

TRIBUNALE DI MODENA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare
Esecuzione Immobiliare n. 128/2023 R.G.E.



G.E. Dott. Umberto Ausiello

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienza: 04/03/2025 ore 07.00



1

Firmato Da: CARRISI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f4dcccdb0917998ca45569defb6d1a1



INCARICO

Il sottoscritto Arch. Maurizio Carrisi, nato il 24 Settembre 1969 a Delianuova (RC), con studio in Modena, Corso Canalchiaro 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 03/04/2024, 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 15/01/2025 alle ore 9,30 è stato effettuato un sopralluogo in presenza del delegato dell'IVG (Sig. ██████████) e in assenza della proprietà; l'accesso è avvenuto previa forzatura dalla porta di ingresso ad opera di operaio specializzato incaricato dall'IVG.

CONTROLLO PRELIMINARE

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

- L'identificazione catastale dei beni pignorati (Foglio 40–Particella 291–Sub 6) indicata nell'atto di pignoramento coincide con quella descritta nella nota di trascrizione, **ma non corrisponde all'attualità in quanto con Variazione in soppressione del 26/03/2024 (pratica n. MO0025645, in atti dal 26/03/2024 - VARIAZIONE -DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n.25645.1/2024) il Sub 6 è stato soppresso ed ha costituito i Subalterni 15 (appartamento) e 14 (ripostiglio).**

- Il creditore procedente ha depositato la Certificazione Notarile Sostitutiva (redatta in data 08/06/2023 antecedentemente alla variazione catastale sopra citata), 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 40 – Particella 291 – Sub 6: a Rogito del Notaio dott. Paolo Vincenzi del 26/01/2006, Repertorio 23.9808/22.706, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 21/02/2006 al n. 3.671; in favore dell'esecutato ██████████ (nato in ██████████ il ██████████) per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, da ██████████ (nato a ██████████ il ██████████).
- ATTO DI COMPRAVENDITA relativo al Foglio 40 – Particella 291 – Sub 6: a Rogito del Notaio dott. Paolo Vincenzi del 07/04/1999, Repertorio 173.533/10.361, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 21/04/1999 al n. 5.863; in favore di ██████████ (nato a ██████████).

da [REDACTED] ([REDACTED]) per la quota di 1/1 di nuda proprietà e da [REDACTED] (nata [REDACTED]) per i diritti di 1/1 di usufrutto.

- ATTO DI COMPRAVENDITA relativo al Foglio 40 – Particella 291 – Sub 6: a Rogito del Notaio dott. Leone Poggioli del 19/11/1990, Repertorio 46.645, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Modena il 11/12/1990 al n. 15.686; in favore di [REDACTED] (nata a [REDACTED]) per la quota di 1/1 di nuda proprietà e di [REDACTED] (nata a [REDACTED]) per i diritti di 1/1 di usufrutto, da [REDACTED] (nata a [REDACTED]) per i diritti di 5/15 di piena proprietà – [REDACTED] (nata [REDACTED]) per i diritti di 2/15 di piena proprietà – [REDACTED] (nata a [REDACTED]) per i diritti di 2/15 di piena proprietà – [REDACTED] (nata a [REDACTED]) per i diritti di 2/15 di piena proprietà – [REDACTED] (nato [REDACTED]) per i diritti di 2/15 di piena proprietà.

Risulta quindi ripristinata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (05/06/2023).

3

B- le formalità pregiudizievoli, costituite da:

- Ipoteca volontaria n. 1.503 del 21/02/2066 a favore di [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED]
- Pignoramento Immobiliare n. 20.214 del 17/11/2011 a favore di [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED]
- Pignoramento Immobiliare n. 11.631 del 05/06/2023 a favore di [REDACTED] contro l'esecutato [REDACTED]
- I dati catastali storici sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.

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 DEI DIRITTI REALI E BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.

IDENTIFICATIVI CATASTALI: i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella certificazione notarile sostitutiva (Foglio 40-Particella 291-Sub 6) non corrispondono all'attualità in quanto, con Variazione in soppressione del 26/03/2024 (pratica n. MO0025645, in atti dal 26/03/2024 -

VARIAZIONE -DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n.25645.1/2024), il Sub 6 è stato soppresso ed ha costituito i Subalterni 15 (appartamento) e 14 (ripostiglio).

