

**TRIBUNALE DI MODENA  
ESECUZIONI IMMOBILIARI****Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio per stima immobiliare****Esecuzione Immobiliare n. 251/2023 R.G.E.****PALATINO SPV SRL contro**

G.E. Dott.sa Roberta Vaccaro

CTU: Arch. Maurizio Carrisi

Prossima Udienza: 11/12/2024 ore 11.30



1

Firmato Da: CARRISI MAURIZIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2f4dcdddb0917998ca45569defb6da1



ASTE  
GIUDIZIARIE<sup>®</sup>  
INCARICO

ERIZIA CTU  
AZIENDA  
GIUDIZIARIE®

Io 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](mailto:arch.mauriziocarrisi@outlook.it), pec: [maurizio.carrisi@archiworldpec.it](mailto: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.sa Roberta Vaccaro, nella causa in oggetto e prestato giuramento di rito per via telematica in data 14/04/2024, riceve l'incarico di rispondere ai sequenti 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 04/06/2024 alle ore 09,30, avvertite le parti, congiuntamente al Sig. in qualità  
comproprietario e al Sig. Zanarini Sonni dell'IVG di Modena, è stato effettuato un sopralluogo in loco.

## CONTROLLO PRELIMINARE

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

- Il creditore precedente ha depositato la Certifazione 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 72 – Particella 7 – Sub 32; a Rogito del Notaio dott. Fusco Giuliano del 04/04/1990, Repertorio 29.381, trascritto il 05/04/1990 ai numeri 6437/4698; successiva rettifica del 21/06/1994 n.rep. 51.758 Fusco Giuliano trascritto il 06/07/1994 nn. 13.511/8300; da potere di (nato a ) e (nato a ) , agli esecutati e per la quota di ½ di proprietà, in regime di comunione legale dei beni.
    - ATTO DI COMPRAVENDITA relativo al Foglio 72 – Particella 7 – Sub 31; a Rogito del Notaio dott.sa Bergamini Antonella del 04/03/1999, Repertorio 23.182, trascritto il 24/03/1999 ai numeri 6934/4442; da potere di (nata a ) , agli esecutati la quota di ½ di proprietà, in regime di comunione legale dei beni.
    - ATTO DI COMPRAVENDITA relativo al Foglio 72 – Particella 7 – Sub 11; a Rogito del Notaio dott. Borghi Mauro del 06/03/2002, Repertorio 36.354, trascritto il 22/03/2002 ai numeri 8718/6303; da potere di (nato a ), il , di (nato a ), agli esecutati , per la quota di 1/6 di proprietà,

in regime di comunione legale dei beni (la restante quota di 4/6 della proprietà è a carico di nato a C.F.:

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

B- le formalità pregiudizievoli, costituite da:

- Iscrizione nn. 5429/641 del 07/03/2013 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 12/06/2012 n.rep. 2307 emesso da Tribunale di Modena a favore di Banca Sella Spa contro gravante sugli immobili del comune di Nonantola Fg 72 – Part. 7 – Sub 31 e Fg 72 – Part. 11
- Trascrizione nn. 29932/21708 del 17/10/2023 nascente da verbale di pignoramento immobili del 04/10/2023 n.rep. 6251 emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Modena a favore di Palatino SPV Srl contro gravante sugli immobili del comune di Nonantola Fg 72 – Part. 7 – Sub 31; Fg 72 – Part. 7 – Sub 32; Fg 72 – Part. 11
- I dati castastali attuali e storici sono indicati nella Certificazione Notarile Sostitutiva.
- Il creditore precedente ha depositato un "Estratto riassunto di atto di matrimonio" del 12/02/2024, da cui risulta che i Sig.r<sup>i</sup> hanno contrattato matrimonio a data registrato atti di matrimonio dell'anno 1977

3

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 Nonantola, Via Ampergola (catastralmente identificato al civico n. 10 mentre il civico applicato al fabbricato riporta il n. 62), situata al 1° Piano interno 1 + Cantina posta al piano terra + Area Cortiliva esterna ad uso comune con altra proprietà (gli esecutari detengono una quota minoritaria pari ad 2/6 complessivi).

