

TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

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



INCARICO

Io sottoscritto Arch. Maurizio Carrisi, nato il 24 Settembre 1969 a Delianuova (RC), con studio in Modena, Corso Canalchiario 180, telefono cellulare 3392425256, mail: arch.mauriziocarrisi@outlook.it, pec: maurizio.carrisi@archiworldpec.it, iscritto all'Ordine degli Architetti di Modena al n. 948 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Modena, essendo stato nominato dal Giudice delle esecuzioni immobiliari, Dott. Umberto Ausiello, nella causa in oggetto e prestato giuramento di rito per via telematica in data 04/06/2024, riceve l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti.

PREMESSA

Il sottoscritto, al fine di assolvere l'incarico, ha eseguito un sopralluogo nell'immobile oggetto di perizia, per prendere conoscenza dei dati necessari mediante misurazioni, rilievi e acquisizioni di informazioni relative allo stato dei beni pignorati.

Il giorno 30/10/2024 alle ore 10,00 è stato effettuato un sopralluogo esterno (senza la presenza della proprietà e del delegato dell'IVG), essendo l'immobile inaccessibile per problemi strutturali per i quali è stato dichiarato ingabile con ordinanza comunale del 2011.

CONTROLLO PRELIMINARE

Il sottoscritto, esaminati gli atti del procedimento, ha verificato che:

- Il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva, che analizza:

A- i titoli di acquisto dei beni in capo agli esecutati e le loro trascrizioni, costituite da:

- ATTO DI COMPRAVENDITA relativo al Foglio 11 – Particella 166 – Sub 9: a Rogito del Notaio dott. Smeraldi Mauro del 21/09/1995, Repertorio 54.399, presso la Conservatoria di Modena il 28/09/1995 ai nn.16510/11121; [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] per la quota di ½ di proprietà, in regime di comunione legale dei beni.

Risulta quindi ripristinata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (17/10/2023).

B- le formalità pregiudizievoli, costituite da:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Modena il 08/01/2024 ai nn.353/262 emesso dal Tribunale di MODENA e notificato il 29/11/2023 contro [REDACTED] a favore [REDACTED]
[REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto
- Ipoteca giudiziale derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Modena il 20/02/2019 ai nn.4282/716 emesso dal Tribunale di MODENA il 10/08/2018



per EURO 56.677,94 a garanzia di EURO 54.271,44 contro [REDACTED]
[REDACTED] a favore [REDACTED] gravante sull'immobile in oggetto.

- I dati catastali attuali e storici sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.
- Il creditore procedente ha deposita un "Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio" del 06/06/2024, da cui risulta che i [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il sottoscritto, al termine di tale controllo preliminare, ritiene che tutta la documentazione sia completa e idonea, per cui procede alla redazione della Perizia di Stima.

Quesito 1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE:

UBICAZIONE: Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Maranello (MO), Via Abetone Superiore civico n. 68, situata al Piano terra.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: Il bene risulta censito all'Agenzia delle Entrate e identificato:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Maranello (MO) con la consistenza e la rendita ivi rappresentati:

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
11	166	9	/	A/3	1	5,0 vani	97 mq	232,41

INTESTATI:

- [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2.
- [REDACTED] Diritto di Proprietà per 1/2.

Il sub 9 è derivato da variazione catastale n. 4632.001.95 del 09/08/1995 in atti dal 09/09/95 per frazionamento e fusione; nello specifico il frazionamento della cantina dall'originario sub 6 (appartamento con cantina) ha creato il sub 9 oggetto della presente perizia.

Si è provveduto a verificare la documentazione agli atti (Atto di Pignoramento e Certificazione Notarile sostitutiva) relativamente alla documentazione catastale e si è verificata la corrispondenza con le visure ricavate dall'Agenzia delle Entrate.

L'immobile è stato visionato solo esternamente in quanto con Ordinanza n. 5443/2011 del 04/07/2011

