

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare N °. 381-2021

Creditore procedente:

Debitore esecutato:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE

Affidamento e descrizione dell'incarico:

Il sottoscritto Arch. Ettore ROTEGLIA, libero professionista con studio in Sassuolo, Piazza Garibaldi n.17 codice fiscale: RTGTTR53E22I462W, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Modena al n. 60 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Modena, in data 15/12/2022, ha provveduto alla accettazione dell'incarico e all'effettuare il relativo giuramento mediante deposito telematico, al fine di provvedere alla stima del compendio immobiliare pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art.173- bis disp.att.c.p.c. ,così come meglio descritto ed elencato nell'All.1 del Decreto di nomina, emesso dal sig.G.E.

1.Controllo preliminare documentale di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c

Dagli esami effettuati risulta agli atti la certificazione notarile sostitutiva, redatta dal Notaio Dott..... in data 03/01/2022, ai sensi dell'art.567,II comma, c.p.c.

Dal controllo preliminare eseguito dallo scrivente risulta la continuità ventennale delle trascrizioni nel periodo ad eccezione della mancata trascrizione della accettazione ereditaria come meglio sotto specificato in dettaglio.

Relativamente alla regolarità della continuità ventennale e alla mancata trascrizione della accettazione ereditaria, già è agli atti il decreto ex art.567 comma 3 c.p.c emesso dal sig.Giudice della Esecuzione in data 05/08/2022 a cui ci si rimette .

Si pone in evidenza poi, sentito il Delegato alla Vendita A, che relativamente al cespite di cui sotto identificato quale Lotto 1, esiste un errore nella Certificazione Notarile sostitutiva sopra citata, per quanto riguarda l'atto originario di provenienza stesso del 1962, ma non infine la titolarità dei diritti oggetto della presente procedura esecutiva.

A ragione di ciò si ritiene che tale errore non sia ostativo alla procedura di vendita.

2.Identificazione dei Cespiti oggetto di pignoramento , diritti reali esistenti

Piena ed intera proprietà 1/1 su :

1) Lotto 1 : Abitazione

abitazione di tipo civile in Carpi (MO) via Jacopo Berengario n.47 identificato

al NCEU del medesimo comune al Fg.117 Part. 246 sub.24 Cat. A2 Consistenza vani 7 Totale mq.128 Totale escluse aree esterne mq. 124. Rendita catastale €. 759,19 P. T-6

2) Lotto 2 : Ufficio

Ufficio in Carpi (MO) via Ramazzini Cibeno n.19 identificato al NCEU del medesimo comune al fg.98 Particella 63 sub.4 Cat.A10 Consistenza 7,5 vani P.T.Totale mq. 209, Rendit catastale €. 1820,51 .

3.Stato civile esecutata

La esecutata in base alla Certificazione dello stato civile allegata alla procedura risulta essere allo stato libero.

Dagli atti depositati risulta che è stato nominato amministratore di sostegno.

4. Provenienza dei Cespiti alla esecutata

Dalla certificazione notarile succitata e dagli accertamenti compiuti presso tutti gli uffici risulta quanto segue :

a) Abitazione

All'esecutato, la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell' abitazione di tipo civile in Carpi (MO) via Jacopo Berengario n.47 identificato al NCEU del medesimo comune al Fg.117 Part. 246 sub.24 Cat. A2 Consistenza vani 7 P. T/6 era pervenuta per successione in morte di, deceduta il 26/02/2003,registrata il 12/05/2003 al n.Rep.847/958 Ufficio del Registro trascritta il 21/08/2003 ai nn.24286/15729. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

A, la quota pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno di piena proprietà dell' abitazione di tipo civile in Carpi (MO) via Jacopo Berengario n.47 identificato al NCEU del medesimo comune al Fg.117 Part. 246 sub.24 Cat. A2 Consistenza vani 7 P. T/6 era pervenuta per successione in morte di, deceduta il 31/12/1991 registr. Il 10/01/1995 al n. rep.23/201 Ufficio del Registro, trascritta il 31/12/1997 ai n. 24656/16827 devoluta per testamento. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

