

TRIBUNALE DI MODENA

Esecuzione Immobiliare n. 242/2023 rge

Giudice Delegato: Dott. Umberto Ausiello

promossa da:

XXX
(Avv. XXX)

contro:

XXX

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione in oggetto, con Provvedimento in data 16/06/2024, con successivo giuramento e sottoscrizione di Verbale di accettazione in data 24/06/2024, nominava Consulente Tecnico d'Ufficio lo scrivente Geom. Matteo Orsini, con studio in Modena (MO), Via Guicciardini n. 48, conferendogli l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) *L'identificazione dei diritti reali e beni oggetto del pignoramento: L'esperto deve precisare quali siano i diritti reali ed i beni oggetto del pignoramento.*



Nel caso in cui i beni oggetto di pignoramento siano interessati (in tutto od in parte) da procedure di espropriazione per pubblica utilità, l'esperto acquisirà la relativa documentazione presso gli uffici competenti e fornirà adeguata descrizione delle porzioni interessate dalle dette procedure;

L'esperto deve poi procedere alla formazione – sulla base delle caratteristiche dei beni pignorati ed in ogni caso in modo da assicurare la maggiore appetibilità sul mercato degli stessi – di uno o più lotti per la vendita

2) Descrizione materiale (sommaria e poi analitica) dei beni componenti ciascun lotto con numerazione progressiva (LOTTO 1, LOTTO 2...) e stima;

L'esperto deve procedere alla descrizione sommaria di ciascun lotto [...];

L'esperto deve procedere, poi, alla DESCRIZIONE ANALITICA di ciascuno dei beni compresi nel lotto [...];

2.1) REGIME URBANISTICO-EDILIZIO

L'esperto deve procedere alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico, indicando:

- l'epoca di realizzazione dell'immobile;*
- gli estremi esatti del provvedimento autorizzativo;*
- la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo.*

In tutte le ipotesi di sanatoria di immobili od opere abusive, l'esperto deve indicare – previa assunzione delle opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti – i relativi costi da detrarre dal prezzo di stima (e posti, dunque, a carico dell'aggiudicatario).

Proceda, infine, l'esperto, per ciascun lotto, ad effettuare, ai sensi dell'art. 568 c.p.c.:

- la valutazione del valore di mercato dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con l'indicazione di ciascun immobile, della superficie commerciale del valore al mq., del*



valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute (tra il 10% ed il 15% del valore), la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi (ove non effettuata a carico della procedura, siccome urgente); altri oneri o pesi (cfr. infra);

- il valore finale del bene (con gli opportuni arrotondamenti), al netto delle decurtazioni o correzioni di cui sopra, indicando con sufficiente chiarezza – sia pure in base ad una valutazione prognostica allo stato degli atti (salve dunque sopravvenienze)- gli eventuali oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica lasciati interamente a carico dell'acquirente siccome già detratti dal prezzo di stima.

2.2) Procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto (all. A1);

3) Stato di possesso, oneri e vincoli e informazioni sui costi di gestione e spese condominiali:

Proceda l'esperto stimatore, in collaborazione con il custode giudiziario, a descrivere:

- 1. lo stato di possesso dei beni;*
- 2. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente;*
- 3. l'esistenza di formalità, vincoli, o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente; 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;*
- 4. 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, sulla pendenza di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

5. Stimi il canone di locazione ritenuto congruo per ogni immobile staggito.

4) NEL CASO DI IMMOBILE PIGNORATO PRO QUOTA verifichi se è possibile disporre la separazione in natura della quota pignorata, solo qualora il compendio immobiliare in oggetto sia 'comodamente' divisibile, in caso contrario, ovvero, laddove il compendio pignoramento sia ritenuto espressamente non comodamente divisibile anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dall'art. 846 c.c. e dalla l. 03.06.1940, alla stima per l'intero, precisando l'equivalente economico (e percentuale) delle singole quote di spettanza dei comproprietari eseguiti e non eseguiti.;

° ° ° ° °

SEZ. I: CONTROLLO PRELIMINARE

L'esperto stimatore, in collaborazione con il pre-delegato A, esaminati gli atti del procedimento prima di ogni altra attività, verifichi entro 30 giorni dall'accettazione dell'incarico:

Per tutti i beni pignorati la documentazione è risultata idonea.

Dopo aver preso visione dei documenti catastali ed ipotecari agli atti e svolto ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Vignola (MO) e presso l'Agenzia delle Entrate di Modena, lo scrivente, in data 12/12/2024, insieme al Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie che ne consentiva l'accesso, effettuava sopralluogo per accedere alle unità immobiliari in oggetto, al fine di effettuare accertamenti e misurazioni di rito.

° ° ° ° °



LIMITI ED ASSUNZIONI:

In relazione all'incarico ricevuto ed ai quesiti assegnati il sottoscritto precisa che nello svolgimento delle operazioni estimative sono state operate alcune assunzioni e posti alcuni limiti che segnatamente si evidenziano qui in seguito:

- Quanto non segnatamente evidenziato è stato assunto come aderente alla condizione media degli immobili della stessa specie e del medesimo luogo, tenendo conto della condizione e conduzione ordinaria del bene, ovvero che, ove vi siano difetti e vizi, questi siano di rilevanza emendabile e non pregiudizievole.
- Le indagini e gli accertamenti in loco sono stati di tipo ricognitivo e non demolitivo.
- Non sono state eseguite indagini relative alla presenza di materiali contenenti amianto o mirate ad individuare eventuali fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, anche a i sensi e per gli effetti delle disposizioni relative ai terreni contenute nel D.Lgs 3 aprile 2006 n. 152 e del D.Lgs 16 gennaio 2008 n. 4 e successive modificazioni.
- Non sono state svolte indagini mirate a verificare la presenza sotterranea o in genere di residuati bellici.
- Non sono state effettuate verifiche sugli impianti tecnologici esistenti (con particolare riferimento a quelli richiamati all'articolo 1 del Decreto Ministeriale 22 gennaio 2008 n. 37) atte a determinare la loro conformità o meno alle normative vigenti in materia.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dell'impatto acustico del fabbricato, né verifiche specifiche circa il rispetto dei requisiti acustici passivi delle unità immobiliari.
- Non è stata esperita l'azione di misurazione della superficie del lotto e la relativa riconfinazione.
- Non sono state verificate le distanze dalle costruzioni prospicienti.
- Non sono state esperite analisi, indagini, prospezioni o saggi geologici e geotecnici di sorta sui terreni di sedime e corredo.
- Non è stato verificato o ispezionato l'impianto di smaltimento dei reflui.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al contenimento energetico dei consumi (D.Lgs 192/2005 D.Lgs 311/20016, L.R.T. n. 39/2005 e s.m.i.) del fabbricato.
- Non sono state svolte verifiche in ordine al rispetto dei dettami circa l'emissione dei fumi in atmosfera di ogni unità costituente il compendio immobiliare,
- Non sono state svolte verifiche specifiche in ordine al rispetto dei dettami in materia di rispondenza alle prescrizioni delle costruzioni in zona sismica dei fabbricati.



INOLTRE:

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti esposta nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile acquisita mediante l'analisi delle compravendite immobiliari presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza e per incarichi svolti per l'Autorità Giudiziaria o per privati, enti e società;
- il valutatore ha ispezionato personalmente la proprietà;
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dai Pubblici Uffici (salvo diversamente specificato); l'indagine è da considerarsi indiziale non sostanziale, né il valutatore né altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata, incompleta o non aggiornata, sarà cura dell'eventuale acquirente verificare le specifiche presso le amministrazioni competenti.

Il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile.

Nessuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonché per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dalla Procedura sulla base del medesimo rapporto di valutazione.



In risposta ai quesiti dell'Ill.mo Giudice:

QUESITO N. 1

IDENTIFICAZIONE DEL BENE

LOTTO UNICO: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano primo e autorimessa di pertinenza al piano interrato, poste nel comune di Vignola (MO), Via Don Elio Monari n. 122.

DESCRIZIONE CATASTALE

Intera proprietà riguardante unità immobiliari oggetto di pignoramento, censite catastalmente all'Agenzia delle Entrate di Modena come segue:

Catasto fabbricati del Comune di Vignola (MO) intestati:

1. XXX nato in XXX il XXX, C.F.: XXX - proprietà per ½ in regime di separazione dei beni;
2. XXX nato in XXX il XXX, C.F.: XXX - proprietà per ½ in regime di separazione dei beni.