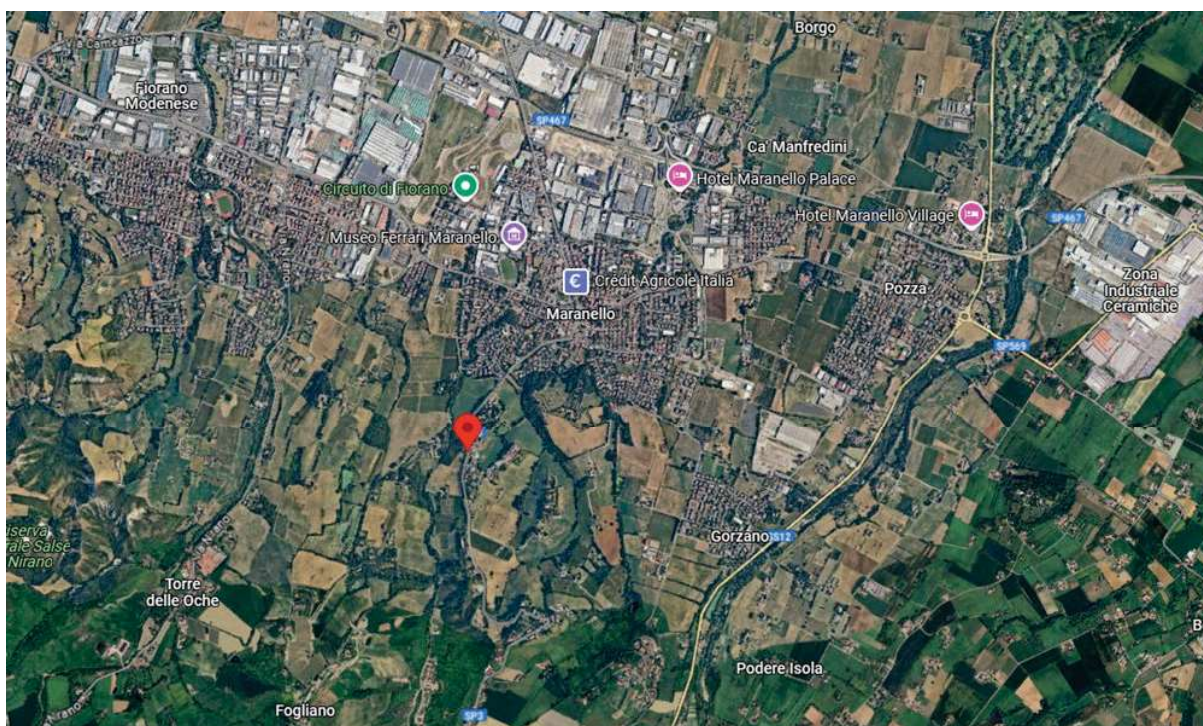


l'immobile è stato dichiarato inagibile con contestuale ingiunzione di sgombero; tale ordinanza è motivata da "importanti lesioni strutturali che interessano sia le strutture verticali che orizzontali della porzione di edificio" e dalla rilevazione di "movimenti del terreno nell'area circostante l'immobile".
Pertanto non è possibile esprimere un giudizio sulla conformità catastale dell'unità oggetto di analisi.

Quesito 2 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

UBICAZIONE: Abitazione indipendente di tipo civile sita nel Comune di Maranello, Via Abetone Superiore civico 68, situata al Piano terra con accesso direttamente da pubblica via. Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Maranello (MO) al Foglio 11, Mappale 166, Sub 9.

Il fabbricato in oggetto è inserito in una zona agricola collinare, posta a sud del centro di Maranello a circa 2,0 km. La zona è a prevalente destinazione agricola collinare con presenza localizzata di fabbricati residenziali lungo la viabilità principale (SP3).