Allo stato attuale i beni risultano censiti all' Agenzia delle Entrate e identificati:

- al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice Sul Panaro (MO) con la consistenza e la rendita ivi rappresentati:

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
40	291	15	/	A/2	2	4,5 vani	90 mq	406,71
40	291	14	/	C/2	5	7,0 mq	9 mq	18,80

INTESTATI:

- [REDACTED] (CF [REDACTED]) nato in [REDACTED] il [REDACTED]. Diritto di Proprietà per 1/1.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali, lo scrivente CTU ha riscontrato la piena corrispondenza; pertanto si può esprimere una parere di conformità catastale.

PROCEDURE DI ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITÀ:

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 2 – DESCRIZIONE MATERIALE:

UBICAZIONE: Abitazione indipendente con locale staccato uso ripostiglio, il tutto sito nel Comune di San Felice Sul Panaro (MO), Via Giuseppe Mazzini civico 59. L'unità residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra con accesso indipendente direttamente da slargo interno rispetto alla pubblica via; il locale ripostiglio ha accesso diretto dall'esterno. Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di San Felice Sul Panaro (MO) al Foglio 11, Mappale 291, Sub 15 (appartamento)-14 (ripostiglio).

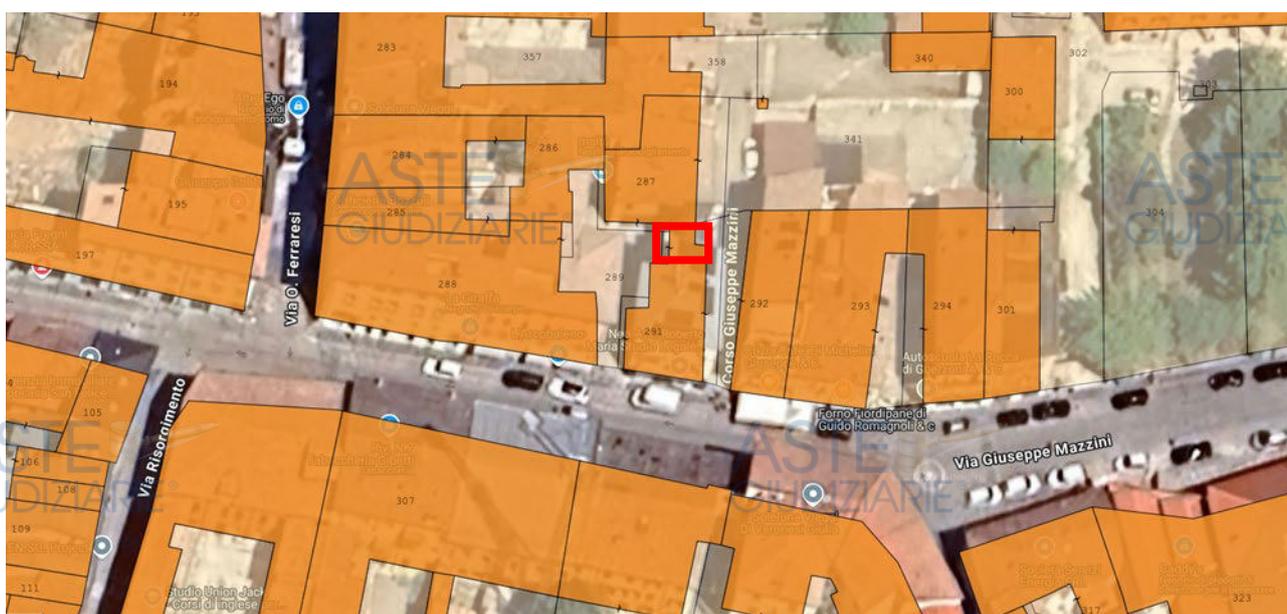
Il fabbricato in oggetto è inserito in isolato del centro storico di San Felice, internamente alla strada più importante della zona (Via Mazzini). La zona è a prevalente destinazione residenziale con attività commerciali localizzate al piano terra dei vari isolati sui principali assi viari.