Foglio	Part.	Sub	Indirizzo	Piano	Cat.	Cl.	Consist.	Rendita
13	433	36	Via Don Elio Monari n.122	1	A/2	2	5,5 vani	€ 511,29
13	433	70	Via Don Elio Monari	S1	C/6	5	17 mq	€ 65,85

Nell'elaborato planimetrico a firma del Geom. XXX del XXX, sono presenti e descritti i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

Sub. 1: COPERTURA PIANO S1;

Sub. 2: RAMPA E CORSIE PIANO S1;

Sub. 3: VANO SCALA (ai sub. dal 5 al 28);

Sub. 4: VANO SCALA (ai sub. dal 29 al 51).



CONFINI

Secondo la documentazione catastale, l'area su cui insiste il fabbricato, identificata dal mappale 433, confina a Nord con Via Don Elio Monari, a Est con i mappali 474 e 476, a Sud con il mappale 428, ad Ovest con i mappali 92 e 420, salvo altri e più precisi confini.

I DATI CATASTALI RISULTANO CORRISPONDENTI CON I DATI RIPORTATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO DEL XXX REP. N. XXX.

PROVENIENZA

La consistenza in oggetto è pervenuta all'attuale intestatario agli attuali intestatari in virtù di Atto di compravendita, Rep. n. XXX del XXX, a ministero Notaio XXX, con sede in XXX, trascrizione in Atti dal XXX (n. XXX).

Nella vendita sono compresi i diritti proporzionali di comproprietà su parti condominiali, enti accessori e servizi generali comuni a norma di Legge, titolo, uso e destinazione ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

PATTI E SERVITÙ

Gli oneri afferenti le porzioni immobiliari sono quelli specificati nel suddetto Atto di provenienza, sommariamente citato.

REGIME PATRIMONIALE

Gli esecutati risultano coniugati e in regime di separazione dei beni.

VERIFICA DEI BENI PIGNORATI OGGETTO DI PROCEDUTA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITA'

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

° ° ° ° °



QUESITO N. 2

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano primo e autorimessa di pertinenza al piano interrato, poste nel comune di Vignola (MO), Via Don Elio Monari n. 122.

DESCRIZIONE ANALITICA E CONSISTENZA

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel Comune di Vignola, Via Don Elio Monari n.122, in posizione semicentrale, comodo a servizi ed infrastrutture.

Costruito nel 1985, il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato, tamponamenti in muratura di laterizio e finitura esterna in mattoni facciavista;

I solai e la struttura della copertura sono in cemento, con pignatte in laterizio, il manto di copertura è in guaina bituminosa, le lattonerie sono in metallo;

Il lotto, dotato di area cortiliva condominiale pavimentata con autobloccanti, è accessibile dalla pubblica via tramite accessi carrabili e pedonali.

Sub. 36 – Abitazione al piano primo

L'alloggio in oggetto è composto catastalmente da ingresso, soggiorno/pranzo, cucina, n.2 camere, n.2 bagni, studio, n, 2 balconi.

La porta di accesso all'unità immobiliare è in legno tamburato non blindata, internamente le porte sono in legno;

le finiture sono di tipo comune, con pavimentazioni in mattonelle ceramiche nella zona giorno e parquet nella zona notte, rivestimenti in ceramica in cucina e nei servizi igieni.

Infissi con telaio in legno con vetrocamera, oscuranti avvolgibili in pvc.

Pareti divisorie interne in muratura, intonacate e tinteggiate.

Gli impianti presenti sono sottotraccia, l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sono ottenuti tramite caldaia autonoma con termosifoni in ghisa.

L'unità complessivamente si trova in scarso stato di conservazione, presenta forte presenza di muffa in tutti gli ambienti, impianti obsoleti e richiede bonifica igienico-sanitaria.

L'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è di 2,69 m.



Sub. 70 – Autorimessa al piano interrato

L'autorimessa di pertinenza, posta al piano interrato del complesso, accessibile da vano scala interno, presenta pavimento in battuto di cemento, pareti intonacate e tinteggiate, portone basculante in metallo zincato.

