

TRIBUNALE CIVILE DI MODENA
GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
procedura n. 430/2021

INTEGRAZIONE e
AGGIORNAMENTO DELLA
RELAZIONE DI STIMA

Promosso da:

CREDITORE

██████████, con sede legale in ██████████, (mandante)

e per essa, ██████████. (mandataria)

con sede legale a ██████████, Codice Fiscale, Partita Iva al n. ██████████

Contro

ESECUTATO

██████████ nata a ██████████ codice fiscale ██████████

PREMESSA

In riferimento alle nuove disposizioni del Giudice, emesse in data 16.10.2023, in cui assegnava alla sottoscritta di integrare la presente perizia acquisendo nuova documentazione.

E' stato richiesto inoltre di segnalare l'eventuale variazione del valore di stima in ragione dell'attività edificatrice in corso.

Soliera, 15 novembre 2023

Architetto Angela Maria Castagno

1

Firmato Da: CASTAGNO ANGELA MARIA Emesso Da: AFUBAPEEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5c9c2e91fcc34c90e3626e254894f635



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 3 agosto 2022, la sottoscritta **Architetto Angela Maria Castagno**, con studio in Soliera (MO), via Limidi n. 1127 e a seguito di nomina accettata in data 7 agosto 2022 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Novi Di Modena (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva. Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*
- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso



All'esito di tale controllo preliminare: -se per tutti o parte dei beni pignorati tale documentazione è mancante o inidonea, segnali tempestivamente, detta circostanza, al GE affinché siano adottati gli opportuni provvedimenti, senza procedere oltre; analogamente, nell'ipotesi in cui uno o più immobili pignorati non insistano nella circoscrizione del Tribunale di Modena; -se per tutti i beni pignorati tale documentazione è completa e idonea, proceda secondo i successivi quesiti; per i beni per i quali la documentazione è completa e idonea, provveda alla redazione della relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, e dalla quale devono risultare:

1) l'identificazione catastale del bene, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

2) una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica l'esperto se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

2.1) l'indicazione, per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967, della data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985 ovvero l'accertamento, per le costruzioni iniziate successivamente alla suddetta data, degli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenziando, in ogni caso, l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificando l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione (su tale aspetto, v. altresì infra punto 7);

2.2) la verifica, in ipotesi di immobili realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata (anche edilizia residenziale sociale), finanziati, in tutto o in parte con risorse pubbliche, che il creditore procedente abbia dato preventiva formale comunicazione, tramite PEC, agli uffici competenti del Comune ove sono ubicati gli immobili e all'ente erogatore del finanziamento territorialmente competente, provvedendo, in caso di accertamento negativo, a rimettere gli atti al G.E. ai fini dell'adozione dei provvedimenti conseguenti ai sensi dell'art. 1, comma 376, L. 178/2020. Analogamente, l'esperto è tenuto a rimettere gli atti al G.E. ai sensi del successivo comma 378 dell'art. 1 cit., in ipotesi di mancata rispondenza del contratto di mutuo stipulato ai criteri di cui all'articolo 44 della legge 5 agosto 1978, n. 457 ed omissivo inserimento dell'ente creditore nell'elenco delle banche convenzionate presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, allorché la procedura abbia avuto inizio su istanza dell'istituto di credito presso il quale è stato acceso il mutuo fondiario;

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 di affitto o locazione registrati in data antecedente al



pignoramento, allegandoli ove possibile e specificando sempre la data di registrazione e la data di scadenza del contratto per l'eventuale disdetta. In quest'ultimo caso, specificherà altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art. 2923, co.3°, cc. In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinerà l'indennità occupazionale dovuta. I documenti relativi allo stato di possesso dell'immobile, ove non consegnati spontaneamente, potranno essere richiesti al custode IVG, contestualmente nominato e incaricato della loro acquisizione;

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 del 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, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, co. 5, del citato T.U. e di cui all'art. 40, co. 6, della citata L. 47/85;

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 se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

10) 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.

Che il CTU giurava l'incarico conferitogli, in data 07.08.2022;

Che il CTU il giorno 31.08.2022 richiedeva l'accesso agli atti al comune di Novi di Modena;



Che il CTU il giorno 02.09.2022 su richiesta del comune di Novi di Modena integrava documentazione alla richiesta di accesso agli atti;

Che il CTU il giorno 06.09.2022 emetteva regolare fattura di fondo spese al creditore;

Che il CTU il giorno 08.09.2022 inviava relazione preliminare al Giudice per l'esecuzione;

Che il CTU il giorno 29.09.2022 inviava al giudice lettera di inadempienza del Comune;

Che il CTU il giorno 10.10.2022 ha ricevuto da parte del comune di Novi di Modena il certificato di residenza dell'esecutato;

Che il CTU il giorno 12.10.2022 eseguiva l'accesso agli atti presso il comune di Novi di Modena;

Che il CTU il giorno 12.10.2022 eseguiva un primo sopralluogo presso l'area oggetto di pignoramento per verificarne lo stato dei luoghi;

Che il CTU il giorno 21.10.2022 inviava richiesta di sopralluogo congiunto a I.V.G.;

Che il CTU il giorno 08.11.2022 si eseguiva il sopralluogo.

PREMESSA

I beni, oggetto di esecuzione immobiliare, saranno presi in considerazione specificando:

1. Dati di pignoramento ed identificazione catastale
2. Descrizione sommaria del bene
- 2.1-2.2 Indagine amministrativa
3. Stato di possesso del bene
4. Esistenza di formalità (vincoli edilizi ed urbanistici)
5. Esistenza di formalità
6. Regolarità urbanistica e agibilità
7. Opere abusive e possibilità di sanatoria
8. Beni gravati da censo, livello o uso civico
9. Procedura espropriativa per pubblica utilità
10. Spese condominiali di gestione e manutenzione
11. Consistenza commerciale
12. Stima del bene

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 da atto di compravendita di piena proprietà pari 1/1 a rogito con [REDACTED] in data 21/01/2009, repertorio [REDACTED], trascritto a Modena in data [REDACTED] potere di [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] la quota di 3/18, [REDACTED] nata il [REDACTED] la quota di 2/18, [REDACTED] nata il [REDACTED] a [REDACTED] la quota di 2/18, [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] la quota di 2/18 ai quali era pervenuta da dichiarazione di successione (registrata all'ufficio del registro di Modena in data [REDACTED], non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità) in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] Ufficio del Registro e trascritta il [REDACTED] devoluta per legge. A [REDACTED] per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione è pervenuta per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

DATI DI PIGNORAMENTO E IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Con atto di pignoramento dell'immobiliare trascritto in data 24.02.2022 reg. gen. 5314 registro part. 3683 emesso dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Modena di Modena a favore di [REDACTED] è stata pignorata la piena proprietà dell'esecutato per la quota 1/1 la [REDACTED] nata a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] di appartamento sito in Comune di Novi Di Modena (MO), VIA DE AMICIS n. 3, piano T, censito al foglio 27, particella 238 sub. 4, cat. A/2, rendita € 680,43, graffata alla particella foglio 27/239 sub. 1, particella 238 sub. 3, cat. C/6, rendita € 45,55.

Gli immobili oggetto di stima a seguito del sisma del maggio 2012 l'edificio identificato al Fg. 27 mapp. 239 ha subito gravi danni. Con ordinanza Ordinanza n. 1734/2012 del 21/09/2012 è stato conseguentemente dichiarato inagibile e demolito dal comune di Novi di Modena. Il fabbricato Fg. 27 mapp. 238 sub. 3 mapp. 238 sub 4 graffato al mapp .239 sub 1 con destinazione d'uso lavanderia non è stato censito con scheda AeDES. A seguito del sopralluogo, avvenuto in data 08.11.2022, ho potuto constatare che l'immobile è pericolante e in abbandono.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

Trattandosi di unità immobiliari destinate ad abitazione con autorimessa e lavanderia non collegate ai vani principali e area cortiliva esclusiva funzionalmente connesse tra loro, ritengo opportuno disporre la vendita in un unico lotto. **Stato di conservazione e manutenzione degli stabili.** Gli immobili oggetto di stima sono/erano siti nel Comune di Novi di Modena in via De Amicis 3, e a seguito del sisma del maggio 2012 l'edificio identificato al Fg. 27 mapp. 239 ha subito gravi danni. Con ordinanza Ordinanza n. 1734/2012 del 21/09/2012 è stato conseguentemente



dichiarato inagibile e demolito dal comune di Novi di Modena. A seguito del sopralluogo, avvenuto in data 08.11.2022, ho potuto constatare che l'area è libera dall'immobile e sono state asportate le macerie.