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

La proprietà esecutata è una porzione di un isolato del centro storico (mappale 291); tale porzione affaccia su Via Mazzini con il fronte sud, su uno slargo ad ovest (mappale 289), su un tratto cieco di Via Mazzini sul lato est, a nord è in aderenza al fabbricato mappale 287. Il mappale 291 è un agglomerato formato da diversi corpi di fabbrica di diverse altezze (da uno a quattro livelli fuori terra). E' formato da dieci subalterni a destinazione residenziale, commerciale (sul fronte stradale principale), garage e depositi. Tutti i corpi sono stati ristrutturati dopo gli eventi sismici di maggio 2012.

5



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

Art. 37

Tessuti urbani di impianto storico (AS_2)

1. **Definizione:**

Le aree AS_2 corrispondono ai tessuti urbani di impianto storico e comprendono le aree entro cui sono insediati edifici che, pur se edificati o trasformati in epoche più recenti, completano il tessuto edificato secondo l'impianto storico originario. Le aree AS_2 sono comprese entro il perimetro dell'"ambito urbano storico" perimetrato dal PSC ai sensi dell'art. A-7 della L.R. 20/2000.

2. **Modalità di attuazione:**

Nelle aree AS_2 gli interventi si attuano per intervento edilizio diretto (ID).

3. **Usi ammessi:**

Per gli edifici esistenti nelle aree AS_2, la destinazione d'uso dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella definita al comma 6 dell'art. 28 della LR 15/2013.

Compatibilmente con l'impianto tipologico, sono ammessi gli usi riconducibili alle categorie funzionali di seguito elencate:

- a) residenziale:
 - U.1 Residenza
- b) turistico ricettivo:
 - U.2 Attività ricettive
 - U.3b Residenza collettiva privata
- c) produttivo, limitatamente all'uso:
 - U.13a Artigianato di servizio ai beni e alle persone (previa verifica della compatibilità acustica)
 - U.13b Piccole officine e laboratori artigianali, limitatamente agli usi alimentari
- d) direzionale, limitatamente agli usi:
 - U.10b Locali per lo spettacolo (previa verifica della compatibilità acustica)
 - U.11 Piccoli uffici e studi professionali
 - U.12 Attività terziarie e direzionali
 - U.23b Attrezzature private per l'istruzione e la formazione
 - U.28b Attrezzature socio-sanitarie private
- e) commerciale, limitatamente agli usi:
 - U.4 Esercizi commerciali di vicinato
 - U.5.1b Medio-piccole strutture di vendita non alimentari
 - U.7 Pubblici esercizi
- g) dotazioni di servizio e infrastrutture:
 - U.3a Residenza collettiva pubblica
 - U.10a Pubblici locali per lo spettacolo (previa verifica della compatibilità acustica)
 - U.20 Attrezzature di interesse comune
 - U.23a Attrezzature pubbliche per l'istruzione
 - U.24 Attrezzature politico-amministrative e sedi istituzionali
 - U.28a Attrezzature socio-sanitarie pubbliche
 - U.29 Attrezzature culturali.

I primi piani con altezza inferiore a m 2.70 possono essere recuperati per usi integrati con quelli del piano terra, quale espansione degli spazi sottostanti.

I laboratori per artigianato di servizio devono in ogni caso risultare compatibili con gli usi prevalenti delle aree AS_2 e quindi non devono presentare caratteri di insalubrità o molestia.

Per le unità edilizie con destinazioni d'uso difformi da quelle sopra indicate, oltre agli interventi di adeguamento alle prescrizioni del presente RUE, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria, di restauro scientifico e di restauro e risanamento conservativo.

4. Parametri urbanistici ed edilizi:

Le aree inedificate non potranno essere edificate.