Impianto elettrico sottotraccia.

L'altezza interna rilevata in sede di sopralluogo è di 2,55 m.

La distribuzione degli spazi interni e la consistenza, secondo gli usi comprensiva delle murature esterne, quelle a confine con parti comuni o con altre unità immobiliari per metà, conseguono una superficie totale, pari a circa a:

Locale	Superficie	Coefficiente	Superficie utile	Esposizione	Condizioni di manutenzione
Abitazione al piano 1	93,48 mq	100%	93,48 mq	N-S-O-E	Scarse
Balconi	12,95	30%	3,88 mq		
Totale			97,36 mq		

o o o o o

QUESITO N. 2.1

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA

In seguito all'accesso negli uffici preposti del Comune di Vignola (MO), è stata estratta la seguente documentazione:

- Concessione Edilizia n. XXX, Prot. n. XXX del XXX, per costruzione di n.3 fabbricati civili;
- Variante n. XXX, Prot. n. XXX del XXX, variante piani scantinati fabb.B-C-D;
- Variante n. XXX, Prot. n. XXX del XXX, variante all'intervento B;
- Permesso di abitabilità del XXX, Prot. n. XXX;
- DIA n. XXX, Prot. n. XXX del XXX, costruzione di 2 locali tecnici.

La documentazione estratta risulta completa e l'immobile nella sua composizione è conforme agli elaborati grafici di cui ai protocolli precedentemente menzionati.



OPERE ABUSIVE

Precisando che trattasi comunque di accertamento indiziale e non sostanziale, non potendo il sottoscritto perito sostituirsi al debitore per regolarizzare le difformità eventualmente riscontrate, si riferiscono pertanto solamente elementi indiziali.

Il consulente, in fase di sopralluogo, ha accertato la corrispondenza tra lo stato attuale delle unità immobiliari con lo stato legittimato comunale e le planimetrie catastali.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.1

STATO DI POSSESSO DEL BENE E DISPONIBILITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Le unità immobiliari in oggetto attualmente risultano occupate senza titolo.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.2

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Il fabbricato ove sono posti gli immobili oggetto della presente relazione, denominato "XXX", risulta amministrato da "XXX", in risposta alle richieste dello scrivente sulla posizione delle spese condominiali, è emerso che gli esecutati risaltano onerosi nei confronti del Condominio stesso per la somma di € 11.728,37 (nello specifico: € 8.551,95 per la proprietà ed € 3.176,42 per il suo inquilino).

La spesa condominiale ordinaria annua si assesta intorno ad € 500,00.

Sono state inoltre menzionate spese di gestione straordinaria, nello specifico per "messa in sicurezza dei balconi" per € 283,38.

Non risultano altre limitazioni se non quelle descritte negli appositi capitoli della relazione.

° ° ° ° °



QUESITO N. 3.3

ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, A

CARICO DELLA PROCEDURA

Così come in Atti e di seguito sommariamente riepilogate:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto XXX del XXX repertorio n. XXX ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data XXX al numero generale XXX e al numero particolare XXX a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, per capitale di XXX oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € XXX, durata XXX, a carico di XXX nato in XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXX nata in XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 433 Subalterno 36, riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 433 Subalterno 70 siti nel comune di Vignola (MO) di cui alla procedura;

- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto XXX del XXX repertorio n. XXX ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data XXX al numero generale XXX e al numero particolare XXX a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, domicilio ipotecario eletto in XXX, per capitale di XXX oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di XXX, a a carico di XXX nato in XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXX nata in XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 433 Subalterno 36, riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 433 Subalterno 70 siti nel comune di Vignola (MO) di cui alla procedura;

- Verbale Di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale Di Modena del XXX repertorio n. XXX e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Modena in data XXX al numero generale XXX e al numero particolare XXX a favore di XXX con sede in XXX C.F. XXX, a a carico di XXX nato in XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, XXX nata in XXX in data XXX C.F. XXX per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà su riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 433 Subalterno 36, riportato in NCEU a Foglio 13 Particella 433 Subalterno 70 siti nel comune di Vignola (MO) di cui alla procedura;



VERIFICA DEI BENI PIGNORATI GRAVATI DA CENSO LIVELLO E USO CIVICO

Dalla consultazione degli Atti di provenienza non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo livello, o uso civico, o vi sia stata affrancazione da tali pesi.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.4

IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE

La Società amministratrice "XXX", ha trasmesso comunicazione dove si riportano i seguenti consuntivi:

Preventivo di spese condominiali per l'anno in corso circa € 548;

Nel complesso, non si sono rilevate condizioni precarie che giustifichino immediate spese comuni da sostenere, oltre a quanto già indicato.