Il fabbricato Fg. 27 mapp. 238 sub 4 graffato al mapp .239 sub 1 con destinazione d'uso lavanderia non è stato censito con scheda AeDES. A seguito del sopralluogo, avvenuto in data 08.11.2022, ho potuto constatare che l'immobile è pericolante e in abbandono.

Il fabbricato Fg. 27 mapp. 238 sub 3 con destinazione d'uso garage non è stato censito con scheda AeDES. A seguito del sopralluogo, avvenuto in data 08.11.2022, ho potuto constatare che l'immobile è pericolante e in abbandono.

Stato di conservazione e manutenzione dell'edificio principale: la descrizione dell'immobile identificato Fg. 27 mapp. 239 e destinato ad abitazione di seguito illustrata è redatta sulla base della relazione architettonica di progetto depositata con TITOLO EDILIZIO CORRELATO A RICHIESTA DI CONTRIBUTO REGIONALE PER LA RICOSTRUZIONE - RCR N. 2016/0112. Permesso di costruire n. 2016/49.

L'edificio di progetto, come quello preesistente, sarà costituito da 4 unità immobiliari ad uso abitazione distribuito su 4 piani di cui l'ultimo ad uso soffitta. Sarà costruita inoltre la loggetta praticabile cosiddetta "altana".

La struttura portante è stata realizzata sulla base del D.M. LL. PP. 19 gennaio 2018 pertanto "antisismica".

I prospetti, in corrispondenza delle finestre e il portone di ingresso, saranno adornati di modanature, mentre il marcapiano evidenzierà i diversi livelli di piano. Le ringhiere saranno realizzate con tondini verticali e mancorrente piatto in ferro. La copertura sarà realizzata in coppi tipici della zona. L'edificio sarà dotato di n.16 moduli fotovoltaici e di linea vita.

Le dimensioni dell'edificio in progetto saranno ricostruite pressappoco come quelle preesistenti salvo piccoli scostamenti per inserire coibenti termoacustici che consentono di poter raggiungere determinati requisiti energetici.

Il progetto prevede l'isolamento con cappotto termico in polistirene di 10 cm.

Per il rispetto dei requisiti acustici passivi sarà inserito l'isolante acustico a pavimento e alle colonne di scarico saranno coibentate con materiale di tipo fonoassorbente. Sarà previsto, al piano terra un vespaio areato, con isolamento al fine di ridurre la dispersione di calore.

I serramenti, a garantire le nuove prestazioni richieste dalla normativa, saranno idonei alla zona climatica di tipo E. Gli scuri esterni saranno in legno.

L'area esterna pertinenziale è adibita a viabilità interna e a parcheggio privato.

L'edificio in progetto soddisfa le richieste normative (ai sensi dalle Leggi n° 13/89 e n° 104/92 e del D.M. n° 236/89) di accessibilità ai vari piani.

I collegamenti verticali avverranno con ascensore oleodinamico comune (adatto all'uso dei portatori di handicap) e scale interne.



L'appartamento identificato al Fg. 27 mapp. 239 sub. 1 sarà disposto per intero al piano terreno. L'ingresso avverrà su zona condominiale e sarà così composto: soggiorno/pranzo e angolo cottura, zona notte composta da 3 stanze da letto, 2 bagni. Una soffitta praticabile al piano terzo accessibile con ascensore.

Sarà installato il riscaldamento ibrido con pompa di calore invertibile.

Confini dell'appartamento: su parti condominiali (vano scala/ascensore) e su mapp. 240 a Est, su cortile condominiale a Sud, su cortile condominiale e privato a Ovest, su mapp. 126 a Nord.

