

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

procedura n. 236/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

CREDITORE

DATI OSCURATI Nato a DATI OSCURATI il DATI OSCURATI codice fiscale DATI OSCURATI

e

DATI OSCURATI Nata a DATI OSCURATI il DATI OSCURATI codice fiscale DATI OSCURATI

CONTRO

ESECUTATO

DATI OSCURATI nato a DATI OSCURATI il DATI OSCURATI codice fiscale DATI OSCURATI

Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 6 novembre 2023, la sottoscritta **Architetto Angela Maria Castagno**, con studio in Soliera (MO), Via Limidi

n. 1127, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 962, a seguito di nomina accettata in data 18 novembre 2023 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricata di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Modena (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*



3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

4) l'esistenza di 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;

5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;

7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

Che il CTU giurava l'incarico conferitogli, in data 18.11.2023;

Che il CTU il giorno 22.11.2023 emetteva regolare fattura di fondo spese ai creditori;

Che il CTU il giorno 22.11.2023 effettuava l'accesso agli atti in via telematica all'Agenzia del Territorio di Modena;



Che il CTU il giorno 29.11.2023 richiedeva l'accesso agli atti al comune di Modena;

Che il CTU il giorno 03.12.2023 effettuava ispezione ipotecaria in via telematica;

Che il CTU il giorno 06.12.2023 eseguiva un primo sopralluogo presso l'area oggetto di pignoramento per verificarne lo stato dei luoghi;

Che il CTU il giorno 10.12.2023 richiedeva al comune di Modena il CDU;

Che il CTU il giorno 13.12.2023 ha ricevuto da parte del comune di Modena in via telematica gli atti depositati presso il comune;

Che il CTU il giorno 16.12.2023 inviava relazione preliminare al Giudice per l'esecuzione;

Che il CTU il giorno 22.12.2023 riceveva dal comune di Modena il CDU;

Che il CTU il giorno 04.01.2024 eseguiva un secondo sopralluogo presso l'area oggetto di pignoramento per verificare la reale superficie del ricovero attrezzi.

esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C

La documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, fornita dal creditore procedente ed inserita nel fascicolo di causa, a parere della scrivente, risulta rispondente a quanto previsto dal comma 2 art. 567 c.p.c.

PROVENIENZA

L'attuale intestazione deriva per la quota pari a 1/2 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI in data 4 gennaio 1999, repertorio 86841/14092 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Modena in data 8 gennaio 1999 al n. n.336 particolare.

Compravendita sigg. DATI OSCURATI nato a DATI OSCURATI DATI OSCURATI e DATI OSCURATI nato a DATI OSCURATI per la quota di 1/2 ciascuno

- atto di donazione a rogito Notaio DATI OSCURATI in data 28 aprile 2016, repertorio 4556/3418 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Modena in data 10 maggio 2016 al n. n. 7715. DATI OSCURATI nato a DATI OSCURATI dona la propria quota di 1/2 a DATI OSCURATI nato a DATI OSCURATI.



DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Con atto di pignoramento a firma di Tribunale di Modena in data 14 giugno 2022, repertorio 13305 a favore di DATI OSCURATI e DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da atto esecutivo emesso dal Tribunale di Modena è stata pignorata la piena proprietà dell'esecutato per la quota di 1/1

Villa bifamiliare sita nel Comune di Modena (MO), frazione Loc. Villa Freto, Strada Barchetta n. 345, piano T-1,

beni censiti al **Fg 59**,

mapp 444, reddito dominicale € 4,27, reddito agrario € 4,28. Particella con qualità seminativo di classe 1 Sup. 394 mq

mapp 34 sub. 6, cat. C/6, rendita € 51,90, mq. 15, piano T

mapp 34 sub. 7, cat. C/6, rendita € 86,51, mq. 25, piano T

mapp 34 sub. 9, cat. A/7, rendita € 976,10, vani 6, piano T

mapp 34 sub. 10, cat. A/7, rendita € 1.138,79, vani 7 ,piano 1.

