

TRIBUNALE DI MODENA

RUOLO GENERALE 1251/2008

G.I. Rovatti Alberto

Ricorrente

Resistenti

Incarico: Integrazione consulenza tecnica d'Ufficio

Ubicazione: Comune di Novi di Modena (MO)

RELATORE:

GEOM. STEFANO PUVIANI per

Studio Tecnico Associato Puviani & Puviani

Tel. 0536-981184 - 0536-078504 / Fax 0536-984868

-Via Del Pretorio n° 17, 41049 Sassuolo (MODENA) Italy

- Via Zibido 3, 20080 Zibido San Giacomo, (MILANO), Italy

Tel. 335-6481008

Mail: info@puviani.it

**STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOMETRI**

Puviani & Puviani

Consulenza Tribunale e progettazioni

TRIBUNALE DI MODENA



G. I. Dott. Alberto Rovatti

Ruolo n° 1251/2008 R.G.

* * * * *

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NEL PROCEDIMENTO CIVILE PROMOSSO DA:

CONTRO

* * * * *

Premesso che l'Ill.mo Giudice Istruttore Dott. Alberto Rovatti, con decreto di nomina in data 11/02/2022 ha conferito incarico allo scrivente, Puviani Stefano, nato a Modena li 11/07/1970, Geometra libero professionista con Studio in Sassuolo, via del pretorio civ. 17, iscritto all'Albo dei Geometri Liberi Professionisti della Provincia di Modena con il numero 2103, di Consulente Tecnico del Giudice nel procedimento indicato in premessa.

Chiedendo di rispondere al seguente quesito:

“Il giudice demanda al CTU Geom. Stefano Puviani stima del valore attuale dell'immobile, se a conferma o modifica della precedente stima di cui a relazione...” Doc. n° 1

Lo scrivente vincolato dalla formula di giuramento precedentemente esposta provvedeva allo svolgimento delle operazioni peritali.

RELAZIONE

1.0 OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali ebbero regolarmente inizio con la verifica ed analisi del precedente elaborato peritale, al fine di definire l'ambito estimativo oggetto di aggiornamento.

Successivamente lo scrivente ha eseguito un'ampia ed approfondita ricerca delle condizioni del mercato di zona al fine di individuare l'ambito medio di collocazione dei beni immobili.



2.0 RISPOSTA AI QUESITI

Preliminarmente alla redazione del capitolo afferente il quesito sottoposto lo scrivente riporta, per comodità, tutti gli elementi, desunti dal precedente elaborato peritale, utili e necessari ad una corretta e completa definizione dell'abito estimativo.

2.1 CONTENUTI E PREMESSE METODOLOGICHE

Le attività estimative seguono gli International Valuation Standards (IVS), consistenti nel cosiddetto "The White Book", predisposti dall'International Valuation Standards Council, con sede a Londra.

Come riportato nel Glossario dei suddetti standards, il valore di mercato (market value) è così definito: «The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion», vale a dire: «L'importo stimato per il quale un'attività o una passività dovrebbero scambiarsi alla data della valutazione tra un compratore e un venditore disponibili in normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata strategia di vendita e in cui le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

Per adempiere all'incarico lo scrivente si è avvalso di:

- Dati e documenti reperiti presso le pubbliche amministrazioni;
- Analisi del mercato immobiliare di zona (contesto urbanistico-edilizio e destinazioni d'uso prevalenti; richieste e prezzi di vendita in funzione della tipologia immobiliare, tassi d'assorbimento del prodotto.

Nella stesura del rapporto estimativo sono stati assunti alcuni presupposti ed alcuni assiomi che qui di seguito si elencano:

- Il compendio immobiliare è stato considerato libero e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova;
- Le superfici commerciali sono state verificate sulla base dell'estratto catastale
- Il grado di manutenzione e conservazione dei cespiti oggetto di analisi è stato verificato in loco durante la prima attività peritale;
- Non sono state ricercate e verificate eventuali problematiche ambientali;
- Non è stata verificata l'esistenza di servitù attive e/o passive se non apparenti.

La valutazione è assolutamente confidenziale e riservata al Committente. Lo studio associato



ed in particolare lo scrivente non si assume alcuna responsabilità nei confronti di altri soggetti terzi.

2.2 Descrizione del bene

2.2.1 Descrizione generale

Trattasi di villetta singola posta in prossimità del centro della frazione del comune di Novi di Modena denominata "Rovereto".

L'immobile su un lotto di 700 mq catastali con una pianta di circa 195 mq.; sviluppa per 2 piani fuori terra oltre al sottotetto, non abitabile, accessibile solo mediante una botola con scala retrattile.

L'immobile è stato edificato con concessione edilizia del 1966 ed agibilità rilasciata nell'anno 1967.

Al piano terreno avente altezza utile interna di cm 230 trovano ubicazione i servizi e l'autorimessa oltre all'andito d'ingresso, mentre al primo piano trova ubicazione l'ampio appartamento di cui una parte è stata stralciata, con regolare domanda e destinata ad ufficio, anche se quest'ultimo non trova adeguata autonomia con la zona destinata ad abitazione.

La struttura muraria è mista laterizio e cemento.

I paramenti esterni sono intonacati nella parte superiore e rivestiti in clinker nella parte inferiore del fabbricato, internamente le caratteristiche di finitura al piano terreno sono quelle originarie dell'anno di costruzione, con telai delle finestre in legno completati con vetro comune da 3 mm, tapparelle avvolgibili in legno, pavimentazione in marmette o ceramica smaltata, pareti intonacate con intonaco a civile abitazione tinteggiato bianco.

Al piano superiore le pareti sono rasate a scagliola e tinteggiate a tinte tenui il pavimento delle zone comuni e dell'ex salone oggi ufficio sono in marmo mentre le restanti stanze sono in ceramica originale dell'epoca.

L'ex camera letto oggi trasformata in sala da bagno si presenta con pavimenti, rivestimenti e boiserie in marmi pregiati, vasca da bagno, con idromassaggio, doccia con vetro in cristallo, vaso bidet, e lavabo ad incasso su mobile arredo con piano in marmo tipo Guatemala.

Il fabbricato è servito da pubblica viabilità e dai sottoservizi di urbanizzazione e confina:

- a Nord e ad ovest con un lotto adiacente, identificato catastalmente al foglio 55 mappale 34;



- a est con un lotto adiacente, identificato catastalmente al foglio 55 mappale 95;
- a sud con la pubblica via Piazza Papa Giovanni XXIII;



2.2.2 Consistenza

Al piano terreno: 4 ripostigli ampi, 1 cantina, 1 lavanderia, 1 wc, 1 centrale termica, corridoio di disimpegno, 1 andito d'ingresso, 1 autorimessa,

Al piano primo: 1 Sala da bagno, 1 camera letto matrimoniale, 1 camera singola ampia, 1 bagnetto, 1 cucina con cucinotto, 1 corridoio con parte in comune con la zona destinata ad ufficio, 1 ex salotto soggiorno oggi destinato ad ufficio.

Al piano sottotetto: superficie non abitabile ed accessibile solo con scala retrattile.

Esterno: Area interamente recintata con cancellata sul fronte strada con doppio accesso carrabile, non motorizzato, e pedonale. Perimetralmente all'edificio la superficie è stata pavimentata con palladiana opus incertum, la rimanente superficie è piantumata con folta vegetazione oggi incolta.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato rilievo fotografico. Doc. n° 2

2.2.3 Stato manutentivo

Lo stato manutentivo dell'immobile è mediocre tendente allo scarso, porzioni di intonaco esterno tendono a distaccarsi, si denotano carenti manutenzioni straordinarie sia all'interno che all'interno in particolar modo al piano terreno e nel piccolo bagnetto al piano primo.

Non sono stati mai realizzati, negli anni, interventi volti al risparmio energetico dalla sostituzione dei vetri comuni con vetri isolati con esclusione della sostituzione di n° 1 vetro camera, agli interventi sull'impianto di riscaldamento fino a concludere con gli interventi sull'involucro esterno.



2.2.4 Indagini catastali

FABBRICATI siti in Comune di Novi di Modena (MO) Piazza Papa Giovanni XXIII n° 11

Situazione aggiornata al : 10/06/2022

Soggetto selezionato



Immobili individuati: 3

Elenco immobili per diritti e quote

	Catasto	Titolarità	Ubicazione	Foglio	Particella	Sub	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita	Parita	Altri Dati
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1000/1000	NOVI DI MODENA(MO) PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII n. 11 Piano T	55	94	1	Cat.C/6	06	10 m²	Euro: 58,57		
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1000/1000	NOVI DI MODENA(MO) PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII n. 11 Piano T-1	55	94	3	Cat.A/7	03	9 vani	Euro: 636,66		
<input type="radio"/>	F	Proprietà per 1000/1000	NOVI DI MODENA(MO) PIAZZA PAPA GIOVANNI XXIII n. 11 Piano 1	55	94	4	Cat.A/10	01	1 vani	Euro: 165,27		

2.2.5 Posizione urbanistica

FABBRICATI IN COMUNE DI NOVI DI MODENA (MO)

I fabbricati oggetto della presente stima di cui i subalterni 1,3,4,5,6, della particella 94, del Foglio 55 del Comune di Novi di Modena, sono individuati dall'attuale strumento urbanistico come segue:

- Quanto al mappale 94 "Zona B1 -zona residenziale di ristrutturazione urbanistica.

Dalla verifica effettuata presso la P.A. sono state reperite le seguenti pratiche edilizie:

2.2.5.1 Legittimazione urbanistica

Rilevi se gli immobili presentino o meno i requisiti che ne garantiscono la legittimità urbanistica e ne consentano la commerciabilità ai sensi della legge del 28.02.1985 n° 47 e succ. modif;

Le ricerche effettuate presso i pubblici uffici del comune di Novi di Modena hanno consentito di reperire la seguente documentazione (**Doc. n° 3**):

- Anno 1966 Pratica n° 971/1966 Nulla osta per l'esecuzione di opere edili, cui seguì regolare certificato di agibilità in data 7 Novembre 1967. Detto progetto costituisce l'impianto dell'immobile oggetto di stima.



- Anno 1986 concessione edilizia a titolo gratuito L 47/85 prot. n°1986/0850/001c per l'apertura di finestra al piano terreno
- Anno 1986 comunicazione di opere interne ex art 48 L 447/85 per la formazione di porta interna e la creazione di doccia nel locale lavanderia
- Anno 1991 richiesta di autorizzazione pratica n° 198/1991 per il cambio di destinazione d'uso da soggiorno ad ufficio e da camera letto ad ufficio. **Respinta**
- Anno 1992 concessione edilizia prat. N° 8/92 per il cambio di destinazione d'uso da soggiorno ad ufficio e da camera letto a bagno.

N.B. negli elaborati grafici non risulta mai il vano sottotetto accessibile con botola dotata di scala retrattile, ma a seguito di convegno tenuto con i responsabili dell'ufficio edilizia privata del comune di Novi di Modena detta condizione non costituisce, a loro avviso abuso edilizio essendo, il volume di cui si disquisisce, rilevabile dai prospetti.

Riassumendo l'immobile risulta legittimato e conforme in base alle pratiche tutte dianzi citate. Per la commerciabilità si rende quindi necessario allineare gli immobili con gli attuali intestatari presso l'agenzia del territorio con una spesa quantificabile nell'ordine di € 1.400,00 oltre accessori.

2.2.5.2 Conformità edilizia e catastale

La verifica effettuata sul posto ha confermato la corrispondenza fra stato di fatto e planimetria catastale del subalterno 1, 3, 4, 5 e 6.

Negli elaborati grafici non risulta mai il vano sottotetto accessibile con botola dotata di scala retrattile, ma a seguito di convegno tenuto con i responsabili dell'ufficio edilizia privata del comune di Novi di Modena detta condizione non costituisce, a loro avviso abuso edilizio. Essendo, il volume di cui si disquisisce, rilevabile dai prospetti.

Riassumendo l'immobile risulta legittimato e conforme in base alle pratiche tutte dianzi citate.

3.0 Criteri di valutazione e stima dei beni

Il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore agli immobili di cui si tratta, ha tenuto presenti le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per l'approvvigionamento alimentare, il culto, la distanza dal centro urbano e la rete viaria,



nonché il servizio di mezzi pubblici e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche intrinseche delle porzioni immobiliari, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno dello studio associato, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti il loco.

Si precisa che le valutazioni delle aree cortilive graffate ai vari fabbricati, sono da intendersi ricomprese all'interno delle valutazioni dei fabbricati stessi e/o dei singoli subalterni costituenti il fabbricato.

3.1 Sviluppo superfici

I rilievi effettuati graficamente sugli elaborati progettuali acquisiti agli atti hanno permesso di determinare lo sviluppo delle misure commerciali del bene oggetto di stima che si attestano in

SUPERFICIE COMMERCIALE mq 369,50

utilizzando i seguenti indici per il ragguaglio delle superfici reali alle superfici virtuali commerciali:

Superfici di servizio indice 0.5

Balconi indice 0.5

Portici indice 0.5

Soffitta indice 0.3

Area cortiliva al netto dell'area di sedime indice 0.1 sino a concorrenza di 1/3 della superficie commerciale.

3.2 Rapporti ambientali

Non sono state eseguite verifiche ambientali

3.3 Ricerca di mercato

I rilevamenti economici, diretti all'informazione sui valori commerciali di beni con caratteristiche analoghe a quello del compendio, oggetto di stima, **sono stati condotti nel Comune di**

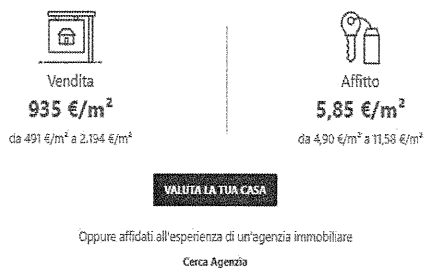


appartenenza con lo scopo di conoscere correttamente dati significativi del mercato immobiliare, indispensabili per pervenire al giudizio di stima.