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

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

Fog.	Part.	Sub.	Porz.	Qualità	Classe	Superficie	Reddito domin. (€)	Reddito agrario (€)
72	7	11	/	Prato	U	173 mq	0,67	0,54



➤ ( ), nata a il . Diritto di Proprietà per 1/6.

➤ ( ), nato a ) il Diritto di Proprietà per 1/6.

➤ ( ), nato a il Diritto di Proprietà per 4/6 (**comproprietario non esecutato**).

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

Fog.	Part.	Sub.	Z.C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita (€)
72	7	32	/	A/3	1	3,0 vani	62 mq	130,15
72	7	31	/	C/2	3	11 mq	13 mq	10,23

## INTESTATI:

➤ ( ), nata il . Diritto di Proprietà per 1/2.

➤ ( ), nato il . Diritto di Proprietà per 1/2.

I sub 31 e 32 sono derivati da variazione catastale n. 2432.1/1994 del 20/05/1994 in atti dal 24/05/1994 per frazionamento; nello specifico il frazionamento del sub 18 (appartamento con cantina) ha originato i sub 32 (appartamento) e 31 (cantina) 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.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali, lo scrivente CTU ha riscontrato una leggera difformità planimetrica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali: la parete tra bagno e antibagno è stata eliminata con creazione di ambiente unico.

Tale situazione si configura come una difformità, la quale può essere sanata mediante un DOCFA di aggiornamento planimetrico (previa pratica di sanatoria edilizia). I costi previsti sono di € 50,00 per Costo del servizio + Spese Tecniche di Redazione e Presentazione pratica.

**Quesito 2 – SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:**

UBICAZIONE: Abitazione di tipo civile sita nel Comune di Nonantola, Via Ambergola (catastralmente identificato al civico n. 10 mentre il civico applicato al fabbricato riporta il n. 62), situata al 1° Piano interno 1 + Cantina posta al piano terra + Area Cortiliva esterna ad uso comune con altra proprietà. Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati del Comune di Nonantola (MO) al Foglio 72, Mappale 7, Subalterni 32-31 e Foglio 72, Mappale 11.

Il fabbricato in oggetto è inserito in una zona agricola, più precisamente in Località Ambergola, posta a sud del centro di Nonantola a circa 3,5 km. La zona è a prevalente destinazione agricola con presenza localizzata di fabbricati residenziali.



(fonte dell'immagine: sito internet [googlemaps.it](https://www.googlemaps.it))

La proprietà eseguita fa parte di un piccolo complesso sito all'incrocio tra Via Ambergola e Via Pilastrello; il complesso (mappale 7) è formato da più corpi di fabbrica adiacenti di forme ed altezze diverse a destinazione residenziale, attività artigianale-laboratori (garage-autoriparazioni), garage. I beni oggetto di analisi (appartamento sub 32 e cantina sub 31) si trovano nell'angolo sud-est del complesso, trattasi di una porzione su tre livelli fuori terra ad uso residenziale con accesso da vano scala comune civico 62 (privo di ascensore); alla cantina del pt si accede da piccolo disimpegno comune; all'appartamento del p1 dalla scala comune, che disimpegna 2 appartamenti per piano.



L'area cortiliva in comproprietà si trova a sud del fabbricato; ha una forma trapezoidale allungata si presenta parzialmente pavimentata e parzialmente a verde con quote altimetriche diversificate tra le due parti.



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

6

Firmato Da: CARRISI MAURIZIO Emissario Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA\_3 Serial#: 2f4dcdddb0917998ca45569defb6da1

#### DOTAZIONI CONDOMINIALI:

Dalle informazioni acquisite, risulta che il condominio in questione risulta sprovvisto di Amministratore. Il condominio in cui si inserisce l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è una porzione dotata di ingresso dal vano scala civico 62; gli accessi alle cantine si trovano al piano terra.