ESISTENZA DI DIFFORMITA' FORMALI

Non vi è presenza di difformità formali

ESISTENZA DI DIFFORMITA' SOSTANZIALI

Non vi è presenza di difformità sostanziali

DESCRIZIONE DEL BENE

Descrizione dell'immobile e confini:

Confina a Est con mapp. 33 - 921 a Sud con mapp. 35 - 36 a Nord con mapp. 916 a Ovest con mapp 907

Stato di conservazione e manutenzione dei servizi

La villa bifamiliare con rispettivi garage, parco e piscina oggetto dell'esecuzione immobiliare sono collocati in zona agricola nella fraz. Villa Freto di Modena in via Barchetta, 345 in area a destinazione residenziale. Le zone limitrofe, sono anch'esse di tipo residenziale. Il traffico è limitato e la zona è particolarmente tranquilla.



Il lotto ha una superficie complessiva di mq 3593 in buona parte destinata a verde (comune a tutti i sub. 6-7-9-10) ed è delimitato da una recinzione in rete metallica con siepe sempreverde. L'accesso è garantito da un ampio cancello a doppia anta situato al termine dello stradello ghiaiato privato (fg. 59 mapp. 444). È presente, sempre sullo stesso lato, un cancello pedonale circa a metà della recinzione. L'area esterna è sistemata con pavimentazione autobloccante e prato ben curati.

All'interno dell'area verde è presente una piscina di lunghezza 12.65 m e larghezza variabile da 7.20 m a 5.40 m e di profondità variabile da -1.07 m a -2.20 m comune a tutti i sub. 6-7-9-10.

L'abitazione principale è sviluppata su due piani mentre la dependance, ad unico piano, è collegata alle abitazioni con un portico coperto con vetro.

Nella dependance è ubicata la lavanderia comune a tutti i sub. (6-7-9-10) da cui si può accedere, internamente, ai due garage sub. 6 e sub 7.

Al piano terreno, dal pianerottolo di uso comune ai sub. 9-10, si accede **all'appartamento sub. 9** così composto: ingresso, disimpegno, soggiorno/cucina ampia, la zona notte è divisa dalla zona giorno da disimpegno è così composta: due stanze da letto che godono di panorama su area verde e una stanza lavori/terza camera da letto, un bagno. L'appartamento è molto luminoso e in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Finiture sub 9: Le finiture sono di tipo signorile: pareti intonacate e tinteggiate e soffitto con tavelle e travi a vista ; i pavimenti sono in ceramica come pure i rivestimenti dei bagni sono in ceramica. I serramenti con vetrocamera e scuri in legno. Le porte interne sono in legno e la porta di ingresso all'appartamento è blindata.

Dalla scala interna si accede **all'appartamento sub. 10** così composto: ampio soggiorno/pranzo a doppio volume molto luminoso, un soppalco che si affaccia sulla zona pranzo/soggiorno ospita una zona studio, un disimpegno porta alla cucina abitabile ampia e luminosa, la zona notte è divisa dalla zona giorno da disimpegno è così composta: un bagno, due camere da letto di cui una molto ampia e luminosa con bagno. L'appartamento è in ottimo stato di conservazione e manutenzione.

Una scala stretta permette l'accesso alla soffitta (collegata al sub 10) pavimentata e tinteggiata dove si trova la caldaia, la macchina frigoriferatrice e una piccola zona building automation (impianti comuni ai sub. 9-10).

Finiture sub 10: Le finiture sono di tipo signorile: pareti e soffitti intonacati e tinteggiati; I soffitti hanno travi a vista, i pavimenti sono in legno. Il rivestimento dei bagni sono in ceramica. I serramenti con vetrocamera e scuri in legno. Le porte interne sono in legno mentre la porta di accesso alla zona notte è in vetro scorrevole, porta di ingresso all'appartamento è blindata.



