

PERIZIA di STIMA IMMOBILIARE

sul Caso RGEI 132-2024 E.I.

esecutato sig. ██████████

Comun e di Serramazzone (MO)

Fg 53 Mapp **423** sub **9** categoria A/7
Abitativo

Fg 53 Mapp **423** sub. **3** categoria C/6
Garage annesso all' Abitativo



GEI illmo AUSIELLO Dr Umberto

CTU Artioli ing Franco

Albo Modena n 1202

Allegato 1 nelle richieste di cui al Punto 1 " identificazione catastale del bene"

Punto 1 : Il bene pignorato consiste in una unità immobiliare urbana sita a Serramazzone di Modena , lotto in " prima fila" con accesso a Via SS 12 Abetone -Brennero, fa parte di una serie di villette a schiera di pregevole fattura con muru in sasso e struttura mista " muratira -cls armato di recente costruzione " .

L' immobile risulta regolarmente allibrato in catasto al Foglio 53 mappale 423 e sub 9

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 132-2024 III Sezione Civile
esecutato Sig. ██████████ CF
Tribunale di Modena GEI AUSIELLO Dr Umberto



per quanto all' abitativo che ha categoria A / 7 e consta (catastalmente parlando) di n 4 van i,

Si accede ai locali da una scala in cls armato a due rampe che porta al primo piano sul balcone esclusivo della abitazione , come da fotografie di repertorio.

Ai locali si accede da un portoncino d' ingresso che accede al piano primo della u.i.u ove si trovano : cucina e pranzo soggiorno in zona giorno oltre bagno e n° 2 vani letto.

In zona retrostante , un cortile interno esclusivo cui si accede solo dalla camera da letto che consente di soggiornare all' esterno del fabbricato in vano esclusivo e riservato .

Per quanto al garage di pertinenza , anch' esso allibrato in catasto al Fg 53 mappale 423 e sub 3 sito al Piano terra ed accessibile direttamente dall' area cortiliva ha una consistenza metrica si complessivi 17,35 metri quadrati di superficie utile netta che adottando 1,15 come coefficiente standard di equivalenza (per tenere conto del 50 % dello spessore dei muri) riporta a circa 20,00 metri quadrati di superficie commerciale vendibile .

Punto 2 : la vendita del bene è esclusa dall' IVA ai sensi del DPR 633 / 1972 in quanto non ha avuto alcun tipo di intervento ai sensi degli articoli 8 ed 8-ter. Del DPR di cui sopra .

Punto 2.1) la costruzione risale al 27 Ottobre 1981 , quindi in data non antecedente il 2 settembre 1967 .

Non vi sono stati interventi edilizi autorizzati in seguito e dopo la realizzazione della U.I.U urbana . Una sanatoria proposta dal Sig **[REDACTED]** con Protocollo 592 (cfr doc n 27 estratto atti comunali) con la quale si proponeva la legittimazione del " sottotetto " che ha una altezza media di circa 1,30 è stata accolta con atto a protocollo n 1310 del 7 Febbraio 2004 (cfr



doc n 28 estratto atti comunali) per cui è divenuta legittimo il vano a sottotetto con lucernario che garantisce il RAI minimo richiesto.

Punto 2.2) L'immobile risulta essere stato assentito e realizzato in area libera da vincoli di natura " edilizia sociale convenzionata " tipo PEEP. PIP o altro e pertanto non è soggetta a gravami particolari o oneri e verifiche aggiuntive o limitazioni imposte da convenzioni ed/o accordi di altro genere con la P.A.

Punto 2.3) La ns U.I.U non è stata colpita da danni da sisma del 20 e del 29 Maggio 2012 , anche la " unità strutturale" di cui è parte integrante è esente da danni e pertanto non sono stati né richiesti né tantomeno erogati contributi "post sisma " ai sensi delle Ordinanze RER n 51 ed/o n 86 -2012 .

Non sono stati eseguiti lavori o opere di miglioramento sismico ed/o energetico e nemmeno di " riparazione locale" e nessun'altra opera ai sensi del D.M. 17 Gennaio 2018 meglio noto come NTC 18 del ministero dei Lavori pubblici ed o strutture ed infrastrutture.

Punto 3) L'immobile risulta inabitato ed in stato di " abbandono" fina dal 2018 – 19 almeno da quanto risulta dalle ultime Racc A.R. Che risultano presenti e depositate dentro i locali " de quo" . Non risultano contratti di locazione in essere ed / o attivi.