A -----, la quota pari ad $\frac{1}{4}$ ciascuno di piena proprietà dell' abitazione di tipo civile in Carpi (MO) via Jacopo Berengario n.47 identificato al NCEU del medesimo comune al Fg.117 Part. 246 sub.24 Cat. A2 Consistenza vani 7 P. T/6 era pervenuta per successione in morte di, nato il 04.10.1924 a Carpi (MO) deceduto il 31.03.1972. Risulta trascritta in data 05/10/1979 ai nn. 15460/10952 accettazione tacita dell'eredità in morte di ----- da parte dell'erede sig. nascente da atto Notaio del 2.2.1979 rep.6219/1405.

b) Ufficio

All'esecutata, la quota pari ad $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell' Ufficio sito in Carpi via Ramazzini Cibeno n.19 identificato al NCEU del medesimo comune al fg.98 Particella 63 sub.4 Cat.A10 Consistenza 7,5 vani P.T era pervenuta per successione in morte di, deceduta il 26/02/2003,registrata il 12/05/2003 al n.Rep.847/958 Ufficio del Registro trascritta il 21/08/2003 ai nn.24286/15729. Non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

All'esecutata, la quota pari $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell' Ufficio sito in Carpi

via Ramazzini Cibeno n.19 identificato al NCEU del medesimo comune al fg.98 Particella 63 sub.4 Cat.A10 Consistenza 7,5 vani P.T è pervenuta per atto di compravendita del 06/07/1979 Rep. 7802/1736 Notaio trascritto il 01/08/1979 nn. 12723/9139.

5. Esistenza di Trascrizioni , Iscrizioni difformità catastali,vincoli, formalità o oneri, censi e livelli.

Relativamente all' accertamento della proprietà derivante dalla accettazione testamentaria già si è riferito al punto 1 della presente Relazione.

Esiste una rilevante difformità sostanziale di natura catastale ed urbanistica relativamente al cespite identificato al punto precedente b) Ufficio : infatti la planimetria catastale depositata in data 15 settembre 1989 n. prot. interno 6543/89 riporta come destinazione d'uso "Luogo per il culto" .

Per maggiori dettagli sulla ragione di tale difformità si rimanda al punto 9 della presente Relazione.

Non esistono particolari vincoli che limitano o condizionano la intera proprietà fatta eccezione per le seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONI :

-Iscrizione nn. 4597/836 del 16/02/2011 Ipoteca volontaria nascednte da concessione a garanzia di apertura di credito del 09/02/2011 Rep. N. 48325/15797 Notaioin Modena.

Grava su Carpi fg. 117 part.246 sub.24 e Carpi fg.98 part. 63 sub.4

-Iscrizione nn. 31529/5413 del 08/10/2021 Ipoteca Giudiziale nascente da Decreto Ingiuntivo del 04/09/2019 Rep.n. 3442/2019 emesso da Trib.di Modena.Grava su Carpi fg. 117 part.246 sub.24 e Carpi fg. 98 part.63 sub.4

TRASCRIZIONI:

-Trascrizione nn. 39195/27955 del 09/12/2021 nascente da verbale di Pignoramento Immobili del 18/10/2021 Rep. N. 4944 emesso da Uff. Giud.Tribunale di Modena.

Grava su Carpi fg. 117 part.246 sub.24, Carpi fg.98 part.63 sub.4

Si segnala inoltre la seguente circostanza :

-Nella planimetria catastale allegata con prot. 6543/89 del 15.09.89 compare contrassegnato un piccolo vano –di circa mq. 7, collocato nello spigolo nord est, accessibile unicamente dall'esterno, che stando così la planimetria potrebbe interpretarsi compreso nella proprietà.

Dalle indagine compiute dallo scrivente, esaminando anche le planimetrie sottoscritte nelle pratiche comunali e controfirmate dalla proprietà , si ritiene essere porzione condominiale quale probabile vano tecnico comune e quindi non di proprietà esclusiva della esecutata. Secondo lo scrivente, è unicamente la planimetria catastale a causa di una non corretta rappresentazione grafica , ad ingenerare il possibile dubbio interpretativo.

6. Stato di possesso del bene e spese condominiali

I beni sopra descritti risultano liberi da occupanti e privi di qualsiasi

manufatto anche di natura provvisoria.

Il custode IVG ha già preso in custodia le porzioni immobiliari ricevendo le chiavi dall'amministratore di sostegno della esecutata in data 5 dicembre 2022.