#### Quesito 2.1 – REGIME EDILIZIO

Il sottoscritto, in data 10/09/2024, ha presentato tramite pec all'ufficio tecnico del comune di Nonantola, domanda per accesso agli atti inerente alle pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

In data 30/09/2024 lo scrivente CTU ha ricevuto via PEC gli atti amministrativi reperiti dall'ufficio tecnico del comune.

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 la presenza di solo una pratica edilizia associata all'unità immobiliare oggetto di analisi:

- Concessione edilizia in sanatoria del 17/09/1992 a seguito di domanda n. 860821 protocollo n. 6727/86 del 31/05/1986 con contestuale Rilascio Agibilità

Il giorno 04/06/2024 alle ore 09,30, avvertite le parti, congiuntamente al Sig. comproprietario e al Sig. Zanarini Sonni dell'IVG di Modena, è stato effettuato un sopralluogo in loco, durante il quale sono state effettuate le misurazioni ed il rilievo fotografico.

Confrontando lo stato attuale dei luoghi con le planimetrie catastali, lo scrivente CTU ha riscontrato una leggera difformità planimetrica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie edilizie: la parete tra bagno e antibagno è stata eliminata con creazione di ambiente unico.

**Tale situazione si configura come una difformità edilizia, la quale può essere sanata mediante una pratica di sanatoria edilizia. I costi previsti sono di € 516,00 per sanzione pecuniaria (è possibile applicare la sanzione ridotta in quanto si rispettano i presupposti disciplinati dall'art. 16 bis della legge regionale 23/2004 e sue modifiche) + Spese Tecniche di Redazione e Presentazione pratica.**

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

7

#### **Quesito 3 – STATO DI POSSESSO DEL BENE:**

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 04 giugno 2024, l'immobile risultava occupato dai sig.ri: coniugati in regime di comunione legale dei beni. In sede di sopralluogo è stato comunicato che alla è stata riconosciuta una invalidità del 75%; non è però stato fornito alcun documento a testimonianza di tale evento.

#### **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 Nonantola è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG) con relative Norme Tecniche Attuative. Le ultime Varianti specifiche al PRG: Variante 2015 approvato con DCC n. 28 del 14/05/2015; Variante 2017 approvata con DCC n. 24 del 23/03/2017.