L'immobile U.I.U . "de quo" a Catasto risulta di Piena Proprietà 1 / 1 pari a 1000 millesimi del sig. [REDACTED] c f [REDACTED] nato a CATANIA il 24 Settembre 1979 che lo ha ricevuto il 28 Settembre 2010 in forza dell'atto Pubblico notatio MARONE Francesca registrato a repertorio n 1202 per COMPRAVENDITA immobiliare in atti da 6 Ottobre 2010.



Come risulta dalla Visura Storica telematica da me prodotta in Allegato alla presente perizia di stima immobiliare a Pagina 3 della stessa .

Punto 4) La uiu in oggetto risulta essere esterna ad un condominio in quanto gode di accesso indipendente sia per l'abitativo che per il garage e non avendo parti in comune con altri sotto forma di BCNC (bene comune non censibile) risulta essere libero da spese condominiali ordinarie . Non ci sono vincoli Comunali su bene ascrivibili a Comparti Edificatori a livello comunale ed/o a Tutele della Soprintendenza per i BB.AA. Ed AA. di Bologna .

Punto 5) L'edificio è regolarmente edificato su area edificabile e la sua realizzazione risalente al 1982 in forza di Progetto approvato con Autorizzazione alla pratica n 5 del 14.05.1982 dal Sig Sindaco . (cfr doc 20 e 21 in sezione Estratti atti comunali)

Punto 6) La nostra UIU gode di agibilità rilasciata il 11.11.1983 dal Sig Sindaco del Comune di Serramazzoni (MO) su istanza del Sig [REDACTED] avvenuta il 8.11.1983 con Protocollo n 1195.

La Abitabilità / Agibilità è stata rilasciata insieme ed unitamente a quella di tutto l'intervento immobiliare che consta di n 6 appartamenti a schiera . (cfr doc 19 in sezione estratto atti comunali)

Punto 7) Nell'abitazione principale " non vi sono abusi edilizi di alcun genere " le planimetrie catastali sono identiche allo stato assentito ed alla planimetrie depositate in catasto all'epoca della realizzazione degli immobili avvenuta tra il secondo semestre del 1982 e la fine del 1983.



La planimetria catastale del Garage invece riporta una discrasia con lo stato di fatto e pertanto risulta un abuso edilizio che consiste nella "realizzazione di una tramezza di muratura in foglio" non di tipo strutturale e di un piccolo bagno .

L'abuso potrebbe essere sanato, ma conviene sotto il profilo economico , ripristinare il locale " ex ante" .

L'operazione che qui si profila come più conveniente avviene semplicemente attraverso un intervento edile mirato alla demolizione della tramezza stessa ed il successivo invio a discarica dei rottami di risulta provenienti dalla demolizione per il ripristino .

Questa operazione conviene in quanto certamente i rifiuti non sono tossici perchè formati solo da laterizi, leganti e calce aerea che possono essere recapitati regolarmente in " discarica controllata " senza necessità di analisi chimiche preventive .

Come di prassi in edilizia in questi casi .

I costi relativi saranno profilati in sezione di stima del valore dell'immobile .

Punto 8) Non vi sono vincoli di : censo, livello o uso civico.

Punto 9) Non risultano allo stato odierno, procedure espropriative per pubblica utilità.

Punto 10) Non vi sono spese fisse annuali per la gestione dell'immobile in quanto non rientra



in un condominio e non risulta avere parti in comune con altri che possano originare quote millesimali con aggravii di spese fisse annuali.

PARAGRAFO 1

descrizione sommaria e poi analitica
dell' Immobile ad uso civile – abitazione -

RELAZIONE di STIMA IMMOBILIARE SINTETICA

LOTTO UNICO

Fg	53	mapp. 423	Subalterno 9	Abitativo A/7
Fg	53	mapp. 423	Subalterno 3	Commerciale C/6

DESCRIZIONE ANALITICA del BENE IMMOBILE

L' immobile in oggetto è una " villetta a schiera" in " unità streutturale " con altre cinque abitazioni, disposte in linea , sul fronte strada principale , è esposta a Sud , con accesso da S S Canaletto (Abetone - Brennero) da cui dista solo 20 metri.

Si accede alla UIU prima da un parcheggio esterno alla abitazione poi si sale al primo piano da una scala a due rampe in CLS armato che possi su muri " in sasso nostrano di Serramazzone " che conferisce pregio alla abitazione . Le ringhiere ed i corrimano sono in ferro e legno conferiscono decoro e caratterizzano l' intervento edilizio che risale al 1982-83.

Al piano terra , la UIU ha il " garage" di pertinenza .