Impianti tecnologici: gli impianti elettrico, idrico e gas sono stati realizzati secondo la norma presente negli anni di ristrutturazione (1999-2004).

Gli appartamenti sono riscaldati con caldaia integrate, sistema radiante a pavimento e termoarredo nei bagni.

Finiture condominiali: Esternamente l'edificio è intonacato con malta in calce idraulica colorata, le lattonerie sono in rame con i terminali in ghisa.

La struttura principale è in muratura portante, la copertura lignea a padiglione e manto in coppi.

Nella sanatoria prot. n. 3042/2020 del 30.10.2020 è presente l'idoneità statica a nome dell'ing. A.K. Jood prot. sismico n. 3010/2020.

REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

SITUAZIONE URBANISTICA (allegati G)

L'immobile risulta essere soggetto ai seguenti disposizioni

PARTE V TERRITORIO RURALE
TITOLO I ARTICOLAZIONE E OBIETTIVI DI VALORIZZAZIONE
PARTE VI INFRASTRUTTURE VERDI E BLU
DU2 Trasformabilità TERRITORIO RURALE
paesaggi rurali (DU1 ART. 5.2)
TR3 agricoli produttivi specializzati (DU1 Art. 5.2.3)

L'immobile risulta essere soggetto ai seguenti vincoli

- VT2.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL SISTEMA NATURALE SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI
Rete ecologica: connettivo ecologico diffuso
- VT2.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ACQUE SUPERFICIALI E SOTTERRANEE SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI ZONE DI PROTEZIONE DELLE ACQUE SOTTERRANEE
Aree caratterizzate da ricchezza di falde idriche - E
- VT2.4 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO IDRAULICO SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI
PTCP - aree depresse ad elevata criticità idraulica - a rapido scorrimento – A3
- SISTEMI ED ELEMENTI COMUNALI
Classi di carico idraulico sui bacini (tempo di ritorno 10 anni)
classe 4 (1.00 < carico ≤ 1.25) – bacini critici



- VT2.5 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI AL RISCHIO SISMICO SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI MS - MICROZONAZIONE SISMICA:

Zone di attenzione per instabilità

3080 - cedimenti differenziali - ***(parte)***

3070 - sovrapposizione di zone suscettibili di instabilità differenti - ***(parte)***

Zone stabili suscettibili di amplificazioni locali

classe H di scuotimento atteso al sito: 600 – 700 - ***(parte)***

- VT3.1 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE VIE DI COMUNICAZIONE SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI LINEE FERROVIARIE

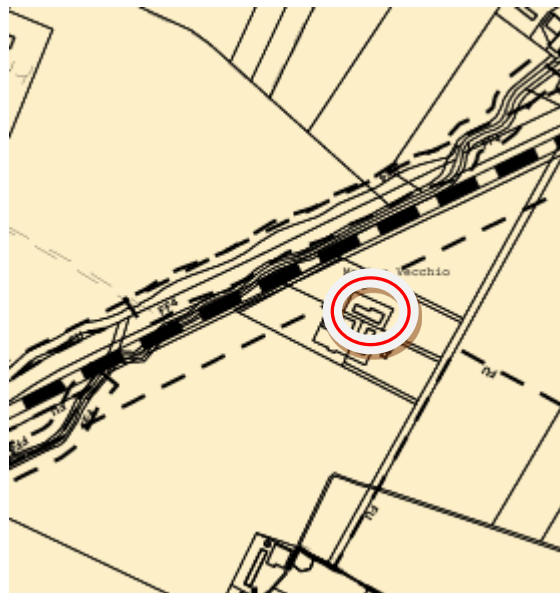
Zona di rispetto alle ferrovie statali e locali

- VT3.2 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE INFRASTRUTTURE TECNOLOGICHE, AGLI IMPIANTI E AI CIMITERI SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI LINEE ELETTRICHE