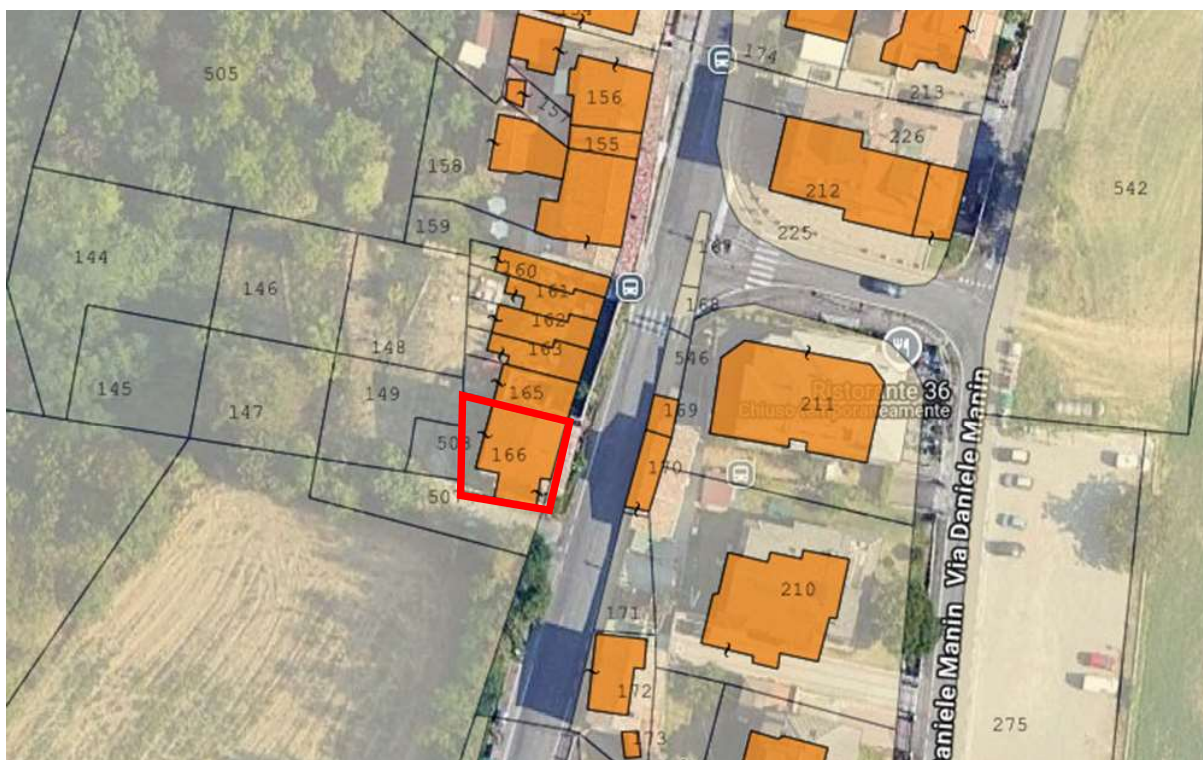


(fonte dell'immagine: sito internet googlemaps.it)

La proprietà esecutata fa parte di un fabbricato di un originario agglomerato formato da 6 particelle catastali adiacenti, attualmente tutte demolite tranne quella oggetto di analisi posta nella testata sud; il complesso si trova lungo Via Abetone Superiore (SP3) con un fronte anteriore su strada ed un fronte posteriore sulla declivio della collina. Il mappale 166 è un fabbricato su tre livelli fuori terra ed una porzione seminterrata ad uso residenziale; è formato da tre subalterni indipendenti: sub 9 (oggetto di analisi) sviluppato solo al pt, il sub 8 sviluppato al pt-1-2, il sub 11 sviluppato al s1-pt-1-2.



L'intero fabbricato versa in precarie condizioni statiche pertanto è stato dichiarato inagibile da specifiche ordinanze comunali nel 2011.



(fonte dell'immagine: sito internet formaps.it)

DOTAZIONI CONDOMINIALI:

L'immobile è formato da tre unità indipendenti e dalle informazioni reperite vi è un'area cortiliva comune (sub 5 – BCNC).

Quesito 2.1 – REGIME EDILIZIO

Il sottoscritto, in data 19/10/2024, ha presentato tramite apposito portale all'ufficio tecnico del comune di Maranello, domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 29/10/2024 lo scrivente CTU ha visionato le pratiche recuperate dagli archivi comunali; in data 30/10/2024 ha ricevuto via mail gli atti amministrativi ritenuti pertinenti durante la presa visione. La ricerca presso gli Archivi Comunali ha fatto emergere che le opere di costruzione relative al fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1 Settembre 1967 e non ha riscontrato alcuna pratica edilizia associata all'unità immobiliare oggetto di analisi ad eccezione di:

- **Ordinanza n. 5443/2011 del 04/07/2011 "Dichiarazione di inagibilità ed ingiunzione di sgombero** dell'immobile ubicato in Via Abetone Superiore 68 (catastralmente identificato al Foglio 11, mappale 166, sub 9)"; tale ordinanza era motivata da "importanti lesioni strutturali



che interessano sia le strutture verticali che orizzontali della porzione di edificio" e dalla rilevazione di "movimenti del terreno nell'area circostante l'immobile".

Il giorno 30/010/2024 alle ore 10,00 è stato effettuato un sopralluogo esterno (senza la presenza della proprietà e del delegato dell'IVG), essendo l'immobile inaccessibile per problemi strutturali a seguito dei quali è stato dichiarato ingabile con ordinanza comunale del 2011; durante il sopralluogo sono state effettuate delle misurazioni esterne ed il rilievo fotografico.

Vista l'assenza dei precedenti edilizi e l'impossibilità di una visita interna dell'immobile, non è possibile dichiarare la conformità dei luoghi.

Quesito 2.2 – Il suddetto immobile NON è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.

Quesito 3 – STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 30 ottobre 2024, l'immobile risultava non occupato in quanto dal 2011 sull'immobile grava un'ordinanza di inagibilità con ingiunzione di sgombero.

Quesito 4 – FORMALITA', ONERI O VINCOLI GRAVANTI SUL BENE:

Per quanto riguarda il presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

Quesito 5 – FORMALITA', ONERI O VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

Per quanto riguarda il presente punto, lo scrivente non ha nulla da segnalare.

Quesito 6 – VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

REGIME URBANISTICO:

Il comune di Maranello è dotato di PSC-RUE con relative Norme Tecniche Attuative. In base al PSC-RUE l'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, evinta dalla lettura di:

- Tavola 1A PSC-VARIANTE 2020 è: SISTEMA INSEDIATIVO STORICO – ES_Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale (L.R. 20 art. A-9);
- Tavola 2 RUE-VARIANTE 2020 è: CLASSE 2.2 - Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione.

Il comune di Maranello, in base Legge Regionale n° 24 del 2017 dell'Emilia-Romagna, ha in itinere il nuovo strumento urbanistico denominato PUG (Piano Urbanistico Generale); la Giunta Comunale di Maranello, con la delibera n. 97 del 07/08/2023, ha assunto la proposta di Piano Urbanistico Generale (PUG) completa di tutti gli elaborati costitutivi.



In base al PUG l'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, evinta dalla lettura della Tavola D.2a, è "ES 2.1, ES 2.2, ES 2.3 - Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale"

In base al PSC l'area in cui è inserito il bene in oggetto è disciplinata dalla seguente normativa:



SISTEMA INSEDIATIVO STORICO - art.31-37



ES Edifici e complessi di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale
(L.R. 20 art. A-9) - art. 37

MACRO CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE



TU Territorio Urbanizzato



TRU Territorio rurale

(fonte: PSC -Variante 2020 - Tav. 1a - AMBITI E TRASFORMAZIONI TERRITORIALI; approvata con Del. C.C. n. 69 del 29/10/2020)

Art. 37 - ES - Edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale

1 Ai sensi del comma 1 dell'art.A-9 della Legge 20/2000, il PSC individua nelle tavole 1 in scala 1:5.000 gli edifici di particolare pregio storico-architettonico, tra cui quelli compresi negli elenchi di cui al Titolo I del D.Lgs n.42 del 2004, e individua nelle tavole 3 (Tutele e vincoli di natura storico-culturale e paesaggistica) quelli soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo.



2 Ai sensi del comma 2 dell'art.A-9 della Legge 20/2000, il PSC individua nelle tavole 1 in scala 1:5.000 gli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale, e individua nelle tavole 3 (Tutele e vincoli di natura storico-culturale e paesaggistica) quelli soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo.

3 Nel rispetto delle norme di tutela degli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale e in applicazione della disciplina del territorio urbanizzato e del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti speciali con contenuti simili a quelli previsti per gli insediamenti IS, di cui all'art. 36 che precede. A tali fini l'Amministrazione può prevedere in sede di POC la stipula di Accordi con i privati e di convenzioni aventi ad oggetto le funzioni relative agli obiettivi e ai contenuti sopra richiamati.

Art. 36 - IS - Insediamenti e infrastrutture storici del territorio rurale

1 Ai sensi dell'art. A-8 dell'Allegato alla L.R.n.20/2000, il PSC recepisce ed integra nel proprio Quadro Conoscitivo i sistemi e gli immobili tutelati dal PTCP, e individua quelli soggetti a restauro scientifico e a restauro e risanamento conservativo.

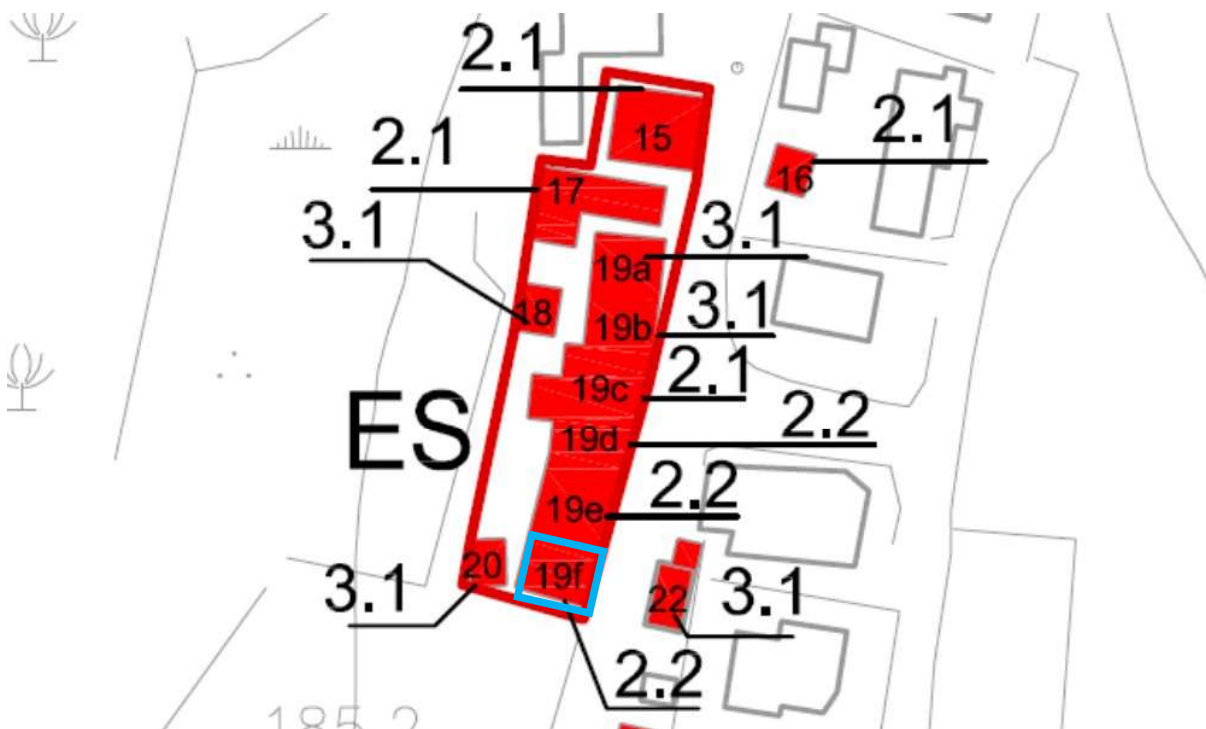
2 Nel rispetto delle norme di tutela degli insediamenti e infrastrutture storici e in applicazione della disciplina del territorio rurale, il POC può prevedere interventi di valorizzazione e conservazione degli insediamenti e delle infrastrutture non urbane, attraverso progetti integrati che contemplino:

- la trasformazione e il riuso di fabbricati esistenti non storici, in forme e secondo finalità integrate a quelle di recupero del patrimonio edilizio storico;
- la sistemazione o il ripristino di tratti di viabilità storica, in particolare al fine di definire percorsi pedonali e ciclabili di interesse storico-culturale e paesaggistico;
- l'inserimento di funzioni economiche e di attività in grado di concorrere alla qualificazione e al sostegno economico della gestione delle aree.

(fonte: PSC-NTA Variante 2018: approvazione con Del. C.C. n. 50 del 31/07/2018)



In base al RUE l'area in cui è inserito il bene in oggetto è disciplinata dalla seguente normativa:



CLASSE 2: Tessuti edificati ed unità edilizie che, pur non presentando particolari pregi architettonici e artistici, costituiscono il patrimonio edilizio dell'insediamento storico, sia in quanto partecipi della morfologia dell'ambito storico, sia per intrinseche caratteristiche tipologiche.

- 2.2 Edifici, tessuti urbani e complessi edilizi storici, di modesto valore architettonico e privi di elementi architettonici ed artistici di pregio, riconoscibili anche se in mediocre stato di conservazione

Categorie di intervento ammesse:

Manutenzione Ordinaria, Manutenzione Straordinaria, Restauro e Risanamento Conservativo, Ristrutturazione Edilizia con vincolo di conservazione, Demolizione (per le superfetazioni), attraverso intervento edilizio diretto.

(fonte: RUE Variante 2020 - Tav. 2 - DISCIPLINA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI – approvata con Del. C.C. n. 70 del 29/10/2020)



Art. 31 - Prescrizioni generali per gli ambiti AC.s, IS ed ES: interventi ammessi, modalità di attuazione

1 In relazione alla estensione dell'intervento diretto all'intera unità edilizia valgono le seguenti norme:

- gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia;
- gli interventi di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo sono consentiti anche se riferiti a parti di unità edilizia, purché il progetto comprenda l'inquadramento dell'intervento nell'intera unità edilizia, in modo da dimostrare che:
 - l'intervento parziale non contrasta con quanto previsto dalle norme di zona per le parti di unità edilizia non interessate dall'intervento;
 - l'intervento parziale non pregiudica successivi interventi globali ma ne costituisce organica anticipazione;
 - l'intervento parziale non contrasta con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia, purché sia rispettato quanto prescritto dal punto precedente e, inoltre, l'intervento si riferisca almeno all'intera parte della unità edilizia individuata come tale nel sub-ambito perimetrato.
- gli interventi di variazione di destinazione d'uso sono consentiti anche se riferiti a parti dell'unità edilizia purché l'intervento parziale non contrasti con le norme sulle destinazioni d'uso, anche se si considera l'intera unità edilizia;
- gli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica non sono consentiti se riferiti a parti dell'unità edilizia.
- gli interventi su più unità edilizie sono sempre consentiti, nel rispetto delle norme delle diverse sottozone.

2. Gli interventi edilizi, salvo che per manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, demolizione senza ricostruzione, sono subordinati alla demolizione delle superfetazioni individuate in sede di redazione del progetto, nonché al risanamento delle parti comuni e delle



aree libere, al recupero degli elementi di valore ambientale, al rispetto delle previsioni e vincoli specifici del RUE

3. Nel caso di interventi su parti di unità edilizia, salvo quelli di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e demolizione senza ricostruzione, gli obblighi relativi alla demolizione delle superfetazioni e alla sistemazione dell'ambito dell'edificio previsti dal PSC o dal RUE, devono essere attuati per intero su tutte le parti di proprietà del richiedente comprese nella unità edilizia oggetto dell'intervento.

4. Le superfetazioni non possono in ogni caso essere soggette a variazione della destinazione d'uso. Esse sono a tutti gli effetti da considerare edifici in contrasto con il PSC, e pertanto devono essere demolite, con o senza possibilità di nuova edificazione (per un volume lordo non superiore a quello preesistente) nell'ambito degli interventi di recupero disciplinati dal presente RUE.

5. Per quanto riguarda il reperimento dei parcheggi pubblici P1 e P2 e dei parcheggi pertinenziali si fa riferimento alle disposizioni di cui agli artt. 89-94 delle presenti norme.

