

ARCH. CASTAGNO ANGELA MARIA  
VIA LIMIDI, 1127  
41019 - SOLIERA (MO)  
Partita IVA: 03754660367  
Codice fiscale: CSTNLM67H47B374U  
Telefono: 3488731123 - e-mail: angela.castagno@gmail.com

# TRIBUNALE CIVILE DI MODENA

## GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. UMBERTO AUSIELLO

procedura n. 144/2023

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da:

██████████ con sede legale a Milano CF: ██████████  
(DOMICILIO ELETTO avv. Francesca ██████████)

Contro

██████████, nata a ██████████ il giorno ██████████, residente in ██████████, Via delle ██████████  
██████████, codice fiscale ██████████ e  
██████████, nato a ██████████ il giorno ██████████, residente in ██████████, Via ██████████,  
codice fiscale ██████████.

\* \* \*

Soliera, 20 settembre 2024

Architetto Angela Maria Castagno



# 1. PREMESSE

## 1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 11 aprile 2024, la sottoscritta **Architetto Angela Maria Castagno**, con studio in Soliera (MO), via Limidi n. 1127, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 962, a seguito di nomina accettata in data 16 aprile 2024 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 Bastiglia (MO) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue:

# 2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

Controlli preliminari:

- 1) la nota di trascrizione del pignoramento con attestazione dell'assenza di pignoramenti precedenti sul medesimo bene;
- 2) corretta identificazione del bene e perfetta identità tra i beni come descritti nell'atto di pignoramento e nota di trascrizione;
- 3) completezza della documentazione ipocatastale;
- 4) passaggi di proprietà;
- 5) elenco delle iscrizioni e trascrizioni nel ventennio precedente al pignoramento;
- 6) eventuali comproprietari dell'immobile e quota di possesso con relative iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

Rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) diritti reali dei beni del pignoramento e verifica di corrispondenza tra diritto reale del bene pignorato e quello in titolarità dell'esecutato precisando cosa indica l'atto di proprietà;
- 2) oggetto del pignoramento descrivendolo soltanto con i dati catastali;
- 3) indicare se ci sono difformità formali o sostanziali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;



- 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 registrati in data antecedente al pignoramento;
- 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 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 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 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.

#### **1.1. VERIFICA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C**

La documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, fornita dal creditore precedente ed inserita nel fascicolo di causa, a parere della scrivente, risulta rispondente a quanto previsto dal comma 2 art. 567 c.p.c.

#### **1.2. PROVENIENZA E DIRITTI REALI DEL PIGNORAMENTO**

L'attuale intestazione [redacted] nata a [redacted] piena proprietà per [redacted] nato a [redacted] piena proprietà per 1/10 è pervenuta tramite atto di compravendita del 06.02.2019 Repertorio n. 25139/10656 del Pubblico ufficiale GIANNOTTI PAOLO Sede MODENA (MO) trascritto il 08.02.2019 n. 3388/2292 da potere di [redacted] Sede in B [redacted] dal [redacted] al [redacted] Alla società [redacted] Sede in [redacted] la quota intera del terreno sul quale



sono stati edificati gli immobili oggetto della presente perizia è pervenuta per atto di compravendita del 13.07.1994 n. rep. 30568 del Notaio Rita De Victoris Medori di Modena, trascritto il 22.07.1994 n. 14678/9066

### **1.3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE (allegati D)**

L'immobile è attualmente distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bastiglia (allegati D.1-D.2-D.3) foglio 8 - mappale 176 sub. 4 - Cat. A/7 - Cl. 3° - vani 10,5 - Sup. Cat. Totale mq. 231 - sup. cat. totale, escluse aree scoperte, mq. 224 - R.C. Euro 1.111,67 piano T-1-2 (quanto all'abitazione); foglio 8 - mappale 176 sub. 3 - Cat. C/6 - Cl. 4° - mq. 26 - Sup. Cat. Totale mq. 26 - R.C. Euro 57,74 - piano: T (quanto alla autorimessa); foglio 8 - mappale 176 sub. 1 - B.C.N.C. - corte comune ai subalterni 3 e 4 del mappale 176 (quanto alla porzione di area cortiliva esclusiva)

### **1.4. ESISTENZA DI DIFFORMITA' FORMALI**

Non vi è presenza di difformità formali

### **1.5. ESISTENZA DI DIFFORMITA' SOSTANZIALI**

E' presente una difformità della situazione di fatto rispetto alla planimetria catastale e nello stato legittimato agli atti comunali in quanto la distribuzione interna del piano terra risulta essere differente.