Assi linee elettriche aeree Distanze di prima approssimazione

- VT3.3 VINCOLI, RISPETTI E TUTELE RELATIVI ALLE ATTIVITA' ANTROPICHE E AGLI INQUINAMENTI SISTEMI ED ELEMENTI SOVRACOMUNALI INQUINAMENTO ACUSTICO

Aree con superamento limiti Lden 0 - 5 dBA



SITUAZIONE EDILIZIA (allegati B)

- Concessione Edilizia, prot. 1417-1999 del 20 maggio 1999. Domanda respinta per mancanza di conformità alle norme di attuazione del PRG vigente (all'epoca) e alla successiva variante al PRG
- Concessione Edilizia del 20 gennaio 2000 (domanda in data 2 novembre 1999, prot. 2950-1999). Favorevole a condizione



- Certificato di agibilità, prot. 1546/2004 del 17 marzo 2004
- Denuncia Inizio Attività, prot. 1242/2004 del 18 maggio 2004
- Variante in corso d'opera, prot. 1529/2005 del 24 giugno 2005. inserimento del ricovero attrezzi superficie inf. a 20 mq
- SCIA in sanatoria, prot. 3042/2020 del 30 ottobre 2020 con relativa idoneità statica a nome dell'ing. A.k.Jood (prot. 3010/2020)

SITUAZIONE CATASTALE

CONFORMITA'CATASTALE

L'immobile risulta conforme.

Attestato di prestazione energetica APE (allegati F)

SUB 9

E' stato rilasciato dal SACE Emilia Romagna l'attestato di prestazione energetica il 24.04.2020 n. 00688-024072-2020 con prestazione energetica Globale in classe **D** EP gl, nren 195,66 kwh/mq anno redatto da p.i. Palazzo Giovanni

Proposta di miglioramento: Involucro opaco RAGGIUNGE CLASSE **C** EP gl, nren 141,45 kwh/mq anno

SUB 10

E' stato rilasciato dal SACE Emilia Romagna l'attestato di prestazione energetica il 24.04.2020 n. 00688-024073-2020 con prestazione energetica Globale in classe **E** EP gl, nren 194,16 kwh/mq anno redatto da p.i. Palazzo Giovanni

Proposta di miglioramento: Involucro opaco RAGGIUNGE CLASSE **C** EP gl, nren 141,45 kwh/mq anno

SOPRALLUOGHI (allegati H)

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 6 dicembre 2023.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo 06.12.2023 l'intero immobile risulta occupato dal proprietario e famiglia.

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Restano a carico dell'acquirente i vincoli, gli oneri e le formalità della manutenzione dello stabile.



VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI in data 13 marzo 2001, repertorio 10403/4601, registrato a Modena in data 20 marzo 2001 al n. , vol. a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI in data 3 luglio 2014, repertorio 2037/1481, registrato a Modena in data 7 luglio 2014 al n. , vol. a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da garanzia mutuo fondiario.
- Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI in data 22 ottobre 2019, repertorio 20719/15679, registrato a Modena in data 29 ottobre 2019 al n. , vol. a favore di DATI OSCURATI e DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da atto di riconoscimento di debito e costituzione di ipoteca volontaria.
- Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Modena in data 28 luglio 2020, repertorio 2504/2020, registrato a Modena in data 12 agosto 2020 al n. , vol. a favore di DATI OSCURATI., contro DATI OSCURATI, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 28.07.2020.
- Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Modena in data 13 luglio 2020, repertorio 2045/2020 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da decreto ingiuntivo del tribunale di Modena in data 13.07.2020.
- Iscrizione ipotecaria giudiziale attiva, a firma di Tribunale di Modena in data 14 ottobre 2020, repertorio 3225/2020 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Modena in data 14.10.2020.
- Pignoramento a firma di Tribunale di Modena in data 14 giugno 2022, repertorio 13305 a favore di DATI OSCURATI e DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da atto esecutivo emesso dal Tribunale di Modena.
- Contratto preliminare di compravendita col quale il sig. DATI OSCURATI nato a DATI OSCURATI il DATI OSCURATI ha promesso di vendere ai sigg. DATI OSCURATI nato a DATI OSCURATI il DATI OSCURATI e DATI OSCURATI nato a DATI OSCURATI il DATI OSCURATI DATI OSCURATI per la quota di 1/2 ciascuno hanno promesso di acquistare l'immobile in oggetto a rogito Notaio Nicola DATI OSCURATI in data 24 aprile 2020, repertorio 12320/9829 a favore di DATI OSCURATI e DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Contratto preliminare di compravendita.