Al primo piano si trova un balconcino di pertinenza della UIU ed a suo uso esclusivo.

IL portonicino di ingresso, ligneo come del resto tutti gli altri serramenti conferiscono un aspetto



molto gradevole alla costruzione che è certamente stata fatta tenendo conto del contesto urbano in cui si trova e ad esso ed in esso si integra perfettamente .

Le fondazioni sono in CLS armato, come già all' epoca era in uso qui nel modenese, I muri di tamponamento in elevazione sono parte in " sasso" e parte in poroton e pietra piena , finiti ad intonaco civile.

Gli impalcati del primo piano son in latero-cemento, molto stabili e con soletta collaborante . Le tramezze interne sono in " foratoni di 8 cm. o di 12 cm.

IL solaio di copertura è in latero cemento perfettamente mantenuto e senza perdite o infiltrazioni in quanto , inclinato, sgronda perfettamente le acque meteoriche.

Gronde e pluviali " bruniti" completano funzionalmente lo sgrondo Acque e danno all' aspetto esterno una caratteristica particolarmente gradevole al fabbricato.

All' ingresso della UIU si trova il Pranzo - Soggiorno (altezza utile netta di 2,73 ml.) con camino a legna e Caldaia per il riscaldamento invernale della abitazione , funzionante al momento dell' abbandono ora va verificata anche la funzionalità e la rispondenza alla normativa dei " fumi e degli esausti (ndr – gas) " che essa produce.

Da una scala interna si sale al Piano Rialzato. La zona notte (altezza utile media di 2,73 ml.) è costituita da un bagno e da due vani a letto uno da due posti letto (2 L) ed uno da un solo posto letto (1 L). L le dimensioni minime sono verificate per entrambi i vani.

Da una delle due stanze da letto si accede al un cortile interno alla UIU e ad essa riservato.

Dalla zona notte , mediante scala lignea di pochi gradini si sale al " sottotetto " legittimato che però ha un' altezza media di poco piu di 1,20 metri lineari.



L' impianto idrico è funzionante , ma vanno verificati gli effetti del lungo periodo di inattività che dura verosimilmente da 7 o 8 anni.

CONSISTENZA METRICA NETTA dell' IMMOBILE in ANALISI
di STIMA ECONOMICA SINTETICA

Vano 1 P+S = 21,80 mq.

Vano 2 bagno = 4,20 mq.

Vano 3 Letto 2l = 15,10 mq.

Vano 4 Letto 1l = 13,42mq.

Vano corridoio = 3,60mq.

SUN Totale 58,12 mq.

(usando il coefficiente di 15% per tenere conto dei muri che in parte sono esclusivi ed in parte al 50% con le altre due schiere si sale a 66,80 metri quadri commerciabili di abitazione in A / 7) ben mantenuti ed in grado di essere abitati.

Sottotetto = 17,35 mq. X 1,15 = 20,00 mq. Abitativo A/7 Da

considerarsi al 50 % in quanto non ha le altezze utili necessarie **totale + 10 mq. Di superficie commerciabile**

Garage commerciabile = 24,30 mq.

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 132-2024 III Sezione Civile
esecutato S. [REDACTED] CF
Tribunale di Modena GEI AUSIELLO Dr Umberto



(C / 6)

Balcone interno = 23,56 mq. Fisici 11,80

mq. (A/7)

(abitativo , ma al 50% ...nicchie logge balcone terrazzi...) sono

5,90 mq. (A / 7)

commerciabili

Balcone esterno = 5,30 mq. Fisici 2,65 mq.

(A/7) commerciabili

La superficie abitativa commerciabile oggetto di stima (A/7) ammonta a :

Abitativo zona interno e zona notte e balconi e sottotetto

totale superficie commerciabile A/7 85,35 mq.

La superficie a garage commerciabile oggetto di stima (C/6) ammonta a :

Totale superficie a Garage

C/6 24,30 mq.

Paragrafo 1.1



Valutazione del prezzo unitario partendo dal valore del "nuovo costruito" che oggi viene venduto sulla piazza di Serramazzoni a circa 2.000,00 Euro /mq fonte il servizio tecnico comunale UTC di Serramazzoni – dal responsabile dell'UTC (telefono 0536 952199) .

IL coefficiente di vetustà strutturale per un edificio , quale il nostro è , di oltre 42 anni , da tabella è di 0,715 per cui il prezzo di vendita (al lordo di ogni altro fattore) è sceso a 1.430,00 Euro / mq.

Tenuto conto dell' abuso edilizio in essere che conviene risolvere con la " rimessa in pristino " e pertanto si computano : Ore di mano d' opera a Euro .

..

M01.001.005 IV livello edile Ora 31,77

M01.001.010 Specializzato edile Ora 30,16

Nolo di motrici due assi fino a 5 t Ora
N04.001.005.a 43,70

Ore necessarie per la demolizione n 1 + 1 / mq. = Euro 61,93 / mq.

Numero mq di parete da demolire 20 mq.

Costi demolizione 61,93 Euro / mq x 20 mq. = 1.238,60

Euro

Trasporto a discarica compresa la mano d' opera di carico

43,70 Euro / ora x 8 ore =

349,60 Euro

Oneri di discarica a q.le euro /q.le 20,00

20 mq. X 0,12 ml = 2,4 metri cubi x 6 q.li/mc = 14,40 q.li = 288,00 Euro



Totale	demolizioni	ed	invio	a	discarica
1.876,20 Euro					
Spese	generali		10		%
187,62					
<hr/>					
Totale					
2.063,82 Euro					
Utile		impresa			15%
309,50 Euro					
<hr/>					
				2.373,39 Euro	
IVA		22			%
522,14 Euro					
<hr/>					
Totale tutto compreso					Euro
2.895,54 Euro					

Costo di rimessa in pristino dell' abuso presente in Garage.

STIMA Economica del bene in OGGETTO

Si tratta di complessivi (A/7) 85,35 mq. commerciabili di abitativo stimabili ad un prezzo unitario (già decurtato della svalutazione per i 42 anni trascorsi dalla realizzazione) di Euro / mq. 1.430,00 per cui il valore commerciale dell' abitativo sale ad Euro 122.050,50 .

Si tratta di complessi (C/ 6) 24,30 mq. Commerciabili di Garage , stimabile al 60 % del costo unitario rispetto all' abitativo per cui $24,30 \times 1.430,00 \times 0,6 = 20.849,00$ Euro

La stima al lordo dell' abuso edilizio assomma ad Euro (122.050,00 Euro + 20.84900 Euro) totale 142.899,40 Euro . Da essi vanno dedotte le spese per riportare l' edificio ex-ante l' abuso stimabili in Euro 2.898,54 , che definisce il Valore attuale dell' immobile in Euro 140.000,86 (diconsi

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 132-2024 III Sezione Civile
 esecutato S. [REDACTED] CF

Tribunale di Modena GEI AUSIELLO Dr Umberto



CENTOQUARANTAQUATTROMILA/86 Euro) .

L' immobile certamente non ha le caratteristiche di risparmio energetico oggi richieste per i nuovi edifici (che valgono circa Euro 2.000,00 / mq.) , per aumentare la classe di merito per – riduzione delle dispersioni ai sensi della Legge 10 – rendendolo così efficiente sotto il profilo del risparmio occorre realizzare un “ cappotto interno delle spessore di almeno 16 cm. Di spessore che vale commercialmente euro 170,00 / mq. Di parete esterna , le pareti esterne hanno uno sviluppo di 75,60 mq. X (c.u.) 170,00 Euro / mq. = 12.852,20 Euro IVA compresa.

DEFINIZIONE del PIU' PROBABILE VALORE di MERCATO

Al LOTTO UNICO oggetto di Pignoramento nella RGEI 132-2024 eseguito il sig. [REDACTED] può essere quindi attribuito quale più probabile valore di mercato la somma di (Valore bruto Euro 140.000,86 a dedurre il costo di efficientamento energetico per allineare l' immobile agli attuali standard energetici meno 12.852,20 I.C.)

Totale **127.148,86 Euro (diconsi CENTOVENTISETTEMILACENTOQUARANTOTTO/86 Euro)**

Si assevera quanto di cui sopra anche ai sensi degli articoli 359 e 481 del C.P. in adempimento all'incarico ricevuto dal GEI Dr. AUSIELLO Umberto

*Tanto dovevasi per Vs
opportuna informazione e correttezza
il CTU in incarico
ARTIOLI ing Franco
Albo Modena n 1202*

Allegato 1 Accesso alle Planimetrie
Allegato 2 Accesso agli atti Comunali
Allegato 3 Accesso ai locali, congiuntamente con IVG.

Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 132-2024 III Sezione Civile
esecutato [REDACTED] CF
Tribunale di Modena GEI AUSIELLO Dr Umberto



Perizia di Stima Immobiliare del CTU incaricato sul caso RGEI 132-2024 III Sezione Civile
esecutato [REDACTED] CF
Tribunale di Modena GEI AUSIELLO Dr Umberto