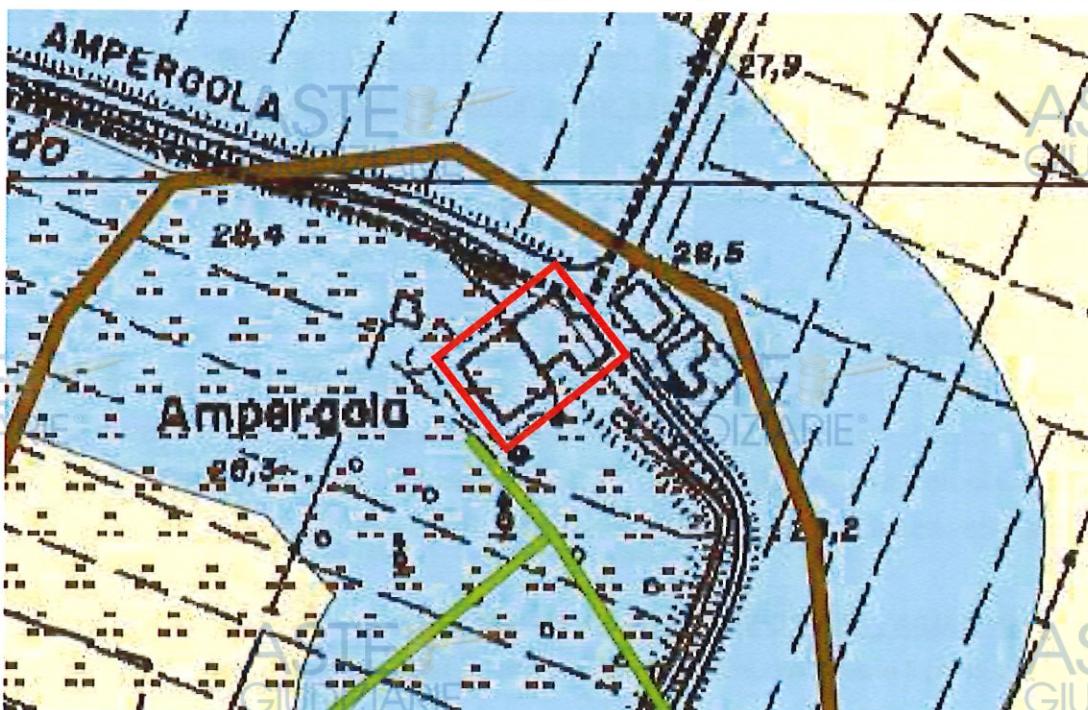


In base al PRG l'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, evinta dalla lettura della Tavola 6c del PRG, è "Zona di tutela ambientale e paesaggistica – zona di tutela ordinaria".

Il comune di Nonantola, in base alla Legge Regionale n° 24 del 2017 dell'Emilia-Romagna, ha in itinere il nuovo strumento urbanistico denominato PUG (Piano Urbanistico Generale); con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 3 del 15/01/2024, è stata adottata la proposta di PUG, ai sensi dell'art. 45 comma 2 LR n. 24/2017. Tale adozione comporta l'applicazione del regime di salvaguardia (doppia compresenza dei due strumenti urbanistici - adottato e vigente) di cui all'art. 27 della L.R. n. 24/2017, che permane sino alla data di entrata in vigore del Piano.

In base al PUG l'area su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, evinta dalla lettura della PUG TV.2 Tavola dei vincoli, è "Fascia di tutela dei corsi d'acqua".

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



**Zone ed elementi di tutela ambientale e paesaggistica**



zone di tutela ordinaria



Dossi di pianura (tipo a, b, c), art. 12.8



Zone di tutela degli elementi della centuriazione, art. 12.9

(fonte: Tav. Zonizzazione 6c - Variante specifica la PRG: approvazione con DCC n. 28 del 14/05/2015)



**12.8 Dossi di pianura**

1. I dossi di pianura rappresentano morfostrutture che per rilevanza storico testimoniale e/o consistenza fisica costituiscono elementi di connotazione degli insediamenti storici e/o concorrono a definire la struttura planiziale sia come ambiti recenti di pertinenza fluviale sia come elementi di significativa rilevanza idraulica influenti il comportamento delle acque di esondazione.

2. Nelle tavole di Piano è riportato l'insieme dei dossi censiti, come recepito dal P.T.C.P., che, avendo diversa funzione e/o rilevanza vengono graficamente distinti in:

- a. paleodossi di accertato interesse percettivo e/o storico testimoniale e/o idraulico;
- b. dossi di ambito fluviale recente, coincidenti con le sedi degli attuali alvei fluviali principali;
- c. paleodossi di modesta rilevanza percettiva e/o storico testimoniale e/o idraulica.

3. La nuova edificazione, ove ammessa in base alle specifiche norme di zona, nelle aree interessate dai dossi di cui al comma precedente dovrà avvenire in modo da preservare:

- i tratti esterni al tessuto edificato esistente, evitando ulteriori significative impermeabilizzazioni del suolo;
- l'assetto storico insediativo e tipologico degli abitati esistenti;
- le aree di eventuale concentrazione di materiali archeologici testimonianti l'occupazione antropica dei territori di pianura;
- l'assetto morfologico ed il microrilievo originario.

