

Cavezzo di Modena li 2 Marzo 2024

**C T U sulla Esecuzione Immobiliare n 191-22 RGEI del  
ill. mo Tribunale di Modena**



Perizia di stima Immobiliare sintetica e documentata

Esecutato

Comune di Montecreto

Foglio 32 mappale 121 sub 12 categoria A/2 sito in via Roma 96 al secondo piano

IL CTU



## Sezione 1 Controlli preliminari

L'esperto deve precisare quali siano i **diritti reali** ( piena proprietà, nuda proprietà, usufrutto.....)

A D. R. Il perito estimatore , visti gli atti di causa e vista la documentazione catastale rileva che la Piena Proprietà alla data della visura catastale sia al 100% del [REDACTED]

[REDACTED]  
( Alla pagina 2 della visura) infatti si legge **Diritto di Proprietà per 1 / 1**

## Sezione 2 QUESITI

### Quesito 1 :

#### Identificazione dei diritti reali e beni oggetto di pignoramento....

Il bene oggetto di pignoramento è una unità immobiliare autonoma e senza garage annesso .

L'unità immobiliare abitativa è posta al secondo piano di una palazzina costituita da Piano Terra , adibito a negozi, si accede da un ingresso posto al Piano Terra , ed il vano scala serve sia il primo piano – ove si trova un'altra unità immobiliare abitativa autonoma – ed infine viene servita la U.I.U. “ de quo” sita al secondo piano

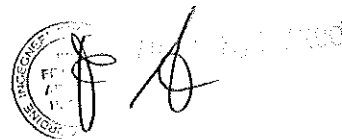
identificata catastalmente in Comune di MONTECRETO (MO) al Foglio 32 mappale 121 e sub 12 . con categoria A / 2 consistente catastalmente di 5,5 vani per complessivi 89 metri quadri di cui 4 metri quadri esterni “ balcone-terrazzo” ed 85 metri quadri interni. Tutti abitabili . ( cfr Relazione fotografica qui riportata in allegato B – accesso ai locali -. E' posto in Via Roma al civico 96 di Montecreto , via centrale del Comune di Montecreto che è uno dei cinque Comuni della prima fascia intorno al Monte Cimone ad una quota di circa 850 m.slm. Intorno alla vetta del Monte Cimone.

**Quesito 2 Descrizione materiale ( sommaria e sintetica e poi analitica ) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva ( qui si tratta di Lotto unico )**

La nostra Unità Immobiliare Urbana è sita in un edificio centrale di Montecreto, edificio storico realizzato molto risalente e dalla tipologia delle planimetrie ed anche dai sistemi costruttivi ed alle tecnologie usa “ è di importanza storica “ certamente risalente al periodo pre bellico – seconda guerra mondiale - o forse ancora piu' risalente “.

Va notato infatti che il documento più risalente – oggi ricevuto dall 'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Montecreto , risale al 27 – Aprile- 1955 e riguarda l’*“ampliamento di un fabbricato esistente “ ( testualmente : Lavori di modifica nello stabile di proprietà ██████████ , per costruzione di “ terrazzo e dei servizi igienici.*

*In periodi successivi , il 9 Luglio 73 e poi ancora il 25 Luglio 1986 avvenivano*



*altre opere di manutenzione, che hanno mantenuto l'organismo edilizio in perfetto stato di conservazione sia per le strutture che per le finiture.*

*Sicuramente le strutture sono in "muratura tradizionale" e malte di allettamento in malta di calce ed o cementizia a volte "malta bastarda" (mista calce e cemento come in quegli anni usava fare nella località in cui si trova la nostra Unità Immobiliare .*

I solai intermedi sono in laterizio ed intonacati con intonaci in intradosso recenti e frutto di ulteriori piccole opere interne che non necessitavano di "autorizzazione".

Una sanatoria è stata presentata ed accolta dal competente ufficio tecnico Comunale in data 8 Marzo 2021. Presentata proprio

Per effetto di tale sanatoria , oggi i locali della Unità Immobiliare Urbana "de quo" risultano legalizzati nello stato in cui si trovano ad ogni effetto di Legge.

Gli impianti sono autonomi, la caldaia è sita nel locale esterno a cui si accede dal terrazzo, l'impianto elettrico è funzionante ed efficiente ed era tale alla data del nostro sopralluogo congiunto. ( il 15 Novembre 2023 ).

Si accede ai locali della nostra Unità Immobiliare Urbana salendo le rampe del vano scala *prive di ascensore , ma di dimensioni tali da consentire la posa di una "cremagliera" per consentire l'istallazione di una piattaforma mobile per l'accesso meccanizzato anche ai portatori di handicap ed il superamento delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 13-80.*

Si entra nei locali da un portoncino d'ingresso che porta alla zona ingresso qui denominato

ingresso

Vano 1 di dimensioni : 2,05 ml. X 1,73 ml. = 3,54 mq.

2,11 ml. X 1,50 ml. = 3,65 mq.

Bagno

Vano 2 dim. medie 2,05 ml. X 4,46 ml. = 9,15 mq.

Vano letto ( 1 L )

Vano 3 2,24 ml. X 3,61 ml. = 8,03 mq.

Vano letto ( 2 L )

Vano 4 3,53ml. X 4,93 ml. = 17,10 mq.

Pranzo Soggiorno

Vano 5 3,93 ml. X 4,25 ml. = 16,70 mq.

Cucina

Vano 6 1,40 ml. X 3,20 ml. = 4,48 mq.

Terrazzo

Vano 7 ( esterno ) da considerarsi solo al 50%

3,19 ml.. X 3,18 ml = 5,07 mq ( superficie già ridotta)

Locale caldaia

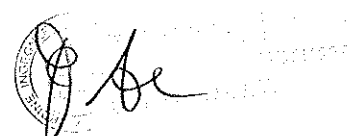
Vano 8 ( h minore di 2,70 da consederarsi al 50%

1,95 ml. X 2,28 ml. = 2,24 mq. ( sup. già ridotta al 50%)

Totale superficie UTILE NETTA

70,20 mq. Utili Netti

di altezza utile 2,72 cm, che pertanto sono completamente abitabile ad ogni effetto di legge secondo le definizioni delle attuali Norme Edilizie vigenti .



Dalla superficie utile netta che ammonta ai sopra computati 70,20 mq. Si possono sommare il 15 % dello spessore dei muri di tamponamento e di quelli interni che conducono ad una superficie commerciale di  $70,20 \text{ mq.} * 1,15 = 80,73 \text{ mq.}$  Vendibili.

Conclusioni : La superficie vendibile e commerciabile assomma ad un totale di complessivi 80,73 mq. Di appartamento classe A / 2 in zona centrale del comune di Montecreto ( Modena )

### **Quesito 2.1 REGIME URBANISTICO – EDILIZIO**

Non è necessario in quanto si tratta di un Immobile Abitativo già realizzato e finito, verosimilmente risalente al periodo storico compreso tra le due guerre e non si tratta di un lotto edificabile.

### **Quesito 2.2 procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto ( all A1 )**

L'esperto estimatore , qui procede alla descrizione del

**Lotto Unico :** si tratta della **Piena Proprietà di un appartamento ubicato in MONTECRETO di Modena sito Via ROMA n. 96 , piano secondo** ; a cui si accede dall'ingresso sito al piano terra della facciata principale e percorrendo un corridoio di circa 6 metri si arriva alle quattro rampe di scale che servono le due UIU, una la Primo Piano ed una al secondo piano ( quella oggetto di stima qui abbreviato in “ de quo” ) che è composto da Ingresso, locale WC , Camera Letto 1 L, Camera Letto 2 L , Pranzo soggiorno, , cucina , Terrazzo sul lato SUD che porta al

Ripostiglio ( funge da Locale Caldaia e C T , sede della Caldaia che alimenta impianto di riscaldamento ).

La nostra UIU . confina con:

nessuno a Sud – muro di tamponamento sull'esterno- ,  
con nessuno a Nord, muro di tamponamento sull'esterno – verso la piazzetta - ,  
con nessuno ad Ovest – muro di tamponamento verso l'esterno altra UIU – con muro di interessenza senza aperture e con il Vano scala interno ( Bene comune non censibile BCNC ) ;  
ad Est – con il vano scala che serve due appartamenti uno la Primo Piano ed uno al Secondo piano ( si tratta dell'Unità Immobiliare “ de quo” ) ed altra UIU da cui è separata da un muro di interessenza portante senza aperture .

Il bene è riportato nel **Catasto Fabbricati ( NCEU )** del **Comune di Montecreto Fg 32 , mappale 121 , sub 12 Categoria A/2 vani 5,5 .**


Vano 1 ingresso	7,19 mq. Netti
Vano 2 Bagno	9,15 mq.
Vano 3 Letto singolo	8,03 mq.
Vano 4 Letto (doppia )	17,40 mq.
Vano 5 Pranzo soggiorno	16,70 mq.
Vano 6 Cucina	4,48 mq.
Vano 7 Terrazzo ( al 50%)	5,07 mq.
Vano 8 Locale caldaia (50%)	2,24 mq.

---

Totale 70,20 mq. di superfieci utile netta.

Con coefficiente di maggiorazione del 15 % ( per tenere conto dei muri si sale a 80,73 metri quadrati commerciabili .

**Quesito n 3 stato di possesso , oneri e vincoli ed informazioni sui costi di gestione e spese condominiali .**



Quanto allo stato di possesso l'Immobile appartiene

L' immobile non risulta gravato da spese condominiali in quanto non vi sono :  
né un condominio di diritto e neppure di fatto in quanto alle due Unità Immobiliari Urbane si accede da vano scala comune e nulla più , con spese per energia elettrica ridotte a circa 240,00 Euro / anno per il contatore elettrico comune .

Non vi sono altre spese di gestione che gravano sull'Immobile .

### **Conclusioni e stima dell'Immobile**

In scienza coscienza ed esperienza , viste :

- la posizione dell' Immobile Centrale dentro il Comune in cui esso si trova
  - - il pregio architettonico dell' edificio , che tra le altre risulta perfettamente mantenuto , situato in zona centrale di un Comune con vocazione turistica di “ media montagna”
  - - Il costo di gestione ridottissimo , circa euro/mese 20,00
- lo scrivente CTU ritiene di poter attribuire un valore commerciale all'Immobile di 850,00 Euro / mq. che portano ad un valore complessivo del cespite di : 80,776 mq. Commerc. x850,00 Euro /mq. = 68.660,00 Euro

**Si ritiene quindi che il “ più probabile valore di mercato odierno del cespite di cui alla sopraesetsa stima sia pari ad Euro 68.660,00 ( diconsi SESSANTOTTOMILASEICENTOSESSANTA /00 Euro ) .**

Si assevera quanto sopra esposto anche ai sensi degli articolo 359 e 481 del codice penale .

*F. Arfiole*



F.to il CTU incaricato Artioli ing Franco Albo di Modena n 1202



ARTIOLI Ing. FRANCO  
C.F. 811103029110000  
P.L. 02228330969