6. Lo stato di fatto edilizio, strutturale e tipologico è quello esistente alla data di adozione del PSC, come ricavato dagli elaborati di indagine oppure, in caso di errore, da idonea documentazione presentata all'atto della segnalazione certificata di inizio attività, della richiesta di concessione autorizzazione o permesso di costruire, ovvero quello risultante da intervento regolarmente autorizzato o concessionato in data successiva.

7. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, autorizzazione o permesso di costruire rilasciato ai sensi di legge, e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

8. Non è ammessa l'occupazione con strutture edilizie di spazi liberi come tali individuati nelle tavole del PSC e del RUE, salvo che nei seguenti casi:

- costruzione di parcheggi totalmente interrati, limitatamente agli spazi liberi non individuati dal PSC come aree di valore ambientale e sempre che tali realizzazioni non contrastino con:
 - gli obiettivi di valorizzazione architettonica e ambientale dello spazio costruito circostante;
 - la salvaguardia dell'ambiente naturale esistente;
 - l'ordinato svolgimento della circolazione stradale.
- costruzione di opere di arredo degli spazi liberi;
- realizzazione di corpi tecnici e di servizio, degli impianti e infrastrutture in edifici pubblici o privati, qualora siano strettamente necessari all'adeguamento dei fabbricati stessi a specifiche e vincolanti norme di legge.

9. Non è consentita la pavimentazione di aree destinate ad orto e giardino, salvo quanto necessario per la eventuale riorganizzazione dei percorsi, né l'asfaltatura di pavimentazioni esistenti in ciottoli, pietra o cotto.



10. Tutte le aree risultanti da crolli parziali o totali verificatisi dopo la data di adozione del PSC potranno essere utilizzate a scopo edificatorio solo a seguito di specifica variante al RUE, che definisce le categorie di intervento ammesse.

11 Qualora, nel corso di interventi su tessuti ed edifici classificati 1 e 2, si verifichi il crollo di parti da conservare, esse dovranno essere ripristinate nel rispetto del progetto approvato, previo rilascio di nuovo permesso di costruire o SCIA, fatto salvo quanto previsto al successivo art.18.

12 Per interventi di demolizione e ricostruzione: $U_f = U_{fe}$ oppure $U_f \max = 0,50 \text{ mq./mq.}$ (anche per nuova edificazione).

Gli edifici classificati di interesse storico-testimoniale sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del RUE per quanto riguarda le categorie di intervento ammesse e gli usi.

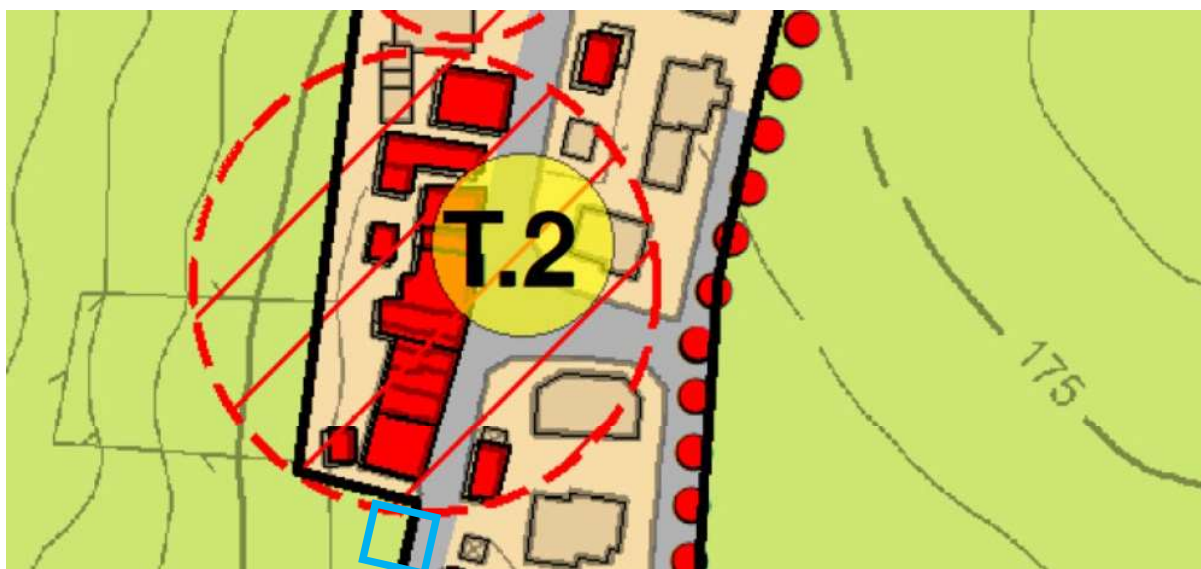
Gli interventi di ampliamento e di demolizione e successiva nuova edificazione devono rispettare gli allineamenti prevalenti e l'assetto del tessuto urbano in cui sono inseriti.