4. La realizzazione di infrastrutture, impianti e attrezzature tecnologiche a rete o puntuali comprenderà l'adozione di accorgimenti tali da garantire una significativa funzionalità residua della struttura tutelata sulla quale si interviene.

5. Nella realizzazione di fabbricati ed infrastrutture andranno salvaguardate le caratteristiche altimetriche dei dossi al fine di non pregiudicare la funzione di contenimento idraulico attribuita nella "Carta degli elementi geomorfologici che influenzano le acque di esondazione fluviale" del Programma provinciale di previsione e prevenzione di protezione civile.

6. Gli interventi di rilevante modifica all'andamento planimetrico e altimetrico dei tracciati infrastrutturali andranno accompagnati da uno studio di inserimento e valorizzazione paesistico - ambientale.

7. Nelle aree interessate da dossi di cui al comma 2 non sono ammessi:

- a) le nuove discariche per lo smaltimento dei rifiuti solidi urbani, speciali od assimilati;
- b) gli impianti di smaltimento o di stoccaggio per le stesse tipologie di materiali, salvo che detti impianti ricadano all'interno di aree produttive esistenti e che risultino idoneamente attrezzate;
- c) le attività produttive ricomprese negli elenchi di cui al D.M. 5/09/94 se e in quanto suscettibili di pregiudicare la qualità e la protezione della risorsa idrica. La previsione di nuove attività di tale tipo o l'ampliamento di quelle esistenti, qualora tale esigenza non risulti altrimenti soddisfacibile tramite localizzazioni alternative, dovrà essere corredata da apposite indagini geognostiche e conseguenti prescrizioni attuative che garantiscono la protezione della risorsa idrica.

**12. 9) Zone ed elementi di interesse storico archeologico e zone di tutela degli elementi della centuriazione.****Rinvenimento di reperti**

1. Il P.R.G. individua:

- b1 le "aree di accertata e rilevante consistenza archeologica" ovvero aree interessate da notevole presenza di materiali, già rinvenuti ovvero non ancora toccati da regolari campagne di scavo, ma motivatamente ritenuti presenti, le quali si possono configurare come luoghi di importante documentazione storica;
- b2 le aree di concentrazione di materiali archeologici o di segnalazioni di rinvenimenti e relative aree di rispetto e integrazione per la salvaguardia di paleohabitat, aree campione per la conservazione di particolari attestazioni di tipologie e/o aree a rilevante rischio archeologico.

2. Qualunque rinvenimento di natura archeologica, anche esterno ai perimetri e alle localizzazioni individuate in cartografia, è comunque disciplinato dalla legge 1 giugno 1939, n.1089.



