

**TRIBUNALE DI MODENA**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura Esecutiva

creditrice procedente

contro

Controdeduzioni alle osservazioni alla relazione del CTU

N. Gen. Rep. **39/2023**

Giudice Dott.ssa **Roberta Vaccaro**

---

## LOTTO unico – Maranello, Via Fogliani, 2

### Controdeduzioni alle Osservazioni alla relazione del CTU

Con la presente, io sottoscritto Arch. Filippo Landini, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Modena al n. 497, sono a rispondere alle osservazioni riportate nella perizia redatta dall'Ing. [REDACTED] ricevuta via PEC in data 25/03/2024:

- 1-Nella tabella di pagina 9 è riportata erroneamente la dicitura “*assenti*” relativamente alla coibentazione delle parti strutturali. Tale errore è puramente materiale e non influisce sul criterio o sul giudizio di stima.
  
- 2-Vista la Relazione tecnica relativa alla “*Richiesta di nuovo PC per ultimazione opere e Variazioni minori in corso d’opera al PC 9314/2006*” redatta dal Geom. Gianni Amato in data 09 Marzo 2011 nella quale si riporta la seguente “DICHIAZIONE SISMICA”:  
*“Le opere facenti parte dello strutturale dell’edificio non sono state evidenziate in sinottica in quanto realizzate come da elaborati grafici allegati al deposito in comune. Essendo opere già completate con copertura è stato effettuato e depositato il collaudo statico.”* e riscontrata la presenza del Collaudo statico a firma dell’Ing. Romano Bursi tra i documenti depositati, il suddetto CTU ha ritenuto legittima e conforme tutta la struttura dell’immobile.  
Se, come evidenziato nei documenti allegati alle osservazioni redatte dall’Ing. [REDACTED] il collaudo non è relativo a una copertura in legno ma ad una in laterocemento, si dovrà affidare un incarico ad un professionista per verificare se e quali misure correttive si dovranno adottare per rendere la struttura conforme alla normativa vigente.  
Prima della verifica sismica suddetta non sarà possibile valutare se si dovranno o meno sostenere costi per rendere l’immobile conforme alla normativa attuale e tantomeno sarà possibile valutarne l’entità.
  
- 3-Durante il sopralluogo sono stati rilevate le forometrie citate che hanno interessato principalmente le porzioni in cemento delle travi. Il deprezzamento del 25% previsto dalla stima è relativo al deperimento delle strutture e alle caratteristiche dei vari elementi visionati durante il sopralluogo.
  
- 4-Da sopralluogo da me effettuato in data 20/12/2023, le misurazioni dello stabile sono risultate conformi a quanto riportato negli elaborati legittimati dal “*PDC n. 56/2011 del 09/03/201, prot. 362 per Variante in C.O., ai sensi art.19 L.R. 31/02, e rinnovo di Permesso di Costruire per ultimazione opere n.9314, relativo alla Costruzione di palazzina residenziale previa demolizione di fabbricato esistente*”; In tale documento approvato è presente anche un elaborato grafico che specifica le distanze dai confini e dagli altri fabbricati.  
Data l’approvazione e il rilascio del suddetto PDC da parte del Comune di Maranello, verificato che la sagoma e le dimensioni del fabbricato rispecchiano quanto previsto negli elaborati di variante, si ritiene legittimato l’immobile anche relativamente al rispetto delle varie distanze.
  
- 5- Durante il sopralluogo si è potuto verificare che l’interrato non presenta significative infiltrazioni derivanti dalle pareti. La presenza di acqua a pavimento è causata dalle aperture delle bocche di lupo o dalla rampa. La stima del valore delle opere eseguite ha tenuto conto anche della qualità dell’impermeabilizzazione ad oggi realizzata.
  
- 6-La superficie riportata nella perizia di stima da me redatta non è una superficie commerciale.

La stima è stata impostata valutando il bene nel suo stato attuale e non come differenza tra i possibili ricavi dalle vendite a seguito del completamento dei lavori, depurati dai costi da sostenere.

Tale scelta nasce dalla convinzione che data la natura del bene non finito, le variabili dei costi da sostenere per la sua realizzazione e la conseguente commercializzazione sarebbero state discrezionali e fortemente variabili in funzione dei soggetti attuatori.

Nella perizia dell'Ing. [REDACTED] infatti oltre al costo per completare l'opera, sono correttamente riportati i costi relativi a:

Spese tecniche; Oneri Comunali; Oneri di Vendita; Oneri Finanziari. Imprevisti. Rischio d'impresa ecc. Ognuno di questi costi ha ampi margini di discrezionalità che si è voluto evitare.

Per questo motivo la stima del bene così come oggi si presenta è sembrata la più chiara e certa.

Di conseguenza si è determinato il valore del fabbricato che insiste su un lotto situato nelle immediate vicinanze del centro di Maranello.

Si è ritenuto di dividere in tre parti il bene da valutare:

1-valore del lotto

2-valore dell'interrato

3-valore delle opere al grezzo fuori terra

Data la tipologia di stima i valori e le superfici prese in considerazione sono:

**Lotto:** valore di mercato €/mq di lotti assimilabili e superficie fondiaria del lotto;

**Interrato:** valore minimo di mercato del costo di costruzione di interrati aventi caratteristiche assimilabili diminuito del 25% data la vetustà e le caratteristiche del manufatto e superficie lorda dell'intero interrato (escluso rampa) che è stato costruito;

**Strutture fuori terra:** valore minimo di mercato per la costruzione di strutture al grezzo assimilabili diminuito del 25% data la vetustà e le caratteristiche del manufatto e superfici paramtrate in base alle funzioni e i relativi costi realizzativi delle porzioni costruite.

Carpi, Mercoledì 03 Aprile 2024

In fede  
Arch. Filippo Landini