13 In relazione agli obiettivi del recupero, negli insediamenti AC.s, IS ed ES, per le parti classificate 2.2 – 2.3 – 2.4 – 3.1 possono essere autorizzati interventi che prevedano – previo inserimento nel POC e approvazione di strumento attuativo esteso all'intero ambito – un incremento di volume (calcolato come volume lordo) fino al 10% del volume di tali porzioni edilizie, esistente alla data di adozione del PSC.

(fonte: RUE-NTA Variante 2020: approvata con Del. C.C. n. 70 del 29/10/2020)

12

In base al PUG l'area in cui è inserito il bene in oggetto è disciplinata dalla seguente normativa:



LA CITTA' STORICA. SISTEMA IDENTITARIO, STORICO-CULTURALE, E PAESAGGISTICO

Titolo 5
Capo II

ES - edifici e complessi di interesse storico - architettonico e culturale e testimoniale (art. 5.12)



ES 2.1, ES 2.2, ES 2.3 - Unità edilizie di interesse culturale e testimoniale



Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista, da qualificare (art. 5.14)



T.2 - Tessuti insediativi dei centri urbani in territorio collinare

(fonte: PUG Tavola D.2a-Disciplinazione degli interventi diretti- PUG Assunzione)

Art. 5.12 Articolazione dei Tessuti insediativi

1. I Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista e i *Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva – terziaria – commerciale*, sulla base delle caratteristiche morfologiche e funzionali valutate nel Quadro Conoscitivo Diagnostico, sono distinti nel modo seguente:

Tessuti urbani a prevalente funzione residenziale e mista:

- T.1 Tessuti insediativi di Maranello, Pozza e Gorzano
- T.2 Tessuti insediativi dei centri urbani in territorio collinare
- T.3 Tessuti insediativi recenti o in corso di completamento di edilizia pianificata

Tessuti urbani a prevalente funzione produttiva – terziaria – commerciale:

- T.4 Tessuti insediativi sedi di attività economiche produttive
- T.5 Tessuti insediativi a destinazione prevalentemente produttiva, di edilizia pianificata
- T.6 Tessuti insediativi sedi di attività terziarie e commerciali

3. I Tessuti da T.1, T.2 e T.3 sono disciplinati dai seguenti articoli 5.13 – 5.17, mentre i tessuti T.5, T.6 e T.7 sono disciplinati dagli articoli 5.19, 5.22.
4. Il PUG individua inoltre:
 - a) le aree con destinazione in atto a sede stradale
 - b) le aree con destinazione in atto per attrezzature e spazi collettivi
 - c) le aree di concentrazione di attività commerciali
 - d) aree per le quali l'eventuale trasformazione è da assoggettare ad Accordo Operativo, PUA di iniziativa pubblica o a Permesso di Costruire convenzionato.

Art. 5.14 Interventi ammessi nei Tessuti insediativi T.1, T.2, T.3

1. Interventi ammessi in generale.

Nei Tessuti T1-T3, fatte salve le prescrizioni di cui ai commi successivi del presente articolo, e fermo restando il rispetto delle norme di tutela di cui ai Titoli II e III e le categorie di tutela e relative finalità e modalità di intervento sugli edifici di pregio storico-culturale e testimoniale di cui al Capo precedente, sono sempre ammessi i seguenti interventi edilizi:

MO, MS, RS, RRC, RE, D, AM e NC

Negli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia che comportano ampliamento della volumetria esistente (laddove ammessi) la percentuale di Sa risultante deve essere adeguata almeno al valore minimo richiesto per le unità immobiliari sulle quali si effettua l'intervento.

(fonte: PUG D.1 - Norme)



REGIME EDILIZIO

Per quanto riguarda il presente punto, si rimanda al quesito 2.1, dove sono stati elencati in maniera approfondita tutti gli atti amministrativi relativi alla regolarità edilizia dell'immobile.

Quesito 7 – OPERE ABUSIVE:

In virtù dello stato di inagibilità dell'immobile, che non ha permesso un sopralluogo interno, e della mancanza di pratiche edilizie recuperate, non è possibile esprimersi in relazione ad eventuali opere abusive.

Quesito 8:

Per quello che riguarda il presente punto, lo scrivente CTU non ha nulla da segnalare in quanto i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Quesito 9:

Per quello che riguarda il presente punto, lo scrivente CTU non ha nulla da segnalare in quanto i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito 10:

Dalle informazioni acquisite l'immobile è formato da tre unità indipendenti e con un'area cortiliva comune (sub 5 – BCNC).

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEL BENE

La stima immobiliare è stata effettuata in base al più probabile valore attuale di mercato, secondo il criterio del metodo comparativo, basato sul confronto tra il bene oggetto di stima ed altri simili recentemente oggetto di compravendita o correntemente offerti sullo stesso mercato.

Ai fini della valutazione della consistenza si è tenuto conto della superficie commerciale (superficie lorda) consistente nella somma di tutti gli ambienti della casa, comprese le murature (i muri confinanti con altri appartamenti o parti comuni sono stati considerati al 50%); per il calcolo della superficie lorda dei vani non residenziali (balconi, pertinenze e accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguaglio.