Relativamente al lotto 1. Appartamento -si ricevono le seguenti informazioni da parte dell'Amministratore Condominiale , per oneri non saldati ad oggi :

- Gestione 2020/21 : €. 1.724,36
- Gestione 2021/22 : €. 2.922,46
- Previsione di spesa per la gestione 2022/23 : €. 1.628,46

Si informa poi che il Condominio "Berengario" avrebbe deliberato di aderire ai diversi Bonus edilizi- in base alla normativa vigente (così detto "110" efficientamento energetico e Bonus ristrutturazioni ") con un importo futuro a carico dell'inquilino di complessivi €. 2.571,48, che evidentemente graviteranno nel caso i lavori stessi trovassero effettivamente compimento.

Relativamente al lotto "2" Ufficio :

si ricevono le seguenti informazioni da parte dell'Amministratore Condominiale , per oneri non saldati ad oggi :

- Gestione 2020/21 : €. 687,10 (per cui risulta un versamento di €. 270,72)
- Gestione 2021/22 : €.1.033,09
- Previsione di spesa per la gestione 2022/23 : non disponibile

Complessivamente gli oneri anche regressi ad oggi non pagati al Condominio "Ramazzini" sono pari ad €. 4.712,44.

La gestione media annuale dell'unità immobiliare prevede un costo di circa €. 1.000,00 annui.

Non risultano deliberate opere o interventi di natura straordinaria.

7. Descrizione sommaria dei beni

Lotto 1 :

Abitazione civile in edificio condominiale posto in via Jacopo Berengario n.47 a Carpi (MO) identificato al NCEU del medesimo comune al Fg.117 Part. 246 sub.24 Cat. A2 Consistenza vani 7 P. T/6. E' collocata al piano 6 °di edificio costruito negli anni '60 e collocato nel centro città. E' presente anche un piccolo vano a cantina al p.terra ma è sprovvisto di autorimessa .

Lotto 2:

Ufficio sito in Carpi via Ramazzini Cibeno n.19 identificato al NCEU del medesimo comune al fg.98 Particella 63 sub.4 Cat.A10 Consistenza 7,5 vani P.T . Si tratta di unità immobiliare al p.terra di condominio, collocato nella prima periferia del capoluogo.

8. Descrizione analitica dei beni

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è composto da :

Lotto 1 :Abitazione con cantina

L'abitazione è all'ultimo piano abitabile – il 6°- di un fabbricato dotato di ascensore collocato in fregio a Via Berengario, che è una lunga strada centrale di Carpi.

L'edificio è lungo l'importante asse stradale che unisce appunto la prima periferia alla centrale piazza Martiri .

Nella scala condominiale, contrassegnata dal n. civico 47/E sono presenti n. 12 alloggi , due per piano ,e l'unità qui esaminata ha l'interno n.11.

Presenta un portone condominiale in legno, rivestimenti in lastre di marmo, muratura esterna in mattoni faccia a vista, balconi con parapetti in metallo, infissi in legno e tapparelle oscuranti.

Le condizioni generali delle parti comuni , tenuto conto dell'età , risultano discrete.

Non sono state eseguite opere modificative rispetto all'impianto originario, sia nelle parti condominiali che all'interno dell'alloggio, che pare immutato.

Sopra al 6° piano sono collocati i vani sottotetti ad uso comune, quali la lavanderia, lo stenditoio,il terrazzo.

Al p.terra sul fronte strada sono collocati negozi di vario genere,anche etnici ed risultano allo stato attuale vuoti e fitti.

L'appartamento ha una configurazione tradizionale, con ingresso separato, cucina, soggiorno, corridoio, tre camere da letto , un ripostiglio ed un bagno.

Sono presenti anche due balconi, sui due fronti, uno per la cucina, più piccolo ed uno per il soggiorno, più lungo.

Gli ambienti sono tutti di ampie dimensioni –ben aerati ed illuminati, secondo le modalità costruttive dell'epoca.

I materiali di costruzione sono quelli originari ed in particolare :

- Pavimenti in quadrotti di graniglia cementizia.
- Porte in legno tamburato
- Rivestimenti in ceramica dell'epoca in piccoli formati
- Sanitari in ceramica, con attacco lavatrice nell'antibagno.
- Infissi in legno, privi di vetrocamera.
- Porta capiscala in legno, semplice e non blindata.
- Il riscaldamento è di tipo centralizzato con radiatori- di vecchio tipo- collocati in ogni ambiente.
- L'acqua calda sanitaria risulta assicurata da boyler autonomo a gas che risulta di vecchia fabbricazione e non a norma.

La condizione degli impianti non è stato possibile verificarla,in quanto l'unità immobiliare è vuota ed inutilizzata da anni; in particolare l'impianto elettrico, rimasto immutato rispetto all'originario, è sicuramente da rimettere a norma ed in sicurezza.

Gli spazi condominiali sono anch'essi rimasti quelli originari, con pavimentazioni e rivestimenti in marmo, ascensore a fune con porte di tipo

manuale , portone principale in legno, impianto semplice citofonico dotato di apriporta.

Al p.terra, sul retro, è presente un piccolo vano a cantina- di altezza interna di circa mt.2.50, in condizioni scadenti e lasciato allo stato originario con pavimentazione in battuta di cemento liscio, porta di accesso in legno grezza priva di serratura, ampie zone con intonaco ammalorato.

Lotto 2 : Ufficio

L'ufficio è collocato al piano terra ed è costituito da un grande ambiente fronte strada . Ha una configurazione a negozio e due vetrine sul fronte strada e finestre alte sul fianco e sul retro.

Il fabbricato è di tipo condominiale e si erge unicamente su due piani ; presenta sul fronte strada una adeguata zona a parcheggio condominiale.

Le vetrine sono dotate di serranda metallica richiudibile ed infissi in alluminio e vetro; la principale vetrina di ingresso presenta una rientranza –non segnalata in planimetria- di invito.

All'interno dell'unità immobiliare, lasciata ad open space, tranne per una parziale parete di tramezzatura/divisoria ,collocata tra le due vetrine e non segnalata sulla planimetria .

E'presente un bagno, con wc alla turca, dotato di relativo antibagno con lavandino.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia funzionante a gas collocata all'interno.

La condizione degli impianti non è stato possibile verificarla,in quanto l'unità immobiliare è vuota ed inutilizzata da anni.

L'impianto elettrico è stato certamente modificato, rispetto allo stato originario, con l'aggiunta di numerose canaline esterne di distribuzione.

La pavimentazione è quella originaria in piastrelle in "gress" di piccolo formato e a colorazione "fiammata" non uniforme.

La altezza interna rilevata è di mt. 3.00 circa.

Si noti che sono state riscontrate alcune fessurazioni e crepe all'interno sia sui muri perimetrali che nella parete/tramezza interna: è probabile che esse siano sorte in coincidenza del terremoto verificatosi in zona nel 2012.

Da quanto potuto constatare, da una prima analisi visiva, queste fessurazioni paiono non comportare pericoli imminenti di cedimenti o guasti di particolare rilevanza.

E' evidente che solo indagini più accurate e specifiche, che comportano anche la rimozione parziale dell'intonaco, possono confermare in modo più preciso l'effettivo stato.

Quindi l'unità immobiliare in conclusione come l'intero fabbricato –che si presenta con paramenti esterni in mattoni faccia a vista e struttura in cemento armato- è complessivamente in mediocre stato di manutenzione .

9. Conformità edilizia/ urbanistica.

Lotto 1 :

L'edificio condominiale in cui è compreso l'appartamento , è stato costruito in data anteriore al 1 settembre 1969.

Tale accertamento è stato eseguito dallo scrivente mediante la visura dei documenti catastali esistenti.

L'edificio e l'appartamento risultano allo stato originario; hanno subito solo opere di manutenzione ordinaria non rilevanti dal punto di vista urbanistico.

La planimetria catastale depositata in data 16.01.1961 prot. n. 5311 ed allegata alla presente procedura è coerente con lo stato rilevato dal sopralluogo in ogni particolare.

Non sono state rilevate difformità di alcun genere.

A ragione di quanto sopra, in base agli elementi acquisiti, alla epoca di costruzione del fabbricato antecedente alla uscita della Legge Urbanistica nazionale, tenuto conto per altro che la pratica edilizia originaria del 1959/60, depositata in Comune di Carpi, a nome del costruttore di Carpi, è incompleta, possiamo comunque ritenere che la presente unità immobiliare comprensiva dell'accessoria cantina, sia conforme dal punto di vista urbanistico e catastale.

In linea generale è opportuno comunque ricordare che è facoltà dell'aggiudicatario inoltrare una richiesta di sanatoria edilizia entro 120 giorni atto di trasferimento, avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art.40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985; gli abusi conformi alle norme urbanistiche vigenti possono essere sanati attraverso il così detto "Accertamento di conformità" in base all'art. 17 della Legge regionale 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

Lotto 2 :

L'edificio condominiale in cui è compreso l'appartamento , è stato costruito a seguito dei seguenti atti autorizzativi :

-licenza edilizia n.8437/ 596 del 1977 del 23 giugno 1977, rilasciata dal Comune di Carpi .

-certificato di abitabilità prot. n. 7329 del 15/05/1979 del Comune di Carpi ,dotato di parere dell'Ufficio di igiene n. 11947 .

Si rileva che in queste pratiche l'unità immobiliare è autorizzata con destinazione a "magazzino".

-Concessione edilizia in sanatoria del 19/04/1990 con iniziale prot. n. 5966/1/85 del 29/12/86

In tale domanda in ai sensi della Legge n.47/85 , presentata dai proprietari, si chiede la regolarizzazione del cambio di destinazione d'uso da "magazzino " a "luogo di culto" e la suddivisione interna in due unità immobiliari . – oltre a piccole altre difformità minori.

Leggendo la Relazione allegata, si evince che l'unità immobiliare fosse stata locata alla comunità religiosa dei "Testimoni di Geova." E da qui l'esigenza di regolarizzazione.

-Concessione edilizia per cambio di destinazione d'uso presentata dai proprietari in data 6/10/1992 prot.n. 20592 n.1472/91 con richiesta da "magazzino" ad "ufficio".

Si rileva l'incoerenza di tale domanda con la precedente richiesta di Condono Edilizio".

Agli atti risulta inoltre missiva presentata dal "Condominio Ravazzini" in data 10/08/1996 prot. n. 24951 che ne lamentava l'uso incongruo, essendo poi succeduto alla comunità religiosa, la Associazione C.A.I. di Carpi.

In conclusione appare evidente la incongruenza e difformità dello stato rilevato con quanto autorizzato dal Comune di Carpi e depositato al N.C.E.U del medesimo Comune.

Al riguardo si fa notare quanto segue :

- La planimetria catastale contrassegnata al Fg. 98, part. 63 **sub. 4** , prot. 6543/89, porta la destinazione d'uso di "Luogo di Culto", mentre l'atto di pignoramento è riferito ad una unità immobiliare a destinazione A10 Ufficio.
- Sono presenti al catasto due planimetrie (per due unità immobiliari all'interno della perimetrazione /identificazione della presente unità) contrassegnate al fg.98, part.63 **sub. 6 e sub.5** , con destinazione rispettivamente a magazzino e laboratorio, datate 19/06/92, che dovrebbero quindi intendersi annullate.

In conclusione, fatte le indagini possibili dallo scrivente in ossequio al mandato ricevuto, ritiene che il compendio oggetto della presente procedura "lotto 2" è da ritenersi non conforme sia dal punto di vista catastale che urbanistico .

In particolare, se intendendosi confermare dall'aggiudicatario la destinazione ad ufficio, occorre presentare pratica detta SCIA o CILA per "Accertamento di conformità "in sanatoria al Comune di Carpi ed inoltre regolarizzare la posizione catastale con una nuova planimetria aggiornata,annullando quelle non coerenti.

I costi per la "sanatoria" , di non facile ed immediata computazione, essendo necessaria preventivamente la redazione di una pratica edilizia comprensiva di ogni documentazione richiesta,sono previsti in via presuntiva ed in base alla propria personale esperienza, in €. 10.000,00 oltre alle spese tecniche di €. 2.000, per un totale quindi di €. 12.000,00.

In linea generale è opportuno ricordare che è facoltà dell'aggiudicatario inoltrare una richiesta di sanatoria edilizia entro 120 giorni atto di trasferimento; avvalendosi delle disposizioni di cui all'art.46 comma 5 del D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 e dell'art.40 comma 6 della Legge n.47 del 28 febbraio 1985; gli abusi conformi alle norme urbanistiche vigenti possono essere sanati attraverso il così detto "Accertamento di conformità" in base all'art. 17 della Legge regionale 23/2004 e successive modificazioni ed integrazioni.

10. Stima dei cespiti immobiliari

In base ai dati raccolti, alle opportune indagini di mercato, all'attento sopralluogo e all'esperienza personale, sentite anche le agenzie immobiliari del luogo, il perito è in grado di procedere alla seguente stima.

Si tengono in considerazione quali parametri essenziali: le dimensioni calcolate secondo il metodo commerciale e tradizionale in uso, l'ubicazione, lo stato generale e specifico dell'unità.

Viene quindi utilizzato il metodo così detto “comparativo” al fine di comprendere anche l’andamento del mercato, presa visione anche alle tabelle OMI dell’Agenzia dell’Entrate ,riferite all’ultimo semestre disponibile.

Tali tabelle – le più recenti- riferite all’abitazione, collocata in zona B/2 Centrale/Capoluogo forniscono valori compresi tra €. 1.150/1.700 al mq. di superficie commerciale.

Per l’ufficio invece si ha in zona semiperiferica- non essendo esattamente indicata l’area specifica- un range di valori compreso tra €. 850 ad €.1.450 al mq.

Lotto 1 - Abitazione

Le dimensioni risultano essere pertanto le seguenti, adottando per S.E.L. la superficie comprensiva dei muri esterni e le parti divisorie interne sono calcolate al 100%,; per i muri divisorii in proprietà con terzi si misura il 50%.

Per i rapporti mercantili si sono adottati secondo prassi corrente rapportata al caso specifico.

S.E.L. :	Superficie esterna lorda	Rapporto mercantile	Prodotto
- p.T			
Abitazione :	mq. 122	1/1	mq. 122,00
Balconi :	mq. 9	1/3	mq. 3,00
Cantina :	mq. 6	½	mq. 2,00
S.C. Superficie Commerciale :			mq.127,00

Lotto 2- Ufficio :

S.E.L. :	Superficie esterna lorda	Rapporto mercantile	Prodotto
- p.T			
Ufficio :	mq. 208	1/1	mq. 208,00
S.C. Superficie Commerciale :			mq.208,00

Valori di stima :

Lotto 1 :

Abitazione con cantina : mq. 127,00 x €. 1.250,00/mq. €. 158.750,00

Lotto 2

Uffici mq. 208 x €. 900,00/mq. €. 187.200,00

Si adotta poi i Parametri di deprezzamento per le seguenti caratteristiche:

Lotto 1 : Abitazione con cantina

- assenza di garanzie per vizi e la soggiacenza a procedim. esecutivo forzato (ai sensi dell’art. 568 cpc) e per spese condominiali insolute nei due anni anteriori alla data di perizia: parametro forfettizzato - 10% del valore di stima

€. 152.400,00 – 10% = €. 142.875,00.che si può arrotondare in **€. 143.000,00**

Lotto 2 : Ufficio

- assenza di garanzie per vizi e la soggiacenza a procedimento esecutivo forzato (ai sensi dell'art. 568 cpc) e per spese condominiali insolute nei due anni anteriori alla data di perizia : parametro forfettizzato - 10% del valore di stima

€. 187.200,00 – 10% = €. 168.480,00

- oneri di “regolarizzazione” come descritto sopra e computato pari ad :

€. 12.000,00.

Da cui si ha quindi in conclusione :

€. 168.480,00 - €. 12.000,00 = €. 154.480,00 che si può arrotondare in

€. 150.000,00

Nella valutazione estimativa fornita si è tenuto conto di ogni fattore tecnico e giuridico , e di quanto potuto rilevare anche in loco ; la stima ancorchè analitica-facendo riferimento alla consistenza e metratura commerciale - è da intendersi prioritariamente fornita “a corpo”, come è prassi nel mercato immobiliare ,e quindi eventuali scostamenti ridotti nelle dimensioni stesse non comportano variazioni nel prezzo.

11. Lotti di vendita

Trattandosi di due unità immobiliari –abitazione con cantina ed ufficio- collocati in due edifici diversi, è opportuno e proficuo per il maggior realizzo, prevedere due lotti di vendita distinti e così contrassegnati.

Lotto 1 : €.143.000,00

Abitazione di tipo civile in edificio condominiale sito in Carpi (MO) via Jacopo Berengario n.47 identificato al NCEU del medesimo comune al Fg.117 Part. 246 sub.24 Cat. A2 Consistenza vani 7 P. T/6 Totale mq.128 Totale escluse aree esterne mq. 124. Rendita catastale €. 759,19 P. T-6

Lotto 2 : €. 150.000,00

Ufficio in Carpi (MO) via Ramazzini Cibeno n.19 identificato al NCEU del medesimo comune al fg.98 Particella 63 sub.4 Cat.A10 Consistenza 7,5 vani P.T. P.T.Totale mq. 209, Rendit catastale €. 1820,51 .

Ad evasione incarico affidatomi,

Sassuolo,li 19 gennaio 2023

Il CTU

Arch.Ettore Roteglia