Per gli interventi edilizi diretti, si applicano i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

SM	Superficie minima di intervento	=	SF (Superficie fondiaria)
SC	Superficie complessiva	=	SC massima ricavabile nell'ambito della sagoma dell'edificio esistente al 26.09.2008 (data di adozione del PSC originario), garantendo, per gli usi residenziali, il reperimento della SA minima pari al 20% della SU. Nel caso di recupero ad usi abitativi potranno essere rifunzionalizzati a tali fini anche locali originariamente non destinati ad usi abitativi.
Pp	Parcheggi di pertinenza	=	cfr. art. 17 RUE, derogabile esclusivamente ove si dimostri l'impossibilità a reperire la dotazione richiesta. Qualora non si disponga di altro locale destinabile ad autorimessa ovvero di uno spazio destinabile a posto auto nell'ambito dell'area di pertinenza, non è ammesso il cambio di destinazione d'uso per locali già attualmente destinati ad autorimesse pertinenziali.
SP	Superficie permeabile	=	50% della SF al netto della sup. coperta
H	Altezza massima	=	altezza media degli edifici esistenti al contorno
VL	Visuale Libera	=	esistente; per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica e/o altimetrica: VL = esistente o $\geq 0,5$
D1	Distanze dai confini di proprietà	=	esistente per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = 5 m
D2	Distanze da confini di zona urbanistica	=	esistente per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D1 = 5 m

D3	Distanze tra edifici	=	esistente per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica: D3 = altezza del fabbricato frontistante più alto e comunque nel rispetto della legislazione vigente
D4	Distanza dalle strade	=	esistente per gli interventi che prevedano una modifica della configurazione planimetrica, qualora non possa determinarsi un allineamento prevalente, è ammessa una distanza diversa da quella preesistente ma \geq a 5 m.

Prescrizioni particolari in applicazione del 2° stralcio del Piano della Ricostruzione

In applicazione dall'art. 5, c5 della LR 16/2012, per l'edificio catastalmente identificato al Fg. 40, mappale 288, è ammesso l'incremento delle unità immobiliari al fine di realizzare due nuove unità abitative all'ultimo piano sottotetto, rimodellando la copertura e riconformando i fronti dell'edificio, con un intervento che elimini il rivestimento al piano terra ed i balconi presenti sui due fronti e riconfiguri le aperture, secondo modelli architettonici più coerenti con il contesto urbano storico.

Prescrizione particolare

Nell'area AS_2, catastalmente identificata al Fg. n. 40 mappale 141 sub 3, il PSC ammette la possibilità di ricostruire l'immobile demolito con DIA prot. n. 10358 del 11.09.2008 e allora non ricostruito, ancorché l'intervento interessi un'area libera dell'Ambito Urbano Storico, in attuazione della previsione operata dal PSC, in base all'Accordo ai sensi dell'art. 18 LR 20/2000 approvato con Del. G.C. n. 3 del 19/01/2017 e sottoscritto il 25/01/2017, operando in deroga al comma 3, lettera c) dell'art. A-7 dell'Allegato alla LR_ER 20/2000, in applicazione del disposto del comma 4 dell'art. A-7 "Centri Storici" dello stesso Allegato alla LR_ER 20/2000.

5. Prescrizioni particolari:

Gli interventi di ampliamento, ove ammessi, devono garantire un armonico inserimento del nuovo corpo di fabbrica nel tessuto edilizio circostante, proponendo materiali e forme coerenti con i modelli compositivi tradizionali. Nel rispetto di tale obiettivo si prescrive l'uso di:

- paramenti murari intonacati e tinteggiati con colori a calce o silicati, nei colori tipici dell'edilizia storica tradizionale;
- manti di copertura in coppi;
- infissi e scuretti in legno con colori e disegno coerenti con la tradizione edilizia storica locale;
- recinzioni e chiusure perimetrali realizzate con caratteristiche coerenti con la tradizione edilizia storica locale.

Nelle aree AS_2 non è ammesso l'abbattimento della vegetazione arborea ed arbustiva esistente, se non per comprovati motivi fito-sanitari, sulla base di una specifica documentazione, firmata da un tecnico abilitato.

In presenza di giardini di impianto storico, dovrà essere mantenuto l'impianto originario.