Confini della porzione di fabbricato ad uso servizi: mapp. 236 a Ovest, su altra proprietà a Sud, su cortile privato a Est, su mapp. 126 a Nord.

Stato di conservazione e manutenzione dei servizi identificati al fg. 27 mapp. 239 sub 1 (graffato al mapp.238 sub. 4) lavanderia e la porzione di fabbricato fg. 27 mapp. 238 sub. 3 garage sono fatiscenti e necessari di ristrutturazione per essere agibili ad essere abitati.

Esternamente, sulla facciata principale, l'edificio presenta varie lesioni: in particolare in corrispondenza dei cornicioni, la copertura è danneggiata. All'interno sono presenti, sul muro portante di separazione tra il subalterno dell'esecutato e quello di altra proprietà, diverse lesioni diffuse; nell'angolo, dello stesso muro, è presente un distacco localizzato tra pareti portanti. Occorre eseguire, quindi, una valutazione di riparazione del danno al fine di ridurre le vulnerabilità causate dai cinematismi innescatisi per effetto delle azioni sismiche e che hanno prodotto il danneggiamento descritto.

Impianti tecnologici dell'edificio principale: l'edificio sarà provvisto di impianto elettrico, idraulico, riscaldamento, acqua, telefonico, in pianto TV, fognario e sarà dotato di n.16 moduli fotovoltaici e la linea vita.

Le colonne di scarico saranno coibentate con materiale di tipo fonoassorbente. Tutti gli impianti rispetteranno le normative vigenti.

Impianti tecnologici dell'edificio a servizi: gli impianti saranno da rivedere.

Finiture dell'edificio principale: Le finiture saranno di tipo signorile.

Finiture dell'edificio a servizi: fatiscente.

INDAGINE AMMINISTRATIVA

L'immobile era stato costruito in epoca antecedente il 1900 e ad oggi risulta regolare la situazione urbanistica riportata nei successivi capitoli.

Il bene identificato al fg. 27 mapp. 239 sub. 1 usufruirà contributo pubblico per la ricostruzione a seguito del sisma 2012.

POSSESSO DEL BENE

Al momento del sopralluogo, avvenuto in data 28.09.2023, ho potuto constatare che sono iniziati i lavori di ricostruzione in data 20.02.2023 nel rispetto dell'ordinanza n. 79 del 19.05.2021 con termine dei lavori previsto per il 31.12.2024.



VINCOLI EDILIZI ED URBANISTICI

Dagli accertamenti da me verificati esiste un vincolo urbanistico e storico-artistico sull'edificio principale identificato al fg. 27 mapp. 239.

VINCOLI SU PARTI COMUNI E SERVITU'

Esiste il diritto di comproprietà su parti comuni ai sensi dell'art. 1117 e seg. del C.C.

REGOLARITA' URBANISTICA

A seguito dell'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Novi di Modena sono state visionate la seguenti pratiche edilizie e abitabilità per l'immobile oggetto della presente stima:

- Pratica Edilizia, prot. 54/69 del 12 novembre 1969 (allegato B.1)
- Pratica Edilizia, prot. 67/88 del 28 aprile 1988 (allegato B.2)
- Pratica Edilizia - P.di C. IN SANATORIA, prot. 08/2008 del 11 novembre 2008 (allegato B.3)
- Denuncia Inizio Attività, prot. DA 09/15 del 4 febbraio 2009 (allegato B.4)
- Denuncia Inizio Attività, prot. DA 09/66 del 5 giugno 2009 (allegato B.5)
- Pratica Edilizia-VALUTAZ. PREVENTIVA, prot. 2015/2 del 11 marzo 2015 (allegato B.6)
- TITOLO EDILIZIO CORRELATO A RICHIESTA DI CONTRIBUTO REGIONALE PER LA RICOSTRUZIONE - RCRN. 2016/0112. Permesso di costruire n. 2016/49. cod. Mude: 0803602800000831022016

OPERE ABUSIVE E POSSIBILITA' DI SANATORIA

Non sono presenti opere abusive.

BENI GRAVATI DA CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

I dati sono stati reperiti dall'atto di provenienza e non risulta che siano gravati da censo, livello e/o uso civico.

PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

I beni non sono oggetto di espropriazione per pubblica utilità.

SPESE CONDOMINIALI DI GESTIONE E MANUTENZIONE

Non vi sono spese di manutenzione

FORMALITA', VINCOLI ED ONERI





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

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio [REDACTED] in data 21 gennaio 2009, repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

N. [REDACTED] a rogito Notaio UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA di MODENA in data [REDACTED], repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

NN. [REDACTED] DEL [REDACTED] a rogito Notaio UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MODENA di MODENA in data 3 dicembre 2021, repertorio [REDACTED] a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

SPESE PER RISTRUTTURAZIONE DELL'EDIFICIO A SERVIZIO

Spese indicativamente valutate per ripristino dell'edificio danneggiato a carico dell'acquirente

Ristrutturazione	€ 35.000,00 IVA INCLUSA
<u>Spese tecniche</u>	€ 15.000,00 IVA CASSA E RITENUTA D'ACCONTO
SOMMANO	€ 50.000,00

CONSISTENZA COMMERCIALE

Comune: NOVI DI MODENA (MO)

Dati catastali: Fg. 27, mapp. 238, sub. 4 graffato al mapp. 239 sub 1, mapp. 238, sub. 3 -

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

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. lorda	Percentuale	Sup. comm.
Unità principale	117,86	100%	117,86
Giardini esclusivi di appartamenti	50,40	10%	5,04
Sottotetti praticabili	63,95	25%	15,99
Lavanderia non collegata ai vani principali	17,50	25%	4,38
Autorimessa non collegata ai vani principali	15,00	50%	7,50
Superficie commerciale totale, m²			150,77

STIMA DEL BENE

E' stato aggiornato il valore di mercato OMI al I semestre 2023.

A seguito dell'inizio dei lavori il valore dell'immobile può essere rivalutato, nella sua interezza, sulla base del computo metrico estimativo redatto nella procedura MUDE.

Resta di fatto immodificabile il valore del bassocomodo e che dovrà essere ristrutturato per poter essere reso agibile.



Ritengo, pertanto, di poter indicare il più probabile valore dei beni nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova l'edificio tenendo conto che trattasi di beni oggetto di Procedura Esecutiva.

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare oltre tre piani fuori terra	0,98
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
VETUSTÀ - Età da 0 a 9 anni	1,00
ESPOSIZIONE - Cortili	0,80
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovest	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Superiore	1,10
DISPONIBILITÀ - in fase di costruzione	0,95
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe A	1,06
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con scuri nuovi	1,00
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica ed acustica	1,02
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari	1,03
Coefficiente globale	0,94

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
Valore minimo OMI (1° semestre 2023)	€ 700,00
Valore massimo OMI (1° semestre 2023)	€ 1.050,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 875,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Accollo per scelte di finitura personali (come da MUDE)	€ 5.671,55
Ristrutturazione bassocomodo	€ 50.000,00
Totale	€ 55.671,55

IMPORTI INCREMENTATIVI	Importo unitario	Quantità	Importo totale
Importo SAL 0 e SAL 1 per lavori già pagati	€ 72.042,34	1,00	€ 72.042,34
Totale			€ 72.042,34

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.200,00
---------------------------------------	-------------------

Valore catastale:	€ 91.473,48	
Valore OMI:	€ 258.952,56	
Valore medio di mercato:	€ 140.379,12	$875,00 \times 0,94 \times m^2 150,77 - € 55.671,55 + € 72.042,34$
Val. stim. sulla base dei coeff.	€ 186.439,35	$1.200,00 \times 0,94 \times m^2 150,77 - € 55.671,51 + € 72.042,34$

Valore da computo:	€ 236.563,91
Valore deprezzato di circa il 10 %	
Valore stimato arrotondato:	€ 213.000,00

VALORE STIMATO € 213.000,00 <i>(euro duecentotredicimila/00)</i>
--

Soliera, 15 novembre 2023

Architetto Angela Maria Castagno

