato realizzato su terreno in diritto di proprietà con rogito notarile del 21/04/2008 rep. 44979/10177 Notaio De Victoriis Medori registrato il 05/05/2005 e trascritto il 06/05/20018 n. gen.13807-13812 e n.part.9182-9187.

VALUTAZIONE DEL BENE IN OGGETTO

La valutazione deve tenere conto di tutti i fattori che servono a formare il prezzo unitario d'applicazione. Definite le caratteristiche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della loro destinazione e consistenza, appare opportuno utilizzare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatesi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati nella fattispecie il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali, la disposizione interna ed i relativi servizi accessori legati ad ogni unità, il livello di finitura, i collegamenti viari, i servizi e l'esposizione.

I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia del Territorio aggiornate al 2° semestre 2016 zona OMI E5, per tipologie di abitazioni analoghe a quelle in argomento, con stato di conservazione normale, sono variabili da €. 1.200,00/mq. ad €. 1.600,00/mq. e le autorimesse da €. 630,00/mq. ad €. 870,00/mq.

Tuttavia, le risultanze hanno evidenziato, nell'ultimo periodo, quotazioni con alterazioni rilevanti dei valori unitari, imputabili al particolare momento economico, che incidono sull'andamento del mercato immobiliare locale.

Nella fattispecie la valutazione terrà anche conto della disposizione delle unità immobiliari, del loro orientamento e della loro distribuzione interna. Alla luce di quanto sopra esposto, tenuto conto dello stato di fatto del bene, della sua destinazione, delle caratteristiche posizionali intrinseche ed estrinseche, delle caratteristiche tecnologiche e qualitative - architettoniche, e delle risultanze delle indagini di mercato effettuate, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale del bene oggetto di perizia, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, e tenuto conto che trattasi di beni oggetto di Procedura in liquidazione coatta amministrativa così come segue:

alloggi	A6 sub.23	95,5 mq x	€ 1.400,00	= €	133.700,00
	A7 sub.24	67,83 mq x	€ 1.400,00	= €	94.962,00
	A8 sub.25	99,94 mq x	€ 1.400,00	= €	139.916,00
	A9 sub.26	115,54 mq x	€ 1.400,00	= €	161.756,00
	A11 sub.28	117,52 mq x	€ 1.400,00	= €	164.528,00
	A12 sub.29	67,83 mq x	€ 1.400,00	= €	94.962,00
autorimesse	sub.11	a corpo	= €		12.000,00
	sub.13	a corpo	= €		12.000,00
	sub.15	a corpo	= €		12.000,00
	sub.16	a corpo	= €		12.000,00
	sub.18	a corpo	= €		20.000,00
	sub.20	a corpo	= €		13.000,00
Totale				€	837.824,00

I sovrastati valori, determinati mediante il metodo comparativo, oltre che dalle indagini su agenzie immobiliari della zona e riscontri con i valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, nel caso di specie potranno essere ritoccati in ribasso nel caso di società posta in liquidazione e con l'onere di porre gli immobili sul mercato alienandoli alle migliori condizioni ottenibili tenuto conto della procedura concordataria di queste operazioni immobiliari che prevede la dismissione atomistica di tutti i beni immobili finiti.

Pertanto, nelle successiva tabella, vengono riportati nuovi valori con l'ammissibile decurtazione della precedente valutazione decurtazione applicata solamente agli alloggi.

alloggi	A6 sub.23	95,5 mq x	€ 1.400,00 x -15%	= €	113.645,00
	A7 sub.24	67,83 mq x	€ 1.400,00 x -15%	= €	80.717,70
	A8 sub.25	99,94 mq x	€ 1.400,00 x -15%	= €	118.928,60
	A9 sub.26	115,54 mq x	€ 1.400,00 x -15%	= €	137.492,60
	A11 sub.28	117,52 mq x	€ 1.400,00 x -15%	= €	139.848,80
	A12 sub.29	67,83 mq x	€ 1.400,00 x -15%	= €	80.717,70
autorimesse	sub.11		€ 12.000,00 x -15%	= €	10.200,00
	sub.13		€ 12.000,00 x -15%	= €	10.200,00
	sub.15		€ 12.000,00 x -15%	= €	10.200,00
	sub.16		€ 12.000,00 x -15%	= €	10.200,00
	sub.18		€ 20.000,00 x -15%	= €	17.000,00
	sub.20		€ 13.000,00 x -15%	= €	11.050,00
Totale				€	712.150,40

Sassuolo li, ~~18 Settembre 2017~~
12 Dicembre 2017



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ALLOGGI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA AUTORIMESSE





UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI FINALE EMILIA

Corso Matteotti n. 5 – 41034 Finale Emilia (MO)
Tel. 0535 788493 – 788494

VERBALE DI ASSEVERAZIONE DI PERIZIA/ TRADUZIONE

N. 255/2017CRON.

Oggi 12-12-2017..... nella Cancelleria dell'Ufficio del Giudice di Pace intestato, avanti al sottoscritto Direttore Amministrativo dott.ssa Monica Mantovani, è personalmente comparso/a il/la sig./sig.ra ZANNI GIULIANO.....

.....nato/a a SASSUOLO.....
il 18-04-1956..... C.F.: ZNNGIN56D18I462X.....
identificato/a a mezzo Carta d'identità/~~Patente~~ di guida/~~Passaporto~~ nr AR3368631.....
rilasciato/a dal Sindaco/~~Prefetto~~/~~Questore~~ di SASSUOLO..... in data 07-04-2009....., il/la quale chiede di asseverare con giuramento la sovraestesa relazione di perizia/traduzione composta da nr. 10..... pagine (comprensiva del verbale) e redatto/a in data 12-12-2017

Il Direttore Amministrativo, accolta l'istanza ed ammonito il comparente delle sanzioni penali cui può incorrere in caso di dichiarazioni non veritiere, di formazione od uso di atti falsi, richiamate dall'art.76 D.P.R. 445 del 28/12/2000, lo/la invita a prestare giuramento di rito, che egli/lei presta, ripetendo:

“Giuro di avere bene e fedelmente adempiuto alle funzioni affidatemi, al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO/TRADUTTORE

IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
AMMINISTRATIVO
dott.ssa Monica Mantovani