° ° ° ° °

QUESITO N. 3.5

STIMI IL CANONE DI LOCAZIONE RITENUTO CONGRUO PER OGNI IMMOBILE STAGGITO

Le unità immobiliari risultano occupate senza titolo.

Si ritiene congruo un canone complessivo di circa € 530,00 mensili.

Abitazione: 5,00 € x 97,00 mq = 485,00 €

Autorimessa: 2,70 € x 17,00 mq = 45,90 €

° ° ° ° °

STIMA

Definite le caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle porzioni immobiliari da stimare, tenuto conto della destinazione e consistenza, appare opportuno usare il metodo comparativo, con indicazione del più probabile valore di mercato, attraverso confronto con prezzi ordinari di compravendita verificatisi in zone limitrofe, noti o assunti con apposita informazione, relativi a beni in condizioni simili o equiparabili; considerati, nella fattispecie: il contesto urbanistico, l'anno di costruzione e/o ristrutturazione e lo stato di conservazione, la tipologia dei materiali ed livello di finitura, i collegamenti viari ed i servizi.



- I valori estratti dalla Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari dell’Agenzia delle Entrate (O.M.I.), sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona “B2/Centrale/CAPOLUOGO - CENTRO URBANO” per similari abitazioni civili, con stato conservativo di tipo normale, tra 1.150,00 €/mq e 1.650 €/mq, per i box tra 620,00 €/mq e 930,00 €/mq.

- I valori estratti dalla Banca Dati del “Borsino Immobiliare”, sulle quali spesso lo scrivente fa riferimento, risultano, in zona “capoluogo centro urbano” per similari abitazioni in stabili di fascia media, tra 1.224,00 €/mq e 1.600,00 €/mq.

- I valori calcolati con il Market Comparison Approach (MCA) tramite la comparazione di immobili simili posti in vendita o recentemente compravenduti, ha generato un prezzo di circa 1.400,00 €/mq.

Lo scrivente ritiene di poter indicare il più probabile valore commerciale dei beni in argomento, stimati a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, tenendo conto dello stato di manutenzione dello stesso, sia interno, che esterno, che gli stessi sono oggetto di esecuzione immobiliare.

Sarà quindi:

LOTTO UNICO: Intera proprietà relativa ad abitazione posta al piano primo e autorimessa di pertinenza al piano interrato, poste nel comune di Vignola (MO), Via Don Elio Monari n. 122.

• **Sub 36 – Abitazione al piano primo:**

Circa mq. 97,00 x € 1.200,00/mq. = € 116.400,00

• **Sub 70 – Autorimessa al piano terra:**

Circa mq. 17,00 x € 600,00/mq. = € 10.200,00

sommano € 126.600,00



Riduzione del 10% del valore di mercato, praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari ad Euro:

€ 126.600,00 – 10 % = € 113.940,50

Arrotondato a **€ 114.000,00**
(Euro Centoquattordicimila/00)

Considerato il suddetto valore, che per l'applicazione del D.L. 27/06/2015 n. 83, verrà ridotto ulteriormente del 25%, si ritiene congruo il valore stimato.

° ° ° ° °



Tutto quanto sopra esposto, ad evasione dell'incarico ricevuto.

Modena, 18 Dicembre 2024.

Il CTU

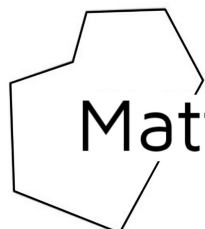
Geom. Matteo Orsini

Allegati:

documentazione catastale;

documentazione comunale;

documentazione fotografica.

 Geometra
Matteo Orsini

orsinimat@virgilio.it - matteo.orsini@geopec.it
P.iva 03702770367 - C.F. RSNMTT92C16F257L