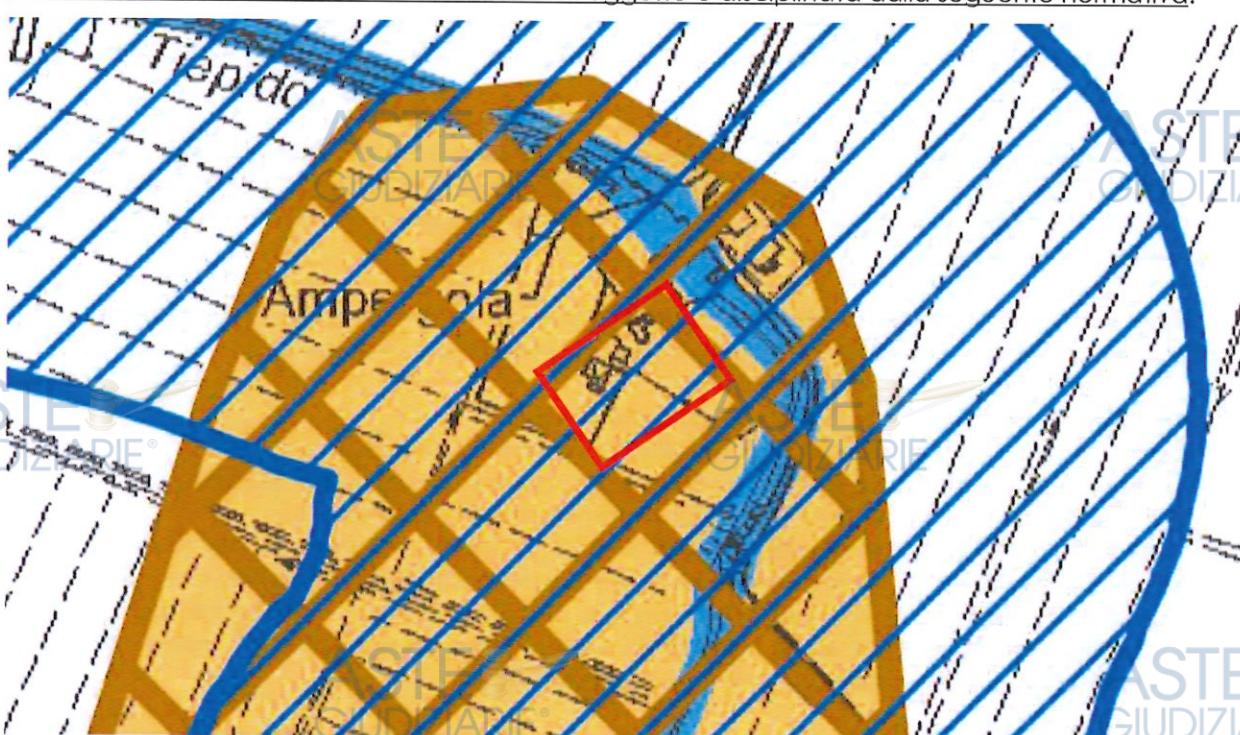
3. Le aree di cui al comma 1, lettera b1, sono soggette a "Vincolo archeologico di tutela" consistente nel divieto di nuova edificazione. Fermo restando eventuali disposizioni più restrittive dettate dalla competente Soprintendenza Archeologica, tali aree possono essere incluse in parchi volti alla tutela e valorizzazione dei beni archeologici presenti ed alla regolamentata pubblica fruizione di tali beni. In tali aree sono ammesse esclusivamente le attività di studio, ricerca, scavo, restauro inerenti i beni archeologici nonché gli interventi di trasformazione connessi a tali attività ad opera degli Enti o degli istituti scientifici autorizzati.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammesse esclusivamente le seguenti trasformazioni edilizie:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- opere interne,
- restauro scientifico,
- restauro e risanamento conservativo,
- ripristino tipologico,
- demolizione, senza ricostruzione, di edifici non soggetti a vincolo conservativo.

(fonte: NTA Variante 2017: approvazione con DCC n. 24 del 23/03/2017)

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



Fasce di tutela dei corsi d'acqua

ai sensi dell'art. 142 co.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004

al netto dell'individuazione delle aree escluse ai sensi dell'art. 142, co. 2, del D.Lgs. 42/2004  
per maggiore dettaglio, cfr. l'allegato PUG.TV.2\_All.to

TUTELE PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI - FASCE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

ai sensi dell'art. 142 co.1, lett. c, D.Lgs. 42/2004

al netto delle aree escluse ai sensi dell'art. 142, co. 2, del D.Lgs. 42/2004



Paleodossi di accertato interesse

(PTCP - Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Modena

Art. 23A, comma 2, lettera a)

(fonte: PUG TV.2 Tavola dei vincoli: tutele paesaggistiche e ambientali – PUG Adozione)

**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:**

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e l'ultimo stato legittimato edilizio non sono emerse opere abusive; è stata riscontrata una leggera difformità planimetrica tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali/edilizie: la parete tra bagno e antibagno è stata eliminata con creazione di ambiente unico.

**Quesito 8:**

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

**Quesito 10:**

Dalle informazioni acquisite, risulta che il condominio in questione è sprovvisto di Amministratore di Condominio e non si hanno informazioni circa le spese fisse di gestione e su eventuali spese straordinarie.

**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 simili all'immobile oggetto di stima, oscillano da 940 €/mq a 1.070 €/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 760 Euro/mq.**

07/11/24, 10:01

Geopoi

ENG

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MODENA

Comune: NONANTOLA

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA%20AGRICOLA

Codice zona: RI 1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max		
Abitazioni civili	Normale	950	1350	L	3,6	5,4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1200	L	3,2	4,7	L
Box	Normale	450	670	L	1,9	2,8	L
Ville e Villini	Normale	900	1350	L	3,3	4,9	L

[Stampa](#)

Legenda



(fonte: Agenzia delle Entrate, geopoi omi)

12

Nº	Comparativi	Sup. Commerciale mq	Valore vendita prezzo di agenzia €	Euro/mq
1	Appartamento in Via Amperegola 44	87	85.000,00	977,01
2	Appartamento in via Provinciale Ovest 133	250	235.000,00	940,00
3	Appartamento in località La Grande	84	90.000,00	1.071,43
4	Casa indipendente Via Del Pilastrello 4	380	218.000,00	573,68



**APPARTAMENTO PER CIVILE ABITAZIONE**

A	B	C	D	E	F	G
UNICO	Appartamento	78,00	800	-5%	760	59.280,00
		Più probabile valore complessivo del bene				
		Arrotondamento discrezionale				

## 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 delle 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 circostante 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

13

Firmato Da: CARRISI MAURIZIO Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. NG CA 3 Serial#: 214dcddfb0917998ca45569delb6da1

## RIEPILOGO

Descrizione	Entità
Valore del bene di perizia	59.000,00 €
Decurtazione (circa il 3,5%) 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.	2.000,00 €
Decurtazione di eventuali sanatorie e lavori	400,00 € (DOCFA catastale) 1.600,00 (Pratica di sanatoria)
Valore	55.000,00 €
Valore in arrotondamento per la vendita	55.000,00 €

**SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE:**

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



**LOTTO UNICO - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE**

L'appartamento (sub 32), sito al Piano Primo è dotato di 2 affacci adiacenti, entrambi su aree cortilive comuni; è composto da: ingresso su corridoio con accesso alla cucina, un locale distribuisce la camera da letto e il bagno. L'unità immobiliare presenta: una pavimentazione in piastrelle in ceramica; intonaco civile tinteggiato; porte interne in legno; infissi esterni in alluminio anodizzato con doppio vetro dotati di persiane in alluminio; porta di accesso all'abitazione non blindata. Dal punto di vista impiantistico presenta: impianto di riscaldamento autonomo con terminali costituiti da stufe a gas in ogni stanza; l'acqua calda sanitaria prodotta da boiler elettrico; sistema di condizionamento; impianto elettrico esterno sprovvisto di salvavita; citofono.

1. Struttura: in muratura portante;
2. Solai: latero-cemento
3. Murature perimetrali: muratura intonacata parzialmente tinteggiata;
4. Altezza interna utile: h 2,88 m
5. Divisori interni: tramezze in mattoni forati, intonacati e tinteggiati;
6. Infissi esterni: in alluminio anodizzato, con doppio vetro e persiane in alluminio;
7. Infissi interni: porte in legno complete di coprifili;
8. Pavimenti: piastrelle in ceramica;
9. Rivestimenti: le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica fino all'altezza di 2,10 m circa; nella cucina abitabile è presente il rivestimento solo sulle pareti attrezzate, fino ad un'altezza di 1,50 m circa.
10. Servizio igienico: bagno completo degli apparecchi igienici di normale dotazione (doccia, bidet, vaso, lavabo).
11. Impianto idrico: allacciato alla rete di distribuzione urbana;
12. Impianto di riscaldamento: autonomo con stufe a gas;
13. Impianto elettrico: realizzato esterno;

In generale l'appartamento versa in un discreto stato di manutenzione con finiture ed impianti datati e di media qualità.