### **1.6. FORMAZIONE DEL N. DI LOTTI PER LA VENDITA**

Trattandosi di unità immobiliari destinate ad abitazione ed autorimessa con area cortiliva esclusiva funzionalmente connesse tra loro, ritengo opportuno disporre la vendita in un unico lotto.

### **2.1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA**

**Descrizione dell'immobile e confini:** L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Bastiglia (MO), posta in via delle Macine n. 26, piano T-1-2.

Si tratta di una porzione di villetta di tipo signorile con giardino privato. La villetta è disposta su vari livelli e senza ascensore. Dall'ingresso, su piano rialzato, si accede alla zona giorno composta da: cucina abitabile e un ampio soggiorno. L'altezza interna è 2.80. Al piano terreno sono disposti un bagno completo di: lavabo, bidet, w.c. doccia, una tavernetta e il garage, un ripostiglio sottoscala. L'altezza interna è 2.50. La zona notte si trova al piano primo composta da: stanza da letto matrimoniale da cui si accede al terrazzino panoramico, bagno privato con vasca idromassaggio a cui si accede ad altro terrazzino su via delle Macine ed è annessa una stanza armadi privata; due stanze da letto di ampia metratura di cui una con terrazzino, un bagno completo di lavabo, bidet, w.c. doccia. L'altezza interna è 2.80. Al piano secondo una mansarda abitabile con bagno completo di: lavabo, bidet, w.c. doccia e terrazzini di cui uno panoramico. Il fabbricato confina ad Ovest fg. 8 mapp. 176 sub. 5-6 (muro in comunione) ragioni [REDACTED], a Nord con Via delle Macine, a Est con Fg. 8 mapp. 175, a Sud con fg. 8 mapp.174. Il giardino è attrezzato con tettoie. Le strutture portanti dell'edificio ovvero le fondazioni, i pilastri, le travi, i cornicioni e la copertura sono stati realizzati in cemento armato gettato in opera. La struttura è stata tamponata con muratura in



poroton e mattoni facciavista. I solai sono in latero cemento. La muratura portante interna è in laterizio. Le tegole sono di tipo marsigliesi. Le lattonerie in lamiera preverniciata. Gli infissi oscuranti esterni sono in legno, e gli infissi interni anch'essi in legno con vetrocamera. I portoni di ingresso sono di tipo blindato con impiallacciatura in legno. Il portone della rimessa è in lamiera zincata preverniciata. La pavimentazione esterna è in klinker, la recinzione è in muratura con inferriata in ferro. L'edificio è posizionato nella prima periferia di Bastiglia in area a prevalente destinazione residenziale. Le zone limitrofe sono anch'esse di tipo residenziale. Il traffico nella zona è a bassa transitabilità e principalmente per i residenti. Dalla zona sono facilmente raggiungibili tutti i servizi, le scuole, centro storico. L'immobile è servito da una piccola piazzetta con area destinata a parcheggi.

**Stato di conservazione e manutenzione:** l'edificio, è conservato in stato mediocre pertanto necessita di manutenzione all'impianto di riscaldamento, all'impianto di distribuzione e scarico dell'acqua dei WC, la manutenzione alla copertura che per mancanza di isolante a ridosso del cordolo di copertura in cemento armato provoca muffe e perdite al soffitto delle stanze del piano primo, agli oscuranti. Il verde esterno è mal conservato e necessita di intervento del giardiniere.

**Impianti tecnologici:** L'impianto di riscaldamento è a pavimento. La proprietà riferisce che necessita di manutenzione in quanto si è verificata una perdita che ha compromesso il funzionamento. E' presente il raffrescamento soltanto al piano terra. L'edificio è provvisto di acqua, luce, gas, telefono. Lo scarico dei water non funzionano. Gli impianti sono conformi alla normativa del periodo di costruzione.