I parametri considerati per la determinazione del valore sono lo stato manutentivo interno, l'ubicazione, l'età, la qualità e la posizione dell'immobile.

Partendo dai dati di mercato rilevati in situ, sono stati poi effettuati i necessari aggiustamenti per tener conto delle differenze esistenti tra i diversi immobili in relazione alle loro caratteristiche nonché alle prospettive future del mercato.

Nel Comune di riferimento i valori di mercato unitari rilevati per beni con caratteristiche e consistenze similari all'immobile oggetto di stima oscillano da 710 €/mq a 1.000 €/mq. Il bene è stato valutato nella sua destinazione attuale, considerandolo come "libero".



Il valore unitario degli immobili oggetto di analisi è stato ipotizzato nella misura di 730 Euro/mq.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2
 Provincia: MODENA
 Comune: MARANELLO
 Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA
 Codice zona: R1
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Non presente
 Destinazione:

Spazio disponibile per annotazioni

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	900	1300	L	3,9	5,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	730	1050	L	3	4,4	L
Box	Normale	470	700	L	2	3	L
Ville e Villini	Normale	800	1200	L	3,3	4,9	L

Stampa

Legenda

(fonte: Agenzia delle Entrate, geopoi omi)

N°	Comparativi	Sup. Commerciale mq	Valore vendita prezzo di agenzia €	Euro/mq
1	Terratetto unifamiliare da ristrutturare; località Torre Oche	150	135.000,00	900,00
2	Terratetto da ristrutturare; via Rondine 11 - Località la Siberia	140	100.000,00	714,28
3	Casale da ristrutturare; Via Abetone Superiore 202	150	150.000,00	1.000,00
4	Villetta a schiera; Via Abetone Superiore 244	90	95.000,00	1.055,55



APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
UNICO	Appartamento	102,00	730	-40%	438	44.676,00
		Più probabile valore complessivo del bene				44.000,00
		Arrotondamento discrezionale				44.000,00

Legenda

A	————→	Numero d'ordine attribuito al bene immobile nella presente relazione
B	————→	Destinazione d'uso dell'unità immobiliare
C	————→	Superficie commerciale ragguagliata del bene immobile
D	————→	Valore Unitario (€/mq) ottenuto dalla media della indagini di mercato per immobili analoghi a quello oggetto di stima (considerando uno stato conservativo discreto)
E	————→	Correzione percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile di interesse e delle circostanze di perizia.
F	————→	Valore Unitario (€/mq) del bene immobile post applicazione della correzione percentuale di cui sopra
G	————→	Più probabile valore complessivo di mercato del bene immobile in esame

16

RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	44.000,00 €
Decurtazione (circa il 7,0%) per le inferiori garanzie, già comprensive della Correzione di percentuale di stima, discrezionale, sulla scorta delle effettive peculiarità del bene immobile, manutenzione e di interesse delle circostanze di perizia.	3.000,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	NON VALUTABILE
Valore	41.000,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	41.000,00 €

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:

Per quello che riguarda il presente punto si rimanda alla descrizione a pag. 4 di tale relazione.



LOTTO UNICO - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

L'appartamento indipendente, sito al Piano terra, è dotato di due accessi e tre affacci (due su aree cortilive comuni, una su strada provinciale). La composizione dell'appartamento, ricavata dalla planimetria catastale, risulta articolata da: ingresso su disimpegno con accesso a bagno e ripostiglio sottoscala, un altro disimpegno è a servizio del soggiorno e di camera; il tinello (dotato di ingresso da esterno civico 68) con locale sottoscala ha accesso direttamente dal soggiorno, una seconda camera ha accesso direttamente dalla prima camera (tinello e seconda camera sono tra loro collegati da porta interna). **Essendo l'unità pericolante e sottoposta ad ordinanza di inagibilità è stato svolto solo un sopralluogo esterno** da cui si ricavano dei dati generali del fabbricato:

1. Struttura: in muratura portante;
2. Solai: misti legno/laterizio
3. Murature perimetrali: muratura in mattoni;
4. Infissi esterni: in legno con persiane scuri in legno;

In generale l'appartamento verte in un pessimo stato di manutenzione con problemi statici.

n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguglio	Sup. Comm. Raggugliata mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Disimpegno con ingresso	1,45		100%		sud	pessima
2	Bagno	2,57		100%		ovest	pessima
3	Ripostiglio	2,24		100%		interno	pessima
4	Disimpegno	5,95		100%		interno	pessima
5	Soggiorno	13,13		100%		est	pessima
6	Tinello con ingresso	17,86		100%		est	pessima
7	Sottoscala	1,86		100%		interno	pessima
8	Camera 1	12,37		100%		ovest	pessima
9	Camera 2	21,34		100%		ovest	pessima
Complessivo appart.			102,20	100%	102,20		
Totale Appartamento:			102,20		102,20		
Sup. commerciale compressiva			102,20		102,00		



PROSPETTO SINTETICO:

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, finello (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