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore di mercato dei cespiti, oggetto di stima, ha tenuto in considerazione diversi fattori, tra cui: il volume di compravendite, leggero e modesto aumento annuale dei valori unitari €/mq, costi da sostenere per il completamento delle opere, oneri pratiche burocratiche, imprevisti ed utile d'impresa.

Quotazioni immobiliari nel comune di Novi di Modena

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Novi di Modena. Il periodo di riferimento è Aprile 2022.



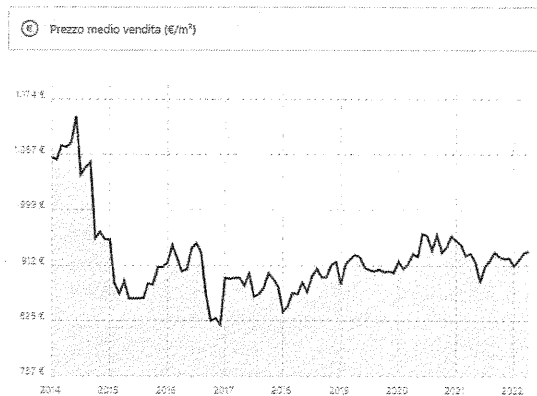
Valori OMI 2021/2

Comune: **NOVI DI MODENA**
Zona OMI: **E7/Suburbana/FRAZIONE DI ROVERETO**

Prezzo (€/mq)	Reddito (€/mq x mese)	Saggio annuo (i=R/P)
Tipologia edilizia	Stato	Min Max
Abitazioni civili	Normale	650 950
Box	Normale	340 510

Andamento dei prezzi degli immobili a Novi di Modena

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Novi di Modena, sia in vendita sia in affitto.



A Aprile 2022 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **€ 935 al metro quadro**, con un aumento del **0,43% rispetto a Aprile 2021** (931 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Novi di Modena ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2020, con un valore di **€ 962 al metro quadro**. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Giugno 2021: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media **€ 886 al metro quadro**.



3.4 Metodo estimativo

Considerata la natura dei beni oggetto di stima, per procedere in maniera adeguata alla valutazione del compendio immobiliare, è stato necessario adoperare la seguente metodologia estimativa.



Metodo sintetico comparativo

Per la valutazione dei fabbricati viene utilizzato il metodo di comparazione diretta, considerando le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per la distanza dal centro urbano e la rete viaria, nonché il servizio di mezzi pubblici e quant'altro attinente alla funzionalità ed utilizzazione del bene. Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno di edificazione e quindi la vetustà, la sua manutenzione, l'orientamento, la luminosità, il livello del piano, i materiali utilizzati per la costruzione, il grado delle finiture, la disposizione interna, l'utilizzazione funzionale dei locali, ecc. Si è poi tenuto presente l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno degli studi tecnici, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione d'uso, oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.

All'uopo sono stati reperiti elementi comparabili aventi sia carattere statico che carattere prevalentemente dinamico nell'area di insidenza del bene ed equiparati al bene stimato in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche mediante un procedimento multiparametrico legato ad un sistema matematico che ricomprenda i normali elementi propri del Market comparison approach (MCA).

COMPARABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	€/mq	VALORE COMMERCIALE (€)
1	100	650,00 €	65.000,00 €
2	300	933,33 €	280.000,00 €
3	300	1.000,00 €	300.000,00 €

La tabella sopra riportata rappresenta comparabili dinamici che dovranno essere opportunamente ragguagliati ai valori statici di interscambio.

4.0 Valore di stima

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla valutazione dei beni tenuto conto che il criterio utilizzato per l'attribuzione del valore all'immobile di cui si tratta, ha considerato le caratteristiche estrinseche, quali la posizione, la zona, i servizi esistenti in loco per la distanza



dal centro urbano e la rete viaria, nonché della potenzialità di sviluppo dell'area così come da indirizzi di piano.

Sono state inoltre tenute presenti le caratteristiche aventi prevalente valore intrinseco della porzione immobiliare, quali l'anno la disposizione, la forma del lotto la planarità, l'esposizione.

Si è tenuto presente, infine, l'andamento del mercato immobiliare, completando l'indagine dall'archivio interno dello studio associato, in comparazione con la valutazione di immobili aventi le medesime caratteristiche e la medesima destinazione d'uso, oggetto di compravendite anche con agenzie specifiche esistenti in loco.

Abitazione composta appartamento al piano terzo ed autorimessa al piano terreno

VALORE COMMERCIALE STIMATO: € 315.000,00

Diconsi euro trecentoquindicimila/00.

Giustificazione della valutazione: la presente valutazione tiene in debita considerazione lo stato attuale dei cespiti comprensivo delle criticità rilevate e dei costi di conformazione, nonché la **possibilità di immediato realizzo.**

Sassuolo lì 08 giugno 2022

Il tecnico

Geom. Stefano Puviani