FORMAZIONE DEI LOTTI

Si reputa conveniente mantenere come Unico Lotto l'abitazione bifamiliare considerata la presenza di spazi comuni e la promiscuità dell'impianto di riscaldamento. Tali particolari connotazioni potranno essere definite da due distinti soggetti nella fase preliminare alla presentazione di una singola offerta. Divenuti proprietari del bene potranno presentare, in accordo, le richieste di suddivisione presso il Comune di Modena e all'Agenzia delle Entrate (Catasto Fabbricati). L'attrattiva all'aggiudicazione del bene può manifestarsi inoltre sia da parte di un privato interessato alla fusione delle due unità residenziali in un'unica abitazione, sia da parte di un'impresa interessata alla ristrutturazione e alla successiva alienazione del bene anche diversamente frazionato.

SCHEDA DI VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Comune: MODENA (MO)
Frazione: Loc. Villa Freto
Dati catastali: Fg. 59, num. 444, num. 34, sub. 6, num. 34, sub. 7, num. 34, sub. 9, num. 34, sub. 10

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale sub 9	116,00	100%	116,00
Porticato comune sub 11	10,15	35%	3,55
Giardino comune con piscina ed annessi (ricovero attrezzi da giardino) sub 11 - sub 12	3.593,00	8%	287,44
Lavanderia comune non collegata ai vani principali sub 5	21,65	25%	5,41
Autorimessa non collegata ai vani principali sub 6	16,92	50%	8,46
Unità principale sub 10	144,00	100%	144,00
Autorimessa non collegata ai vani principali sub 7	25,00	50%	12,50
Ricovero attrezzi da giardino	15,00	15%	2,25
Superficie commerciale totale, m²			579,61

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villa bifamiliare	1,04
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
VETUSTÀ - Età da 10 a 20 anni	0,85
ESPOSIZIONE - Giardini di pregio	1,10
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Sud-Est	0,98
LUMINOSITÀ - Luminosità maggiore della norma	1,05
FINITURA - Lussuosa	1,20
DISPONIBILITÀ - occupato dal proprietario	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato a contabilizzazione del calore	1,03
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe E	0,98
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D	1,00
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA -	1,03



IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con scuri in condizioni normali	0,97
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
PAVIMENTAZIONE interna	1,02
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
Coefficiente globale	1,39

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.150,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.700,00
Borsino immobiliare	€ 2.084,00
Borsino immobiliare	€ 2.775,00
Borsino immobiliare	€ 1.934,00
Borsino immobiliare	€ 1.137,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 1.796,67

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.600,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 284.396,18
Valore OMI:	€ 378.733,00
Valore medio di mercato:	€ 1.447.500,63 = € 1.796,67 x 1,39 x m ² 579,61
Valore stimato:	€ 1.289.052,64 = € 1.600,00 x 1,39 x m ² 579,61

Alla luce di quanto sopra descritto, tenuto conto dello stato di fatto dei beni, della loro destinazione, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche e delle risultanze delle indagini di mercato esperite, la sottoscritta ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente tenendo conto che trattasi di oggetto di procedura esecutiva.

VALORE STIMATO ARROTONDATO € 1.300.000,00
(euro unmilionetrecentomila/00)

Nella fiducia di aver fedelmente adempiuto alle operazioni affidatemi,

Con Osservanza

Soliera 24.01.2024

L'esperto stimatore/ CTU

Architetto Angela Maria Castagno

VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ed ubicati nella zona di interesse.