**DESCRIZIONE ANALITICA DELLA CANTINA**

La cantina è accessibile da disimpegno comune collegato al vano scala condominiale. Trattasi di un ambiente rettangolare finestrato, dotato di porta di accesso in legno, pavimentazione in battuto di cemento e pareti parzialmente intonacate; presenta un lavandino con boiler elettrico per la produzione di acqua calda; impianto elettrico esterno.



**DESCRIZIONE ANALITICA DELL'AREA CORTILIVA IN COMPROPRIETÀ A NON ESECUTATO (quota 1/6 in carico agli esecutati)**

L'area cortiliva in comproprietà (di 173 mq catastali) è ubicata sul fronte sud, trattasi di appezzamento a forma trapezoidale con un unico fronte strada ad est; è divisa in due zone: la parte nord pavimentata (in cemento) è delimitata dal fabbricato e da muro di contenimento; la parte sud a verde incotto si presenta con alimetimetrie diverse. Attualmente viene utilizzata come parcheggio auto ed ospita anche una casetta di legno porta attrezzi.

n. Vano	Destinazione (attuale)	Sup. Utile mq	Sup. Comm. mq	Coeff. ragguaglio	Sup. Comm. Raggiungibile mq	Esposiz.	Condiz. di manutenz.
1	Corridoio d'ingresso	4,50		100%		interno	discreta
2	Cucina	14,68		100%		est	discreta
3	Camera/dis.	11,30		100%		sud	discreta
4	Camera	23,10		100%		sud	discreta
5	Bagno	3,60		100%		sud	discreta
Complessivo appart.		67,60		100%	68,00		
<b>Total Appartamento:</b>		<b>67,60</b>			<b>68,00</b>		
9	Cantina						
<b>Total Cantina:</b>		<b>11,60</b>	<b>12,90</b>	30%	<b>3,90</b>	sud	scarsa
10 – Area Cortiliva in comproprietà (2/6 su 173 mq)							
<b>Total Area esterna:</b>		<b>57,60</b>	<b>57,60</b>	10%	<b>5,80</b>	esterno	scarsa
<b>Sup. commerciale complessiva</b>			<b>127,90</b>		<b>77,70</b>		



**PROSPETTO SINTETICO:**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di appartamento ubicato in Nonantola, località Ambergola, in Via Ambergola n.62, piano primo; è composto da: ingresso su corridoio con accesso alla cucina, un locale distribuisce la camera da letto e il bagno. Confina a nord con vano scala condominiale e altra ditta, ad est con area cortiliva in comproprietà (particella 11), a sud con area esterna di altra proprietà, ad ovest con altra ditta; è riportato nel C.F. del Comune di Nonantola (MO) al foglio 72, p.la 7, sub. 32; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine a: la parete tra bagno e antibagno è stata eliminata con creazione di ambiente unico.

Piena ed intera proprietà di cantina al piano terra; confina a nord con vano scala condominiale, ad est con area cortiliva in comproprietà (particella 11), a sud ed ovest con altra ditta; è riportato nel C.F. del Comune di Nonantola (MO) al foglio 72, p.la 7, sub. 31; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

Comproprietà pari ad 1/6 per esecutato (per un totale di 2/6) di area cortiliva (particella 11 di 173 mq catastali); confina a nord con strada comunale, ad est con facciata fabbricato mappale 7, a sud con particella 15, ad ovest con altra particella; è riportato nel C.F. del Comune di Nonantola (MO) al foglio 72, p.la 11; il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

16

**PREZZO BASE euro 55.000,00 €**

Date le condizioni dell'immobile e viste le attuali condizioni di mercato, si ritiene stimare come canone di locazione la cifra di € 400/mese.

Modena, li 08/11/2024

Il CTU

Arch. Maurizio Carrisi

