

Esecuzione Immobiliare
n. 234 / 2015

Promossa da: **Unicredit S.p.A.** (*creditore procedente*)

Contro: **Herath Mudiyanse Udaya Bandara Herath** (*debitore esecutato*)

SUPPLEMENTO ALLA
RELAZIONE TECNICO
ESTIMATIVA

Esperto Estimatore Designato:

Ing. Mario Cerillo

Via B. Schedoni n.41/A – 41124 - Modena Cell. 3939025214 - Tel./ Fax 059-353007

E-mail: ingmariocerillo@gmail.com PEC: mario.cerillo@ingpec.eu

Iscritto al n.1568/09 dell'Albo C.T.U. del Tribunale di Modena



DATI GENERALI

Procedura: n. 234-2015 R.G.E. (Registro Generale delle Esecuzioni Immobiliari)

Debitore esecutato:

Herath Mudiyanse Udaya Bandara Herath via Piemonte n. 30, Bussolengo (VR)
C.F. HRTDBN66E17Z209H

Creditore Procedente:

Bayview ITALIA s.r.l. successore di Unicredit S.p.A., via A. Specchi, n.16 Roma
P. iva 00348170101

Professionista incaricato: Ing. Mario Cerillo

Data/luogo di nascita: 18/03/1967 - Melfi (Pz)

CF: CRLMRA67C18F104D – PI 03056820362

Indirizzo Studio: via B. Schedoni 41/A – 41124 – Modena

1.2 Incarico

Il Giudice dell'esecuzione, all'udienza del 25/03/2022, ha posto all'esperto il seguente quesito:

- 1) Verificare l'attualità della valutazione a suo tempo effettuata e, in caso negativo, a predisporre breve supplemento da depositare nei quindici giorni precedenti l'udienza;

Premesso

1. Che in data 23 giugno 2017 il sottoscritto CTU determinava come più probabile valore di mercato la cifra di € 41.000,00.
2. Che in data 25 marzo 2022 lo scrivente CTU riceveva l'incarico di procedere all'aggiornamento della perizia del 22 giugno 2017.
3. Nel presente aggiornamento, per comodità di consultazione, la descrizione dell'immobile fa riferimento alla perizia già depositata unitamente agli allegati, si trascrive solo la parte interessata all'aggiornamento del valore del Lotto all'attualità.



VALORE DEL LOTTO

L'esperto, visto lo scopo della stima volta a determinare il più probabile valore di mercato, tenendo conto di tutte le condizioni influenti sul valore dei beni stessi già evidenziate nella presente relazione, e tenuto conto delle attuali condizioni del mercato degli immobili, adotta il criterio di stima diretto sintetico-comparativo e per confronto con beni simili oggetto di recenti contrattazioni nella zona; infatti dai principi appartenenti alla dottrina estimativa, emerge che il valore di mercato degli immobili è ricavato per assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale.

Dall'indagine di mercato, svolta relativamente a concrete operazioni di trattativa e compravendita di immobili situati in un intorno zonale residenziale (quale quelli in oggetto) ed aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche simili e condizioni definibili assolutamente **medie**.

Non risulta possibile il confronto di tali valori non essendo questi compresi nel *range* indicato dall'*Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

**

Valore di Stima

Tabella con dimostrazione del calcolo del valore dell'immobile oggetto di pignoramento:

N.	Tipologia del bene	Dati catastali							
		Foglio	Mappale	Subalterno	Classe	Consistenza e superficie	Categoria	Rendita Catastale	Proprietà
1	Abitazione	29	78	1	2	5,5 vani	A/4	€ 178,95	1/1
	Indirizzo	Novi di Modena (MO), Via Albano Modena n°116 - T-1-2							

Descrizione	Superficie Lorda (mq.)	Coefficiente di Raggiungimento	Superficie Commerciale (mq.)
Abitazione	96,8	1,00	96,8

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari - G.E.: Dott.ssa Giulia Lucchi

soffitta	48,4	0,25	12,1
Totale	--	--	108,9

Descrizione	Sup.(mq.)	Coefficiente di Raggiunglio	Superficie Commerciale (mq.)	Prezzo unitario per Fabbr. simili, finiti (€/mq.)	Importo (€)
Abitazione	96,8	1,00	96,8	430,00	41.624,00
soffitta	48,4	0,25	12,1	430,00	5.203,00
VALORE TOTALE					46.827,00

Valore Totale per la Base d'Asta all'attualità viene stimato in approssimati **€ 47.000,00.**

(quarantasettemila/00 euro).

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO - € 47.000,00

Confidando di avere operato al meglio della mia professionalità ed esperienza, rimango a disposizione per ogni qualsiasi spiegazione o richiesta d'integrazione di quanto fin qui svolto.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico ricevuto.

Data di Stesura	Elaborato composto da n° 4 pag.	Il Tecnico
27 aprile 2022	quattro	Ing. Mario Cerillo

Modena, li 27 aprile 2022

Il C.T.U.
(Ing. Mario Cerillo)