Nelle aree AS_2 è ammessa la realizzazione di terrazzi a tasca, con le seguenti limitazioni:

- l'altezza minima del lato parallelo alla linea di gronda, misurata dal pavimento all'estradosso della copertura, non deve essere inferiore a 1 metro,
- la parte di falda compresa tra la linea di gronda ed il bordo esterno del terrazzo, non potrà essere inferiore a 1 metro,
- la parte di falda compresa tra il bordo laterale del terrazzo, nel suo punto più basso, e la linea di displuvio della falda, non potrà essere inferiore a 1 metro,
- potranno essere interessate falde rivolte verso strade pubbliche solo nei casi in cui la larghezza della strada sia inferiore alla misura corrispondente alla quota del parapetto del terrazzo a tasca.

Nell'ambito AS_2, nelle aree di pertinenza degli edifici nei quali sono o saranno insediate attività di somministrazione di alimenti e/o bevande (pubblici esercizi uso U.7) e attività ricettive (uso U.2), è ammessa la realizzazione di piccole strutture, in legno o ferro, funzionali allo svolgimento dell'attività principale, aperte almeno su tre lati, occupando una superficie massima di 50 mq, esclusivamente per la sala consumazione. Tali strutture dovranno essere progettate in modo da risultare coerenti con le caratteristiche dell'edificio e con le aree di pertinenza, con specifico parere della Commissione per la qualità architettonica e il paesaggio.

Nelle aree AS_2, è ammesso il posizionamento di gazebo e di elementi di arredo delle aree pertinenziali, descritti all'art.13.

(fonte: vRUE: approvazione con Deliberazione di CC n° 104 del 26/11/2021)

REGIME EDILIZIO:

Il sottoscritto, in data 15/09/2024, ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del comune di San Felice S/P, domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento. In data 28/10/2024 lo scrivente CTU ha visionato le pratiche recuperate dagli archivi comunali e contestualmente ricevuto copia degli atti 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 ed ha riscontrato le seguenti pratiche edilizie associate all'unità immobiliare oggetto di analisi:

- **Opere di manutenzione straordinaria n. 57/1990 protocollata in data 24/04/1990:** opere esterne
- **Esecuzione di opere interne senza concessione né autorizzazione n. 4/1993 protocollata in data 19/06/1993:** opere interne
- **SCIA n. 16/0086 del 06/04/2016 prot. 6596 allegata ad "Intervento di miglioramento sismico e riparazione danni edificio danneggiato dagli eventi sismici del maggio 2012 n. 48/2016 protocollata in data 11/05/2016 (Numero MUDE 0803603700000748792016 - Pratica RCR n. 16/0048 Prot. N 8955)" per assegnazione di contributi regionali:** riparazione e miglioramento sismico
- **SCIA n. 86/2016 DECADUTA:** riparazione e miglioramento sismico

- **SCIA n. 15/2019 del 27/02/2019 prof. n. 3063, relativa alla domanda di MUDE RCR 16/0048 prof. n. 0008955 del 11/05/2016 e successive integrazioni (in sostituzione della SCIA n. 86/2016 decaduta):** riparazione e miglioramento sismico
- **SCIA prof. 4158 del 28/03/2024 in variante a titolo edilizio SCIA n. 15 del 27/09/2019 a completamento delle opere dichiarate con SCIA n. 16/0086:** intervento di miglioramento sismico
- **SCEA prof. 4160 del 28/03/2024 e successive integrazioni prof. 4237 del 29/03/2024 e prof. 9004 del 05/07/2024.**

La SCIA prof. 4158 del 28/03/2024 e la SCEA prof. 4160 del 28/03/2024 (con successive integrazioni) rappresentano l'ultimo stato legittimato delle unità oggetto di analisi.

Il giorno 15/01/2025 alle ore 9,30 è stato effettuato un sopralluogo in presenza del delegato dell'IVG (Sig. ██████████) e in assenza della proprietà; durante il sopralluogo sono state effettuate delle misurazioni interne ed il rilievo fotografico.

CONFORMITA' EDILIZIA- OPERE ABUSIVE:

A seguito del confronto tra l'ultimo stato legittimato e lo stato dei luoghi, lo scrivente CTU ha riscontrato la piena corrispondenza; pertanto si può esprimere un parere di conformità edilizia ed affermare la mancanza di opere abusive.

