

TRIBUNALE DI MODENA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

ALLEGATI ALLA RELAZIONE

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione Immobiliare n. 276/2023 R.G.E.

G.E. Dott. Umberto Ausiello

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienza: 22/04/2025 ore 07.00



LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento indipendente ubicato in Maranello in Via Abetone Superiore n. 68, sito al piano terra; è composto da: ingresso su disimpegno, bagno, ripostiglio sottoscala, altro disimpegno, soggiorno, tinello (dotato di ingresso da esterno civico 68) con locale sottoscala, con accesso dal soggiorno, due camere (tra loro collegate). Confina a nord con il mappale 165, ad est con strada provinciale (SP3), a sud con mappale 507, ad ovest con il sub 5 area esterna comune (BCNC); è riportato nel C.F. del Comune di Mirandola (MO) al foglio 11, p.lla 166, sub. 9.

L'immobile è pericolante a seguito di problemi strutturali, versa in stato di abbandono e non è visionabile internamente. L'immobile è stato dichiarato inagibile con contestuale ingiunzione di sgombero da Ordinanza comunale n. 5443/2011 del 04/07/2011. Pertanto non è stato possibile verificare la corrispondenza dello stato dei luoghi alla consistenza catastale ed edilizia.

Il bene oggetto di analisi è una porzione di un fabbricato più ampio che versa in pessime condizioni manutentive; il valore dell'immobile in oggetto è pertanto da valutarsi a seguito della demolizione e ricostruzione completa di tutto il complesso: $V = V_f - (C_d + C_r)$ [dove V è il valore dell'immobile - V_f è il valore dell'immobile al termine dell'intervento riferito al mercato delle nuove costruzioni presenti in zona - C_d è il costo delle demolizioni - C_r è il costo di ricostruzione]

PREZZO BASE euro 41.000,00 €

Date le condizioni dell'immobile **non è possibile stimare un canone di locazione.**

Modena, li 14/03/2025

Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi