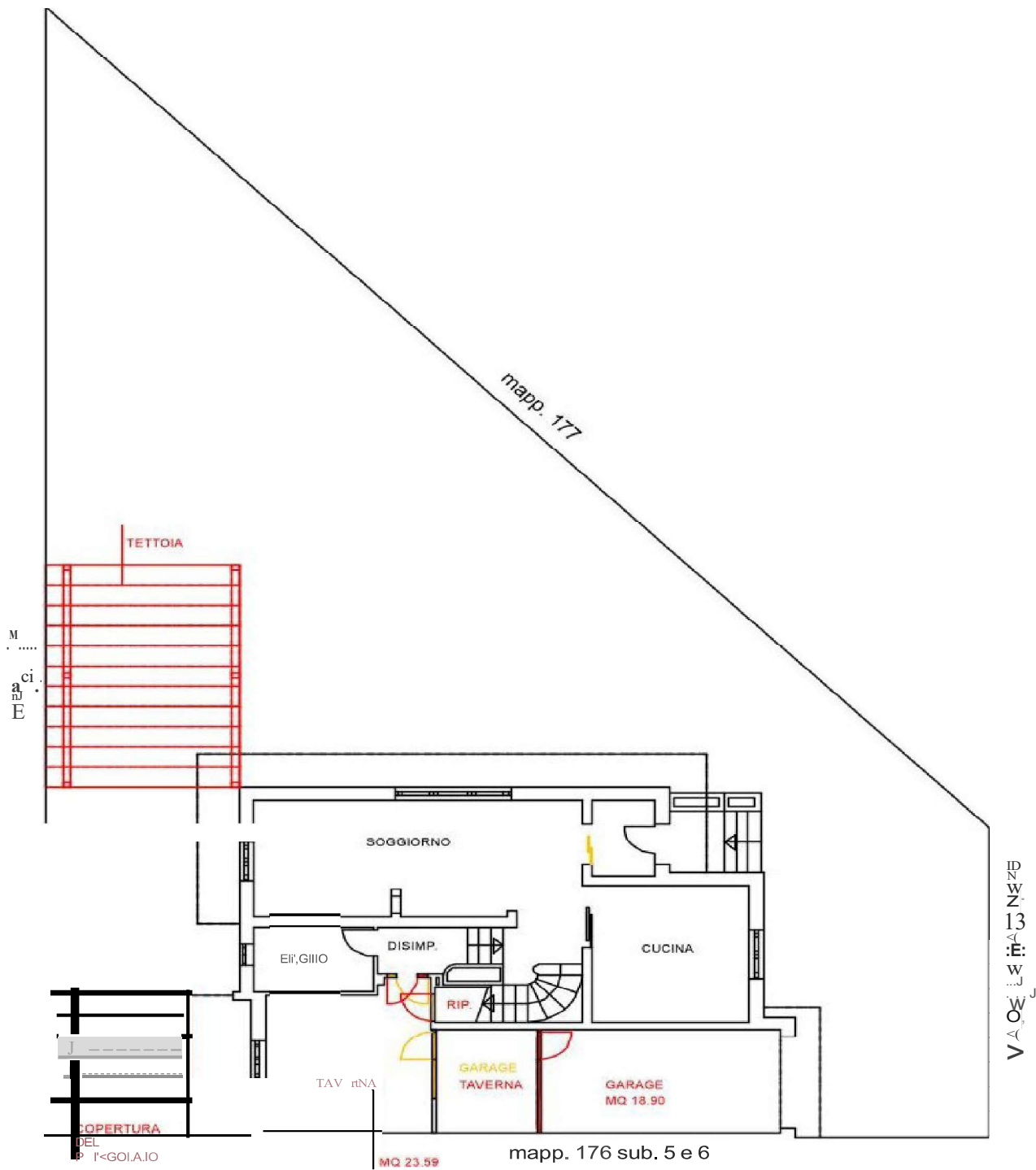
**Finiture:** L'edificio è in muratura facciavista mediamente conservata. Presenta, al piano terra verso via delle Macine, evidente umidità di risalita, gli scuri in legno necessitano di manutenzione, la pavimentazione esterna è discreta, il giardino non è curato. Le lattonerie sono mediocri, il cordolo in corrispondenza dello sporto di falda presenta evidente umidità che si ripresenta all'interno dell'abitazione.

## 2.2. REGIME URBANISTICO-EDILIZIO (allegato C)

Concessione edilizia n. 95/2298 del 12.10.1995, C. E. in variante n.96/2489; C.E. in variante n. 98/2720; DIA in variante n. 99/2820 del 17.05.1999. Abitabilità richiesta prot. 3859 del 17.06.1999 rilasciata in data 12.07.1999

**La porzione di edificio presenta difformità tra lo stato dei luoghi e la situazione riportata negli elaborati grafici di concessioni e relative varianti e di cui non risulta, ad oggi, una richiesta di condono e/o sanatoria. Le opere oggetto di difformità sono visibili nella pianta allegata.**





Le difformità rilevate sono:

### ***Esternamente***

**Copertura del pergolato costruita negli anni 2005/2006 (come dichiarato del proprietario).** Il pergolato era stato concesso con dicitura sugli elaborati "privo di copertura". La copertura del manufatto fa aumentare la superficie edificata (Sa = superficie accessoria) con conseguente onerosità verso il Comune di Bastiglia. Inoltre, tale copertura, è stata realizzata a confine della proprietà. Questo comportava la richiesta di autorizzazione del Comune con pratica idonea. Necessita di autorizzazione del confinante. Dovendo sanare oggi le distanze dei confini sono normate nel RUE del Comune di Bastiglia agli artt. 5.2.2., 5.2.3., 5.2.5. e non sono rispettate. Per regolarizzare queste difformità occorre compiere/eseguire quanto sopra elencato, in alternativa occorre scoprire il pergolato.

Da parte del Comune non è stato emesso, ad oggi, ordine di demolizione.

**Tettoia costruita negli anni 2016/2017 (come dichiarato del proprietario).** E' stata costruita una tettoia di mq. 33 senza richiederne autorizzazione al Comune. La sua costruzione, nonostante essa sia priva di rilevanza per la pubblica incolumità ai fini sismici, in base alla normativa necessitava di progetto predisposto da professionista abilitato, poiché, l'intervento è contrassegnato dal codice L2 all'interno dell'allegato 1 della Regione Emilia Romagna. La superficie edificata è superficie accessoria pertanto c'è aumento di carico urbanistico e con conseguente titolo oneroso. I pilastri della tettoia sono stati posati a 50 cm dal confine della proprietà. Sia che si fosse fatta la pratica nel 2017 sia che la sanatoria si richieda oggi le distanze dei confini erano/sono normate nel RUE del Comune di Bastiglia agli artt. 5.2.2., 5.2.3., 5.2.5. e non sono rispettate. Previa verifica delle intenzioni del confinante a rilasciare la sua autorizzazione, si potrà sanare la difformità. Per regolarizzare queste difformità occorre compiere/eseguire quanto sopra elencato, in alternativa occorre rimuovere la tettoia. Se il confinante non dovesse rilasciare l'autorizzazione sarà possibile, dopo averla rimossa, ricostruirla a giusta distanza e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Tale tettoia va inoltre accatastata poiché è di grandi dimensioni.

Da parte del Comune non è stato emesso, ad oggi, ordine di demolizione.

### ***Internamente***

**Modifiche interne eseguite negli anni 2005/2006 (come dichiarato del proprietario).** All'interno della villetta al piano terra è stata spostata la tramezza divisoria tra il garage e l'ex cantina, creando poi al posto della cantina un locale ad uso abitativo quale "Taverna". E' stato ricavato un ripostiglio sottoscala modificando l'apertura delle porte. Al piano rialzato la porta "filtro" tra l'ingresso e il soggiorno è stata eliminata. Tali modifiche necessitavano di autorizzazione da parte del comune con regolare pratica edilizia. Per regolarizzare queste difformità occorre compiere/eseguire quanto sopra elencato predisponendo una sanatoria, in alternativa occorre rimuovere le modifiche e ripristinare lo stato legittimato.

Da parte del Comune non è stato emesso, ad oggi, ordine di demolizione.



### **Costi relativi alle sanatorie**

Previa verifica delle intenzioni del confinante a rilasciare la sua autorizzazione, si potranno sanare la difformità esterne altrimenti occorre demolire la copertura del pergolato e per la tettoia sarà possibile ricostruirla a giusta distanza e con le modalità previste dalla normativa vigente.

Costi per presentazione di SCIA in sanatoria E/O decreto salva Casa 2024 (qual ora fosse possibile usufruirne) che sarà possibile inoltrare con tutte le difformità rilevate: Copertura pergolato, tettoia, modifiche interne € **2.700,00**

Accatastamento € **1.000,00**

Oneri della Sanatoria € **2.000,00**

### **2.3. Attestato di prestazione energetica APE**

E' stato rilasciato dal SACE Emilia Romagna l'attestato di prestazione energetica il 04.02.2019 n. 00688-008016-2019 con prestazione energetica Globale in classe D EP gl, nren 134,10 kwh/mq anno redatto da PER IND. Palazzo Giannini (allegato E.1)

Proposta di miglioramento: cappotto

### **3.1 SOPRALLUOGHI**

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 17 giugno 2024.

### **3.2 STATO DI POSSESSO DEL BENE (allegato B)**

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] (in qualità di proprietari) [REDACTED] (in qualità di genitori locatari)

[REDACTED] e [REDACTED] sono intestatari di contratto di locazione ad uso abitativo delle unità immobiliari pignorate registrato in data 24.02.2023 al n. 003227-serie 3T antecedente alla notifica di pignoramento (17 maggio 2023) pertanto opponibile alla procedura.

### **3.3 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI**

#### **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.

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

Iscrizione ipotecaria volontaria annotata, a rogito Notaio DE VICTORIIS MEDORI RITA di Modena in data 27 dicembre 1999, repertorio 38417/99, registrato a Modena in data 4 gennaio 2000 a favore di [REDACTED]



██████████ di credito a resp. limitata, contro ██████████  
██████, derivante da atto a garanzia di apertura di credito.

Rogito del Notaio Giannotti Paolo di Modena in data 12 aprile 2006, repertorio 17122, registrato a Modena in data 19 maggio 2007 a favore di ██████████ di credito a resp. limitata, contro , derivante da Restrizione dei beni.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio De Victoriis Medori Rita di Modena in data 27 dicembre 1999, repertorio 38417, registrato a Modena in data 18 dicembre 2019 a favore di ██████████  
██████████ di credito a resp. limitata, contro ██████████  
- ██████████, derivante da Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito.

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Modena in data 28 dicembre 2016, repertorio 11369/2016, registrato a Modena in data 27 gennaio 2017 derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Rogito Notaio Giannotti Paolo di Modena in data 6 febbraio 2019, repertorio 25139/10656, registrato a Modena in data 8 febbraio 2019 a favore di ██████████, contro ██████████, derivante da Atto di compravendita.

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio De Victoriis Medori Rita di Modena in data 27 dicembre 1999, repertorio 38417, registrato a Modena in data 18 dicembre 2019 a favore di ██████████  
██████████ di credito a resp. limitata, contro ██████████  
██████████, derivante da Ipoteca in rinnovazione - Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di credito.

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Modena in data 19 febbraio 2021, repertorio 661, registrato a Modena in data 25 marzo 2021 a favore di ██████████, contro ██████████  
██████, derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento.

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Modena in data 17 maggio 2023 repertorio 2664, registrato a Modena in data 13 giugno 2023 a favore di ██████████, contro ██████████  
██████, derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di Pignoramento.

### **3.4 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

Il terreno identificato al fg. 8 mapp. 176 è stato frazionato come risulta in atti con tipo mappale n. 25997 del 05.02.98. Successivamente, è stato suddiviso in 2 lotti come si evince dall'elaborato planimetrico in atti dal 20.02.1998 (allegato D.3) costituendo i seguenti subalterni sub. 1-3-4 di proprietà ██████████. e sub. 2-5-6 (porzione di immobile non oggetto della presente stima). In data 11.06.1999 è stato ultimato il fabbricato ed è stata presentata all'Agenzia delle Entrate la prima variazione (prot. n. 3576.1/1999) In tale data veniva



trasferita la porzione di immobile, identificata con sub 2-5-6, ai sigg. [REDACTED] (porzione di immobile non oggetto della presente stima). La seconda variazione catastale è una variazione di classamento proposto del 11.06.1999 in atti dal 06.03.2000 con notifica n. 1431/2000. Il bene pignorato (sub. 1-3-4) così costituito ha subito i seguenti passaggi di proprietà: Costituzione del 20.02.1998 n. 999.1/1998 in corso di costruzione Proprietario dal 20.02.1998 al 06.02.2019 [REDACTED] (CF 02223200367). Il 06.02.2019 è stato trasferito a - [REDACTED] [REDACTED], nata a [REDACTED] il giorno [REDACTED], residente in Bastiglia (MO), Via delle Macine n. 26, codice fiscale [REDACTED] e - [REDACTED], nato a [REDACTED] il giorno [REDACTED], residente in Bastiglia (MO), Via delle Macine n. 26, codice fiscale [REDACTED]. con atto di compravendita del pubblico ufficiale Giannotti Paolo repertorio n. 25139 presentato con M.U. n. 2292.1/2019 Reparto PI di Modena il 08.02.2019.

### **3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'**

#### **GIUDIZI DI CONFORMITA'**

##### **CONFORMITA' EDILIZIA**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a Modifiche interne al piano terra e tettoia mai dichiarata.

##### **CONFORMITA' CATASTALE**

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Tettoia mai dichiarata

Riferito a Modifiche interne al piano terra e tettoia mai dichiarata.

##### **CONFORMITA' URBANISTICA**

L'immobile risulta conforme.

##### **CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA**

L'immobile risulta conforme.

### **3.6 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'**

- atto di compravendita a rogito Notaio Dr. Paolo Giannotti di Modena in data 6 febbraio 2019, repertorio 25139, raccolta 10656, registrato a Modena in data 8 febbraio 2019 al n. 1920, vol.

### **3.7 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI IMMOBILE**

**Comune:** BASTIGLIA (MO)  
**Frazione:**  
**Dati catastali:** Fg. 8, num. 176, sub. 4, num. 176, sub. 3



Modalità seguita per il calcolo della superficie:

Superficie esterna lorda - SEL

<b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>Sup. lorda</b>	<b>Percentuale</b>	<b>Sup. comm.</b>
Unità principale	208,70	100%	208,70
Terrazze scoperte	18,84	25%	4,71
Giardini esclusivi di ville e villini	301,40	5%	15,07
Sottotetti praticabili	47,88	25%	11,97
Box auto collegati ai vani principali	21,81	60%	13,09
Tettoia	41,76	30%	12,53
<b>Superficie commerciale totale, m<sup>2</sup></b>			<b>266,07</b>

<b>COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI</b>	<b>Valore</b>
TIPOLOGIA EDILIZIA - Villino a schiera (posizione laterale)	1,02
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Signorile	1,05
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno e rialzato	0,95
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terreno con giardino privato	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Primo piano	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano secondo	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI SENZA ASCENSORE - Piano terzo	0,90
VETUSTÁ - Età da 21 a 40 anni	0,80
ESPOSIZIONE - Vedute panoramiche	1,20
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Nord-Ovest	0,93
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Superiore	1,10
DISPONIBILITÀ - Locato a canone concordato	0,80
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe D	1,00
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto autonomo	1,05
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Senza parabola satellitare	1,00
SERRAMENTI ESTERNI - Con persiane o scuri in condizioni scadenti	0,96
FINISTRATURA - Con vetri a tenuta termica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Ceramica	1,00
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Marmo	1,04
PARCHEGGI COMUNI - Posti auto pari al numero delle unità immobiliari	1,05
<b>Coefficiente globale</b>	<b>0,80</b>

<b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>	<b>Valore</b>
Borsino immobiliare vendita maggio 2022	€ 1.596,00
Borsino immobiliare vendita ottobre 2023	€ 1.467,00
Borsino immobiliare vendita settembre 2022	€ 536,00
Borsino immobiliare vendita Luglio 2023	€ 1.526,00
Borsino immobiliare vendita settembre 2023	€ 955,00
<b>Valore medio di mercato unitario al m<sup>2</sup></b>	<b>€ 1.216,00</b>



<b>SPESE PER ADEGUAMENTI</b>	<b>Importo</b>
Risanamento dell'umidità di risalita	€ 11.000,00
Manutenzione agli scuri	€ 15.000,00
Tinteggiatura interna nelle sole zone interessate a muffe dovute alle perdite della copertura	€ 4.000,00
Riparazione delle sole perdite in copertura	€ 12.000,00
Perdite zaino wc	€ 3.000,00
Riparazione <b>parziale</b> della perdita dell'impianto di riscaldamento	€ 15.000,00
Monitoraggio con termografia dell'impianto di riscaldamento a pavimento	€ 500,00
<b>Totale</b>	<b>€ 64.500,00</b>

<b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b>	<b>€ 965,00</b>
---------------------------------------	-----------------

<b>Valore catastale:</b>	€ 146.618,14
<b>Valore OMI:</b>	€ 279.735,00
<b>Valore medio di mercato:</b>	€ 194.332,90 = ( € 1.216,00 x 0,80 x m <sup>2</sup> 266,07 - € 64.500,00 )
<b>Valore stimato:</b>	€ 140.906,04 = ( € 965,00 x 0,80 x m <sup>2</sup> 266,07 - € 64.500,00 )
<b>Valore stimato arrotondato:</b>	€ 141.000,00

<b>VALORE STIMATO € 141.000,00</b> <i>(euro centoquarantunomila/00)</i>
--

---

Architetto Angela Maria Castagno