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

QUESITO n. 3: STATO DI POSSESSO, ONERI E VINCOLI E INFORMAZIONI SUI COSTI DI GESTIONE E SPESE CONDOMINIALI

STATO DI POSSESSO DEL BENE:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 15 gennaio 2025, l'immobile risultava libero da persone e cose.

FORMALITA', ONERI O VINCOLI GRAVANTI SUL BENE:

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

FORMALITA', ONERI O VINCOLI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE:

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

PARTI CONDOMINIALI - SPESE CONDOMINIALI:

Dalle informazioni acquisite l'immobile non ha parti comuni; pertanto non vi sono spese di carattere condominiale.

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 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 dei vani non residenziali (balconi, pertinenze e accessori) sono stati utilizzati dei coefficienti di ragguglio.

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 simili all'immobile oggetto di stima oscillano da 760 €/mq a 1.040 €/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 940 Euro/mq.

12

27/01/25, 15:40 Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze ITA ENG

agenzia entrate
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

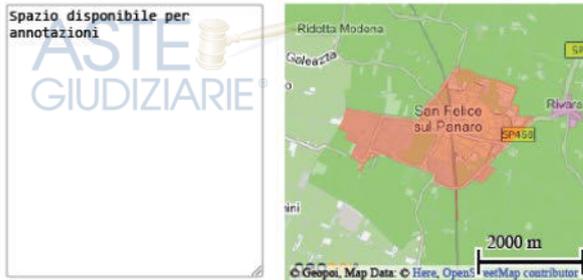
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre I
Provincia: MODENA
Comune: SAN FELICE SUL PANARO
Fascia/zona: Centrale/CAPOLUOGO%20-%20CENTRO%20URBANO
Codice zona: B2
Microzona: 0
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	800	1200	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	500	750	L	2,4	3,5	L
Box	Normale	420	620	L	1,9	2,8	L

Stampa Legenda

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](#)

Spazio disponibile per annotazioni




(fonte: Agenzia delle Entrate, geopoi omi)

N°	Comparativi	Sup. Commerciale mq	Valore vendita prezzo di agenzia €	Euro/mq
1	Terratetto unifamiliare su tre livelli - ristrutturato; via Molino 81	110	115.000,00	1.045,00
2	Terratetto unifamiliare su due livelli - ristrutturato; via Perossaro Vecchia	150	155.000,00	1.033,00
3	Terratetto unifamiliare su un livello - da ristrutturare; via IV Novembre	120	92.000,00	766,00
4	Appartamento trilocale al 2° piano - semiristrutturato via O. Ferraresi, 8	115	120.000,00	1.043,00

APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE

A	B	C	D	E	F	G
UNICO	Casa indipendente	107,50 mq	940,00	-13%	818,00	87.935,00
		Più probabile valore complessivo del bene				87.500,00
		Arrotondamento discrezionale				87.000,00

13

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

RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	87.000,00 €
Decurtazione (circa il 4,5%) 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.	4.000,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	
Valore	83.000,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	83.000,00 €

LOTTO UNICO - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE

L'appartamento indipendente con locale ripostiglio in corpo adiacente ubicato a San Felice S/P in Via Giuseppe Mazzini n. 59; posto internamente alla via. L'unità residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra ed è così articolata: al piano terra ingresso su vano scala e bagno; al primo piano soggiorno direttamente collegato a cucinotto; al secondo piano camera da letto con bagno; al terzo piano camera da letto con terrazzo. Il locale uso ripostiglio si trova al piano terra in corpo adiacente alla porzione residenziale ed ha un accesso diretto dall'area cortiliva comune. Il fabbricato è dotato di due affacci contrapposti ad est (su tratto cieco di Via Mazzini) e ad ovest (sul mappale 289 area cortiliva comune da cui si accede).

Di seguito il riepilogo dei dati generali del fabbricato:

1. Struttura: in muratura portante;
2. Solai: latero-cemento
3. Murature perimetrali: muratura intonacata e tinteggiata;
4. Altezza interna utile variabile: residenza h 2,07/2,27m al PT; h 2,17m al P1; h 2,29m al P2 e al P3; ripostiglio hmin 2,20/ hmax 2,52m
5. Divisori interni: tramezze in mattoni forati, intonacati e tinteggiati;
6. Infissi esterni: portoncino di ingresso blindato; finestre in pvc con doppio vetro e scuri in legno;
7. Infissi interni: porte in legno complete di coprifili;
8. Pavimenti: piastrelle in ceramica; scala interna in marmo
9. Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica; nel cucinotto è presente il rivestimento localizzato
10. Servizio igienico: entrambi i bagni completi degli apparecchi igienici di normale dotazione (doccia, bidet, vaso, manca solo il lavabo).

11. Impianto idrico: presente ma non allacciato;
12. Impianto di riscaldamento: caldaia a gas senza la presenza dei termosifoni; termostato
13. Impianto elettrico: sottotraccia con quadro elettrico completo di salvavita, mancano gli apparecchi illuminanti; citofono
14. Ripostiglio monopiano: finiture ed impianti standard

L'appartamento verte in un buon stato manutentivo; il locale uso ripostiglio in pessimo stato manutentivo (con finiture datate, privo del manto di copertura e delle sottostante guaina impermeabile) ed ingombro di materiali edili di risulta.

L'unità residenziale (Fg 40, Map 291, Sub 15) è dotato di l'APE (Attestato di Prestazione Energetica) n. 04578-579142-2024 rilasciato il 18/06/2024 e valido fino al 18/06/2034 che dichiara l'immobile in Classe F con prestazione pari a EP gl,nren 265,13 kWh/m² anno.

n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. Ragguagliata mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Ingresso - pt	1,65				ovest	buona
2	Bagno - pt	4,68				est	buona
3	Vano scala - pt	2,54				interno	buona
	Totale pt		12,65	100%	12,65		
4	Disimpegno - p1	1,41				est	buona
5	Soggiorno - p1	14,57				est	buona
6	Cucinotto - p1	3,44				ovest	buona
	Totale p1		31,43	100%	31,43		
7	Disimpegno - p2	2,06				est	buona
8	Camera - p2	14,05				est	buona
9	Bagno - p2	3,44				ovest	buona
	Totale p2		31,43	100%	31,43		
10	Disimpegno - p3	1,36				est	buona
11	Camera - p3	14,98				est/ovest	buona
12	*Terrazzo - p3	6,58	6,58	30%	1,97*	nord/ovest	buona
	Totale p3		26,31	100%	26,31		
13	*Ripostiglio - pt	7,10	9,31	40%	3,72*	est/ovest	pessima
	Complessivo appart.		101,82		101,82		
	Complessivo accessori		15,89		5,69		
	Sup. comm. compressiva		117,56	S.C. raggu.	107,51		

**PROSPETTO SINTETICO:**

LOTTO UNICO: piena ed intera proprietà di appartamento indipendente con locale ripostiglio in corpo adiacente ubicato a San Felice S/P in Via Giuseppe Mazzini n. 59. L'unità residenziale si sviluppa su tre piani fuori terra ed è così articolata: al piano terra ingresso su vano scala e bagno; al primo piano soggiorno direttamente collegato a cucinotto; al secondo piano camera da letto con bagno; al terzo piano camera da letto con terrazzo. Il locale uso ripostiglio si trova al piano terra in corpo adiacente alla porzione residenziale ed ha un accesso diretto dall'area cortiliva comune. Confina a nord con il mappale 287, ad est con tratto cieco di Via Mazzini a sud con i sub 3 e 9 del mappale 291, ad ovest con il mappale 289 (area cortiliva comune). Il compendio è riportato nel C.F. del Comune di San Felice S/P (MO) al foglio 40, p.lla 291, sub. 15 (appartamento) e 14 (ripostiglio).



PREZZO BASE euro 83.000,00 €

STIMA DEL CANONE DI LOCAZIONE:

Per l'immobile in oggetto si prevede un possibile canone di locazione pari a 450 €/mensili.

16



Modena, li 31/01/2025



Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi

