

TRIBUNALE DI MODENA
Sezione civile

Esecuzione Immobiliare n. R.G.E. 10/2020
Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa Giulia Lucchi



PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA



NOMINA
Con provvedimento del 23/10/2020, il Giudice dell'esecuzione ha nominato lo scrivente Geom. Cocchi Gianluca che ha giurato in qualità di esperto, per la redazione di stima dei beni oggetto di pignoramento, con verbale di accettazione del 29/10/2020, affinchè risponda con relazione di stima, nella cui premessa indicherà il regime patrimoniale del debitore, se coniugato, ai quesiti di seguito elencati :

1. identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
2. descrizione sommaria del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento. In quest'ultimo caso, specificare altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art.2923 co.3° cc.

In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinare 'indennità occupazionale dovuta.

4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa;



altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 Febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria. Di ciò faccia inoltre menzione nel riepilogo, aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L.47/85;

8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Sulla base di quanto accertato:

- Determini il valore di mercato dei beni, formando, se opportuno al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita o una migliore individuazione dei beni, lotti separati.

Nella determinazione di tale valore, proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Premessa

- Da controllo preliminare eseguito, la documentazione di cui all'art.567, secondo comma, cpc, relativa ai beni pignorati, risulta completa.
- A seguito di riunione della procedura Rge 226/23 alla presente procedura, nella quale veniva pignorata la quota di ½, precedentemente estinta con provvedimento del G.E. in data 30/03/2021, dell'eredità giacente costituitasi conseguentemente al decesso di uno dei due fratelli debitori esecutati cointestati, avvenuto il 13/05/2019; viene ricostituita la piena proprietà per intero del compendio immobiliare oggetto di pignoramento,

- In conseguenza della riunione delle due procedure, si dà corso ad una nuova valutazione di stima del compendio pignorato come quanto disposto nel verbale d'udienza del G.E. del 10/07/2025

Operazioni di sopralluogo

Le operazioni di sopralluogo, concordate con l'IVG, sono state eseguite in data 15/01/2021 ad esclusione dell'immobile successivamente identificato con il LOTTO 4, in quanto trattasi di abitazione principale del debitore esecutato, ai sensi dell'Art.54 ter del D.L. 17/03/2020 prorogato fino al 30/06/2021, con D.L. 183 del 31/12/2020.

Le operazioni di sopralluogo sono state comunicate alle parti con :

p.e.c., ident. Messaggio : opec 293.20210105112451.07260.124.1.67@pec.aruba.it;

raccomandata AR : 15364169339-1 e 15364169338-9 del 05/01/2021

Le operazioni di sopralluogo relative al LOTTO 4 sono state eseguite in data 20/07/2021 e comunicate alle parti con :

p.e.c., ident. Messaggio : opec 2110.20210702115044.03394.02.1.166@pro.sicurezzapostale.it;

raccomandata AR : 15364169346-9 del 02/07/2021.

Nuovo sopralluogo, concordato con il custode IVG, è stato eseguito in data 03/10/2025, in cui non si sono rilevati significativi cambiamenti e/o variazioni rispetto a quanto riscontrato in precedenza.

Contesto urbanistico e suddivisione in lotti

Gli immobili oggetto di pignoramento successivamente elencati, sono costituiti dal compendio immobiliare ubicato nel Comune di Sassuolo (MO) costituito da una corte accessibile da via San Michele dei Mucchietti n.41, distante circa 10 km dal centro cittadino di Sassuolo, in prossimità della località di San Michele dei Mucchietti.

L'intera area è soggetta a vincoli di natura ambientale, storico – culturale, paesaggistica e antropica, come meglio evidenziato nel Certificato di Destinazione Urbanistica.

Il compendio Immobiliare oggetto di pignoramento è costituito dai seguenti immobili :

Immobile ad uso abitativo censito al catasto urbano rispettivamente :

- Foglio 45, mapp.le 64, sub. 1;
- Foglio 45, mapp.le 64, sub. 3;
- Foglio 45, mapp.le 64, sub. 4;
- Foglio 45, mapp.le 63, sub. 4;

Immobili ad uso autorimessa censiti al catasto urbano rispettivamente :

- Foglio 45, mapp.le 63, sub. 2;
- Foglio 45, mapp.le 63, sub. 3;

Immobili ad uso deposito/servizi censiti al catasto urbano rispettivamente :

- Foglio 45, mapp.le 64, sub. 2;
- Foglio 45, mapp.le 63, sub. 5;

- Foglio 45, mapp.le 285;

Immobili censiti al catasto terreni rispettivamente :

- Foglio 45, mapp.le 284;

Beni comuni non censibili censiti al catasto fabbricati rispettivamente :

- Foglio 45, mapp.le 63, sub. 1 (area cortiliva comune a tutti i sub. dei mapp. 63, 64 e 285);
- Foglio 45, mapp.le 63, sub. 6 (portico comune a tutti i sub. del mapp.64);
- Foglio 45, mapp.le 64, sub. 5 (vano scale comune ai sub. 3 e 4 del mapp.64);

Vista la consistenza del compendio immobiliare, al fine di conseguire una più vantaggiosa occasione di vendita e una migliore individuazione dei beni si procederà alla formazione di lotti separati.

LOTTO 1 composto da :

Immobile ad uso abitativo - Foglio 45, mapp.le 63, sub. 4.

autorimessa - Foglio 45, mapp.le 63, sub. 2.

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento :

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al LOTTO 1, sono costituiti da una porzione di fabbricato "terra-cielo" di valore storico— architettonico, culturale e testimoniale, con ingresso indipendente da corte comune (mapp.63/1), composta da una unità abitativa sviluppata su tre piani fuori terra (terra, primo, secondo) collegati da scala interna, e da 1 autorimessa ubicata al piano terra, contraddistinti al Catasto dei Fabbricati al Foglio di mappa 45,

- Mappale 63, sub.4, categ. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita : €. 889,60, P.T-1-2;

- Mappale 63, sub.2, categ. C/6, classe 5, consistenza 47 mq, Rendita : €. 118,94, P.T;

Gli immobili confinano a nord, est e ovest con corte comune (63/1), e a sud con il mapp.62.

In base alle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati censuari catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento mentre non risultano aggiornati i soggetti intestatari indicati in visura in conseguenza di eredità giacente costituita a seguito del decesso di uno dei due fratelli debitori esecutati cointestati, avvenuta il 13/05/2019.

2. Descrizione sommaria del bene :

Gli immobili di cui al LOTTO 1, soggetti ad intervento di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo nel 2003 per lavori di ultimazione del fabbricato, si trovano in buono stato di conservazione e manutenzione caratterizzati da finiture interne ed esterne di buon livello.

La porzione di fabbricato in oggetto si presenta esternamente con pareti in pietra faccia vista ai piani 1° e 2° ed intonacate al piano 3°. Solai laterocementizi e solaio di copertura "mansardato" in legno a vista.

Internamente l'unità immobiliare abitativa (mapp.63/4) è caratterizzata da pavimentazioni per la maggior parte in parquet, pareti intonacate e tinteggiate con inserti in pietra faccia-vista, impianti

elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno, serramenti con telai in legno e vetro camera, riscaldamento autonomo.

L'unità immobiliare ad uso autorimessa al piano terra (mapp.63/2), è anch'essa caratterizzata da finiture di buon livello ed in buono stato di conservazione e manutenzione, pavimentazione in materiale ceramico, impianto elettrico e termoidraulico sottotraccia, serramenti con telai in legno e vetro camera.

A riguardo si specifica, come meglio evidenziato al successivo punto 6 sulla regolarità edilizia, che le finiture riscontrate all'interno dell'autorimessa sono conseguenti e finalizzate ad un utilizzo difforme da quello autorizzato.

3. Stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento In quest'ultimo caso, specificare altresì se il canone convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni, ai fini previsti dall'art.2923 co.3° cc.

In caso di titolo di occupazione assente o non opponibile, determinare 'indennità occupazionale dovuta.

L'immobile risulta attualmente locato con contratto stipulato il 25/10/2019 della durata di 4 anni più 4 anni tacitamente rinnovabili, ad un canone stabilito pari a €. 7.800,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 650,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 08/11/2019 al n. 16123, pertanto opponibile alla procedura. Il canone stabilito si ritiene superiore ad 1/3 del giusto prezzo.

4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

Quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate nell'atto di provenienza Notaio Luigi Fontana in data 06/07/1974 rep.n.25746/7407, trascritto il 15/07/1974 ai nn.10359/8371, oltre a quanto esposto nella certificazione notarile depositata, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia e nel certificato di destinazione urbanistica.

5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Relativamente al LOTTO 1 in oggetto, trattandosi di porzione di antico fabbricato ex rurale, non risulta reperibile e/o esistente la documentazione relativa alla iniziale edificazione.

Presso gli archivi competenti comunali risultano in atti i seguenti titoli abilitativi :

- Condono Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 9504350 del 15/10/2002 e relativa autorizzazione di Abitabilità;
- Denuncia di inizio attività prot. 108/2003 del 19/02/2003 per la realizzazione di opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo - ultimazione di fabbricato;

Gli immobili di cui al LOTTO 1 risultano difformi dai titoli abilitativi sopra citati, relativamente all'uso del mapp. 63 sub. 2, legittimato come autorimessa ed utilizzato invece come residenza.

**7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica
.....aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L.47/85:**

In merito alle opere abusive evidenziate al punto 6, non sanabili, si dovrà procedere al ripristino della destinazione d'uso legittimata, mediante lo smantellamento e la rimozione della parte impiantistica tipicamente residenziale, ad un costo stimato di circa €. 1.500,00.

8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Allo scrivente non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato è di proprietà.

9. 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Attualmente sul compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta costituito in condominio e le spese relative alle parti comuni sono regolate in base ad accordi fra le parti. Le spese fisse sono relative a quanto dovuto dalle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili.

Determinazione del valore di mercato



- Porzione di immobile sviluppato su tre piani fuori terra collegato da scala interna esclusiva, così composto:

- piano terra : autorimessa, portico, ingresso/vano scale, c.t./lavanderia;
- piano primo : ingr./sala da pranzo / soggiorno, cucina;
- piano secondo : disimpegno, 1 bagni, 2 stanze da letto;

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali e sono da intendersi al lordo delle murature, SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

- Superfici:

- Piano terra sup.non residenziale :: mq. 85,42
- Piano terra portico:: mq. 28,42
- Piano primo sup. residenziale:: mq. 73,58
- Piano secondo sup. residenziale:: mq. 66,30

SUPERFICIE COMMERCIALE : la superficie indicata è ragguagliata in base ai seguenti indici (istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'OMI e raccolta provinciale degli usi e costumi rapportati a valutazioni sul caso in esame) :

- Superficie residenziale : coeff. 1.00
- Superficie non residenziale : coeff. 0.50
- Superficie portico : coeff. 0.30

e risulta la seguente :

- Superficie residenziale : mq. $139,88 \times 1,00 = \text{mq. } 139,88$
- Superficie non residenziale : mq. $85,42 \times 0,50 = \text{mq. } 42,71$
- Superficie portico : mq. $28,42 \times 0,30 = \text{mq. } 8,52$

Superficie tot commerciale: mq. 191,11

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato il mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari);

ritengo di poter formulare il seguente valore di stima unitario pari a 1.500,00 €./mq.:

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

- allo stato d'uso e di manutenzione: 0,98
- allo stato di possesso del bene: 0,80
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,90

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0,95

Valore di stima : €. 1.500,00 x 0,67032 = 1.005,48€./mq. x 191,11 mq. = €.192.157,28

a detrarre spese di regolarizzazione edilizia stimate pari a - €.1.500,00

Valore Complessivo LOTTO 1 : €. 190.657,28

Valore Prezzo Base di Vendita LOTTO 1

€.190.657,28 arrotondato a €.190.000,00 (centonovantamila//00)

LOTTO 2 composto da :

Immobile ad uso abitativo - Foglio 45, mapp.le 64, sub. 4.

autorimessa - Foglio 45, mapp.le 63, sub. 3.

Locali di deposito ric. attr. - Foglio 45, mapp.le 63, sub. 5.

deposito / canile - Foglio 45, mapp.le 285.

terreno agricolo - Foglio 45, mapp.le 284.

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento :

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al LOTTO 2 dislocati in diversi corpi di fabbrica tutti accessibili da corte comune (mapp.63/1), sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitativo, sviluppata interamente al piano secondo con cantina al piano terra, ubicata in fabb. residenziale costituito da tre piani fuori terra senza ascens., da 1 autorimessa al piano terra ed adiacenti locali ad uso servizi (ricovero / deposito / lavanderia) al piano terra e primo, ubicati in una porzione di fabbricato limitrofo di valore artistico – architettonico, culturale e testimoniale, da un manufatto adibito a canile ubicato a nord della corte comune e da un terreno collinare inedificato ubicato in ambito agricolo di rilievo paesaggistico situato a sud-est confinante con corte comune (mapp.63/1), il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio di mappa 45 :

- Mappale 64, sub.4, categ. A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, Rendita : €. 889,60, P.T-1-2;
- Mappale 63, sub.3, categ. C/6, classe 5, consistenza 79 mq, Rendita : €. 199,92, P.T;
- Mappale 63, sub.5, categ. C/2, classe 11, consistenza 34 mq, Rendita : €. 98,33, P.T-1;
- Mappale 285, categ. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, Rendita : €. 9,30, P.T;

e al Catasto Terreni al Foglio di mappa 45 :

- Mappale 284, qualità : seminativo, cl.3, Are 21,74 – RD €.10,67 – RA €.12,35.

L'appartamento di cui al mapp.64/4, confina a nord, sud e ovest con affaccio su corte comune (63/1), a est in parte con affaccio su corte comune (63/1) ed in parte con ingr./ vano scale comuni (64/5);

L'autorimessa di cui al mapp.63/3, confina a nord con corte comune (63/1), a sud e ovest con il mapp.62, a est con il sub. 63/5, a ovest.

Fabbricato ad uso servizi (cantina / deposito / lavanderia) di cui al mapp.63/5, confina a nord ed est con corte comune (63/1), a sud in parte con il mapp. 62 ed in parte con il mapp.354, a ovest con il sub. 63/3.

Manufatto adibito a canile di cui al mapp.285, confina a nord con il mapp.284, a sud, est ed ovest con corte comune (63/1)

Il terreno collinare inedificato di cui al mapp.284, confina a nord con il mapp.58, a sud con il mapp.355, a est con i mapp. 66 e 274 e ad ovest con corte comune (63/1).

In base alle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati censuari catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento mentre non risultano aggiornati i soggetti intestatari indicati in visura in conseguenza di eredità giacente costituita a seguito del decesso di uno dei due fratelli debitori esecutati cointestati, avvenuta il 13/05/2019.

2. Descrizione sommaria dei beni :

L'unità immobiliare ad uso abitativo di cui al mapp.64/4, ubicata al secondo piano di un fabbricato civile residenziale, costituito da tre piani senza ascensore, risalente alla metà degli anni '70 a seguito di ristrutturazione ed ampliamento di un ex fabbricato rurale, con tipologia costruttiva portante tradizionale principalmente in laterizio, tipica del periodo, è caratterizzata da finiture di livello medio in discreto stato di conservazione e manutenzione, pavimentazioni e rivestimenti in parquet e materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato, soffitto "mansardato" in parte rivestito in perlino di legno.

Si segnala la presenza di umidità in alcuni punti dovuta ad infiltrazioni e/o perdite dalla copertura e la presenza diffusa di fessurazioni sulle murature perimetrali come meglio evidenziato nella perizia asseverata (che si allega) relativa alla condizione statica riscontrata sul fabbricato in oggetto, redatta dall'ing. Marco Lenzotti nel Luglio 2017 su espressa richiesta della proprietà.

A riguardo si specifica che nella sopracitata perizia vengono espressamente suggeriti e consigliati alcuni interventi al fine di ripristinare l'equilibrio statico dell'intero edificio, il cui costo viene stimato in circa €.95.000,00, ma non è ben chiaro se i danni riscontrati possano pregiudicare in maniera significativa la statica e quindi l'agibilità dell'immobile. Allo scrivente non risultano rilasciati attualmente provvedimenti o ordinanze di inagibilità.

Si ritiene inoltre che alla realizzazione di eventuali opere di ripristino statico, di cui si intende comunque tenere conto nella presente stima, debbano concorrere tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio, le quali sono state identificate nella presente relazione nei LOTTI 2, 3 e 4, pertanto in assenza di millesimi di proprietà, si proceduto nella valutazione commerciale, alla ripartizione sui lotti del costo preventivato, in rapporto alla loro estensione di massima sull'intero edificio (35% mapp. 64/4 compreso nel LOTTO 2 – 20% LOTTO 3 – 45% LOTTO 4).

L'autorimessa di cui al mapp.63/3, e i locali ad uso servizi (ricovero / deposito / lavanderia) di cui al mapp.63/5 sono ubicati in una porzione di antico fabbricato ex rurale per lo più sviluppato al piano terra, non riscaldato ed in cattivo stato di manutenzione e conservazione con presenza di umidità e

diffuse fessurazioni sulle murature esterne ed interne. Struttura portante in laterizio e solai in parte in legno e in parte laterocementizi, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico ed idraulico in parte esterni in parte sottotraccia, pavimentazione in parte in materiale ceramico ed in parte in battuto di cemento, serramenti in metallo. Sulla copertura dell'edificio è presente un impianto solare termico non funzionante in disuso.

Il manufatto adibito a canile di cui al mapp.285, di 1 solo piano fuori terra, costruito in laterizio di modeste dimensioni si presenta in stato di forte degrado.

Il terreno collinare in pendenza inedificato e non edificabile di cui al mapp.284, i cui confini sono parzialmente materializzati con rete metallica si presenta caratterizzato da vegetazione spontanea e alberi d'alto fusto ed è utilizzato come area verde di pertinenza.

3. Stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Gli immobili di cui ai mapp.64/4, 284 e 285 sono liberi in piena disponibilità della proprietà esecutata.

Gli immobili di cui ai mapp.63/3 e 63/5 sono in piena disponibilità ed occupati dalla proprietà esecutata.

4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

Quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate nell'atto di provenienza Notaio Luigi Fontana in data 06/07/1974 rep.n.25746/7407, trascritto il 15/07/1974 ai nn.10359/8371, oltre a quanto esposto nella certificazione notarile depositata, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia e al certificato di destinazione urbanistica.

5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quelli per cui si procede.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Relativamente al LOTTO 2 in oggetto, presso gli archivi competenti comunali, risultano in atti i seguenti titoli abilitativi :

Abitazione (64/4):

- Licenza Edilizia prot.n. 9158/74 del 03/07/1974;
- Condono Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 8903300 del 20/07/1999 e relativa autorizzazione di Abitabilità;

Fabbricato ad uso autorimessa e servizi (63/3 – 63/5):

trattandosi di porzione di antico fabbricato ex rurale, non risulta reperibile e/o esistente alcuna documentazione urbanistico-edilizia, il fabbricato risulta legittimato dalle sole planimetrie catastali in atti risalenti al 1998.

Manufatto adibito a canile (285):

non risulta reperibile e/o esistente alcuna documentazione urbanistico-edilizia, il manufatto pur risultando accatastato non si ritiene legittimato a livello urbanistico.

Sono state riscontrate diverse difformità relative ai fabbricati in oggetto.

7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica

.....aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L.47/85:

Relativamente all'abitazione (64/4) sono stati riscontrati i seguenti abusi :

- Difformità sanabili ai sensi della normativa vigente, riscontrate nella diversa distribuzione degli spazi e delle aperture interne ed esterne, ad un costo stimato di circa €. 7.000,00, comprensivo di sanzione e competenze tecniche.
- Difformità non sanabili relative alla chiusura con serramenti metallici e copertura dei terrazzi con strutture in legno, per cui si prevede il ripristino allo stato legittimato ad un costo stimato di circa €. 5.000,00 per rimozione e smaltimento.
- Difformità non sanabili relative alla realizzazione di un portico coperto con struttura in legno e pilastri in muratura, sul fronte sud del fabbricato in oggetto, realizzato su area cortiliva comune di accesso a servizio della presente abitazione (mapp. 64/4) e dell'unità distinta con il mapp. 64/3 (LOTTO 3), per cui si prevede la rimozione e smaltimento ad un costo stimato di circa €. 3.500,00 che si ritiene dovrà essere imputato ad entrambe le unità immobiliari sopra citate, pertanto pari a €.1.750,00 cad.

Relativamente all'autorimessa (63/3) sono stati riscontrati i seguenti abusi :

- Difformità sanabili ai sensi della normativa vigente, riscontrate nella realizzazione di opere interne ad un costo stimato di circa €. 5.000,00, comprensivo di sanzione e competenze tecniche.

Relativamente al manufatto in muratura adibito a canile (mapp.285) che si ritiene non legittimato da un punto di vista urbanistico, visto anche lo stato di degrado, se ne prevede la demolizione, smaltimento e regolarizzazione catastale ad un costo stimato di circa €. 3.000,00.

Importo complessivo stimato, imputabile alla regolarizzazione urbanistico-edilizia del LOTTO 2 pari a €. 21.750,00

8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Allo scrivente non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene in capo ai debitori pignorati è di proprietà.

9. 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Attualmente il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta costituito in condominio e le spese relative alle parti comuni sono regolate in base ad accordi fra le parti. Le spese fisse sono relative a quanto dovuto dalle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili.

Determinazione del valore di mercato

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali e sono da intendersi al lordo delle murature, SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

- Appartamento (mapp.64/4)
 - piano primo : cantina;
 - piano secondo : ingr. / sala da pranzo / soggiorno, cucina, 2 terrazzi, disimpegno, bagno, n.2 stanze da letto;
 - Area di pertinenza, terreno collinare in pendenza (mapp.285)

Superfici:

- Piano primo sup.non residenziale (cantina):.....: mq. 10,80
- Piano secondo sup.residenziale (appartamento):.....:mq.120,78
- Piano secondo terrazzo comunicante:.....:mq.15,36
- Piano secondo terrazzo non comunicante:.....:mq. 10,80
- Area di pertinenza (da visura)::mq.2.174,00

SUPERFICIE COMMERCIALE : la superficie indicata è ragguagliata in base ai seguenti indici (istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'OMI e raccolta provinciale degli usi e costumi rapportati a valutazioni sul caso in esame) :

- Superficie residenziale : coeff. 1.00
- Superficie non residenziale : coeff. 0.25
- Superficie terrazzo comunicante : coeff. 0.30
- Superficie terrazzo non comunicante : coeff. 0.15
- Superficie terreno di pertinenza in pendenza : coeff. 0.01

e risulta la seguente :

▪ Superficie residenziale	: mq. 120,78 x 1.00 = mq. 120,78
▪ Superficie non residenziale	: mq. 10,80 x 0.25 = mq. 2,70
▪ Superficie terrazzo comunicante	: mq. 15,36 x 0.30 = mq. 4,60
▪ Superficie terrazzo non comunicante	: mq. 10,80 x 0.15 = mq. 1,62
▪ Superficie terreno collinare di pertinenza	: mq. 2.174,00 x 0.01 = mq. 21,74

Superficie tot commerciale unità residenziale mq. 151,44

- Autorimessa piano terra (mapp.63/3)

Superfici:

- Piano terra autorimessa:.....: mq. 87,00

SUPERFICIE COMMERCIALE : la superficie indicata è ragguagliata in base ai seguenti indici (istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'OMI e raccolta provinciale degli usi e costumi rapportati a valutazioni sul caso in esame) :

- Superficie piano terra autorimessa : coeff. 1.00

e risulta la seguente :

- Superficie piano terra autorimessa : mq. 87,00 x 1.00 = mq. 87,00

Superficie commerciale autorimessa..... mq. 87,00

- Locali ad uso servizi (ricovero / deposito / lavanderia) (mapp.63/5)

- piano terra : portico, deposito attrezzi, lavanderia, w.c., acetaia;
- piano primo accessibile dal mapp.63/3 (h.media 0,95 m.): ricovero attrezzi;

Superfici:

- Piano terra portico:.....: mq. 25,68
- Piano terra servizi:.....:mq. 44,80
- Piano primo servizi (h.media 0,95 m.):.....:mq. 57,18

SUPERFICIE COMMERCIALE : la superficie indicata è ragguagliata in base ai seguenti indici (istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'OMI e raccolta provinciale degli usi e costumi rapportati a valutazioni sul caso in esame) :

- Superficie piano terra servizi : coeff. 1.00
- Superficie piano terra portico : coeff. 0.30
- Superficie piano primo servizi (h.media 0,95 m.) : coeff. 0.10

e risulta la seguente :

- Superficie piano terra servizi : mq. 44,80 x 1.00 = mq. 44,80
- Superficie piano terra portico : mq. 25,68 x 0.30 = mq. 7,70
- Superficie piano primo servizi (h.media 0,95 m.): mq. 57,18 x 0.10 = mq. 5,71

Superficie commerciale servizi..... mq. 58,21

- Manufatto adibito a canile (mapp.285):

Superfici:

- Piano terra canile:.....: mq. 22,00

SUPERFICIE COMMERCIALE : la superficie indicata è ragguagliata in base ai seguenti indici (istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'OMI e raccolta provinciale degli usi e costumi rapportati a valutazioni sul caso in esame) :

- Superficie piano terra canile : coeff. 1.00

e risulta la seguente :

- Superficie piano terra canile : mq. $22,00 \times 1.00 = \text{mq. } 22,00$

Superficie commerciale canile mq. 22,00

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato il mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari); ritengo di poter formulare i seguenti valori di stima :

- Appartamento residenziale : €. 1.250,00 al mq.
- Autorimessa : €. 480,00 al mq.
- Servizi (cantina / deposito / lavanderia) : €. 250,00 al mq.
- Manufatto adibito a canile : viste le condizioni di forte degrado e la mancanza di documentazione che ne legittimi la costruzione, ritengo che il manufatto non abbia sostanzialmente nessun tipo di commerciabilità e quindi privo di qualsiasi valore anche intrinseco. Se ne prevede la rimozione.

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

Unità immobiliare ad uso residenziale (mapp. 64/4)

- allo stato d'uso e di manutenzione : 0,93
- allo stato di possesso del bene : 1,00
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo : 0,90
- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto : 0,90

Valore di stima appartamento : €.1.250,00 x 0,7533 = 941,62 €./mq. x 151,44 mq. = €.142.598,93
a detrarre spese di regolarizzazione edilizia stimate pari a : - €.13.750,00

a detrarre spese preventive pro quota al 35% per opere di adeguamento statico pari a :

- €.33.250,00

Valore unità immobiliare ad uso resdienziale : €.95.598,93

Unità immobiliare ad uso autorimessa (mapp.63/3)

- allo stato d'uso e di manutenzione : 0,75
- allo stato di possesso del bene : 0,95
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo : 0,90
- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto : 0,90

Valore di stima autorimessa : €.480,00 x 0,577125 = 277,02 €./mq. x 87,00 mq.= €.24.100,74

a detrarre spese di regolarizzazione edilizia stimate pari a - €.5.000,00

Valore autorimessa : €. 19.100,74

Unità immobiliare ad uso servizi (ricovero / deposito / lavanderia) (mapp.63/5)

- allo stato d'uso e di manutenzione : 0,75
- allo stato di possesso del bene : 0,95
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo : 0,90
- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto : 0,90

Valore di stima porzione a servizi : €.250,00 x 0,577125 = 144,28 €./mq. x 58,21 mq.= €.8.398,53

Valore porzione a servizi : €. 8.398,35

Manufatto adibito a canile (mapp.285)

a detrarre spese di rimozione, smaltimento e regolarizzazione catastale - €.3.000,00

Valore Complessivo LOTTO 2 : €. 120.098,02

Valore Prezzo Base di Vendita LOTTO 2

€.120.098,02 arrotondato a €.120.000,00 (centoventimila//00)

LOTTO 3 composto da :

Immobile ad uso abitativo - Foglio 45, mapp.le 64, sub. 3.

Immobile ad uso deposito / ripostiglio - Foglio 45, mapp.le 64, sub. 2.

1. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento :

Gli immobili oggetto di pignoramento di cui al LOTTO 3 accessibili da corte comune (mapp.63/1), sono costituiti da una unità immobiliare ad uso abitativo, sviluppata interamente al piano primo, e da una unità immobiliare sottostante ad uso servizi (ripostiglio / C.T. / stireria) al piano terra e primo, comunicanti fra loro, ubicati in fabb. residenziale costituito da tre piani fuori terra senza ascens. il tutto distinto al Catasto dei Fabbricati al Foglio di mappa 45 :

- Mappale 64, sub.3, categ. A/2, classe 4, consistenza 3,5 vani, Rendita : €. 479,01, P.1;

- Mappale 64, sub.2, categ. C/2, classe 11, consistenza 47 mq, Rendita : €. 135,93, P.T;

L'appartamento di cui al mapp.64/3, confina a nord con il mapp. 64/1, a sud e ovest con affaccio su corte comune (63/1), a est con ingr./ vano scale comuni (64/5);

L'immobile ad uso deposito / ripostiglio di cui al mapp.64/2, confina a nord con il mapp. 64/1, a sud e ovest con corte comune (63/1), a est con terrapieno;

In base alle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati censuari catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento mentre non risultano aggiornati i soggetti intestatari indicati in visura in conseguenza di eredità giacente costituita a seguito del decesso di uno dei due fratelli debitori esecutati cointestati, avvenuta il 13/05/2019.

2. Descrizione sommaria del bene:

Entrambe le unità immobiliari di cui al LOTTO 3, ubicate al piano terra e al piano primo, fanno parte di un fabbricato civile residenziale, costituito da tre piani senza ascensore, risalente alla metà degli anni '70 a seguito di ristrutturazione ed ampliamento di un ex fabbricato rurale, con tipologia costruttiva portante tradizionale principalmente in laterizio, tipica del periodo, e sono caratterizzate da finiture di livello medio in mediocre stato di conservazione e manutenzione, pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, porte interne in legno, serramenti in legno con vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato. Presenza di umidità

Si segnala la presenza diffusa di fessurazioni sulle murature perimetrali del fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, come meglio evidenziato nella perizia asseverata (che si allega) relativa alla condizione statica riscontrata sul fabbricato in oggetto, redatta dall'ing. Marco Lenzotti nel Luglio 2017 su espressa richiesta della proprietà.

A riguardo si specifica che nella sopracitata perizia vengono espressamente suggeriti e consigliati alcuni interventi al fine di ripristinare l'equilibrio statico dell'intero edificio, il cui costo viene stimato in circa €.95.000,00, ma non è ben chiaro se i danni riscontrati possano pregiudicare in maniera significativa la statica e quindi l'agibilità dell'immobile. Allo scrivente non risultano rilasciati attualmente provvedimenti o ordinanze di inagibilità.

Si ritiene inoltre che alla realizzazione di eventuali opere di ripristino statico, di cui si intende comunque tenere conto nella presente stima, debbano concorrere tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio, le quali sono state identificate nella presente relazione nei i LOTTI 2, 3 e 4, pertanto in assenza di millesimi di proprietà, si proceduto nella valutazione commerciale, alla ripartizione sui lotti del costo preventivato, in rapporto alle loro estensione di massima sull'intero edificio (35% mapp. 64/4 compreso nel LOTTO 2 – 20% LOTTO 3 – 45% LOTTO 4).

3. Stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

L'immobile ad uso abitativo (mapp.64/3) risulta libero nella piena disponibilità della proprietà esecutata.

L'unità immobiliare ad uso servizi (mapp.64/2) risulta libero nella piena disponibilità della proprietà esecutata.

4. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

Quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate nell'atto di provenienza Notaio Luigi Fontana in data 06/07/1974 rep.n.25746/7407, trascritto il 15/07/1974 ai nn.10359/8371, oltre a quanto esposto nella certificazione notarile depositata, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia e al certificato di destinazione urbanistica.

5. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede.

6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Relativamente al LOTTO 3 in oggetto, presso gli archivi competenti comunali, risultano in atti i seguenti titoli abilitativi :

- Licenza Edilizia prot.n. 9158/74 del 03/07/1974;
- Condono Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 8903190 del 20/07/1999 e relativa autorizzazione di Abitabilità;
- Condono Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 8903200 del 20/07/1999 e relativa autorizzazione di Abitabilità;

Sono state riscontrate difformità.

**7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica
.....aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L.47/85:**

Le difformità riscontrate non sanabili evidenziate al punto 6, sono relative alla realizzazione di un portico coperto con struttura in legno e pilastri in muratura, sul fronte sud del fabbricato in oggetto, realizzato su area cortiliva comune di accesso a servizio della presente abitazione (mapp. 64/3) e dell'unità distinta con il mapp. 64/4 (LOTTO 2), per cui si prevede la rimozione e smaltimento ad un

costo stimato di circa €. 3.500,00 che si ritiene dovrà essere imputato ad entrambe le unità immobiliari sopra citate, pertanto pari a €.1.750,00 cad.

8. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Allo scrivente non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene in capo ai debitori pignorati è di proprietà.

9. 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Attualmente il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta costituito in condominio e le spese relative alle parti comuni sono regolate in base ad accordi fra le parti. Le spese fisse sono relative a quanto dovuto dalle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili.

Determinazione del valore di mercato

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali e sono da intendersi al lordo delle murature, SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

- Unità immobiliare a residenza (mapp.64/3)

○ piano primo : ingr. / disimp. / sala da pranzo, cucinotto, bagno, n.2 stanze da letto;

Superfici:

Piano primo sup.residenziale (appartamento)::mq.84,00

SUPERFICIE COMMERCIALE : la superficie indicata è ragguagliata in base ai seguenti indici (istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'OMI e raccolta provinciale degli usi e costumi rapportati a valutazioni sul caso in esame) :

- Superficie residenziale : coeff. 1.0

e risulta la seguente :

- Superficie residenziale : mq. 84,00 x 1.00 = mq.84,00

Superficie tot commerciale unità residenziale:mq.84,00

- Unità immobiliare a servizi (mapp.64/2)

○ piano terra : ingr. / disimp., vano scale, stireria, ripostiglio, rip./sottoscala, C.T. esterna

Superfici:

Piano terra non residenziale::mq.47,16

Piano terra non residenziale C.T.::mq.11,40

SUPERFICIE COMMERCIALE : la superficie indicata è ragguagliata in base ai seguenti indici (istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'OMI e raccolta provinciale degli usi e costumi rapportati a valutazioni sul caso in esame) :

- Superficie non residenziale P.T. : coeff. 1.0
- Superficie non residenziale C.T. esterna : coeff. 0.5

e risulta la seguente :

- Superficie non residenziale P.T. : mq. $47,16 \times 1.00 = \text{mq. } 47,16$
- Superficie non residenziale C.T. esterna : mq. $11,40 \times 0.50 = \text{mq. } 5,70$

Superficie tot commerciale unità immobiliare servizi mq. 52,86

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato il mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari); ritengo di poter formulare i seguenti valori di stima :

- Appartamento residenziale : €. 1.200,00 al mq.
- Servizi (stireria / rip. / C.T.) : €. 400,00 al mq.

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

Unità immobiliare ad uso residenziale (mapp. 64/3)

- allo stato d'uso e di manutenzione : 0,93
- allo stato di possesso del bene : 0,80
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo : 0,90
- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto : 0,90

Valore di stima appartamento : €. $1.200,00 \times 0,60264 = 723,16 \text{ €./mq.} \times 84,00 \text{ mq.} = 60.745,44$

a detrarre spese di regolarizzazione edilizia stimate pari a : - €. 1.750,00

Valore unità immobiliare residenziale : €. 58.995,44

Unità immobiliare ad uso servizi (stireria / rip. / C.T.) (mapp. 64/2)

- allo stato d'uso e di manutenzione : 0,93
- allo stato di possesso del bene : 0,95

- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: 0,90
- Assenza della garanzia per vizi del bene venduto: 0,90

Valore unità imm. a servizi : €. 400,00 x 0,715635 = 286,25 €./mq. x 52,86 mq. = €.15.131,17

Valore Complessivo LOTTO 3 : €. 74.126,61

a detrarre spese preventivate pro quota al 20% per opere di adeguamento statico
pari a : - €.19.000,00

Valore Prezzo Base di Vendita LOTTO 3

€.55.126,61 arrotondato a €.55.000,00 (cinquantacinquemila//00)

LOTTO 4 composto da :

Immobile ad uso abitativo - Foglio 45, mapp.le 64, sub. 1.

10. Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali, verificando la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento :

L'immobile oggetto di pignoramento di cui al LOTTO 4 accessibile da corte comune (mapp.63/1), è costituito da una unità immobiliare ad uso abitativo, sviluppata al piano terra e al piano primo collegata da scala interna esclusiva, ubicata in fabbricato residenziale costituito da tre piani fuori terra senza ascensore, distinta al Catasto dei Fabbricati al Foglio di mappa 45 :

- Mappale 64, sub.1, categ. A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, Rendita : €. 1.026,46, P.T-1;

L'unità immobiliare confina a nord con corte comune (63/1) e portico comune (63/6), a sud con i mapp.li 64/2 e 64/3 e ovest con affaccio su corte comune (63/1), a est con terrapieno e corte comune (63/1), a ovest con portico comune (63/6).

In base alle visure effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia del Territorio di Modena, i dati censuari catastali corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento mentre non risultano aggiornati i soggetti intestatari indicati in visura in conseguenza di eredità giacente costituita a seguito del decesso di uno dei due fratelli debitori esecutati cointestati per la quota indivisa di proprietà di 1/2 ciascuno, avvenuta il 13/05/2019.

11. Descrizione sommaria del bene:

L'unità immobiliare di cui al LOTTO 4, è ubicata al piano terra e al piano primo collegati da scala interna esclusiva, di un fabbricato civile residenziale costituito da tre piani fuori terra senza ascensore, risalente alla metà degli anni '70 già oggetto di ristrutturazione ed ampliamento di un ex fabbricato rurale, con tipologia costruttiva portante tradizionale principalmente in laterizio, tipica del periodo, ed è caratterizzata da finiture di livello medio in discreto stato di conservazione e manutenzione, pavimentazioni e rivestimenti in materiale ceramico, pareti intonacate e tinteggiate, impianti elettrico e termoidraulico sotto traccia, impianto di condizionamento a "split", porte interne

in legno, serramenti in legno con vetro camera, impianto di riscaldamento centralizzato, scala interna in legno a vista.

Nella zona ad est, la parte più antica dell'immobile, si evidenziano alcuni elementi di finitura più "rustici" quali solai a volte in mattoni a vista, pareti in sasso a vista e solai in legno ricoperti.

Si evidenziano tracce di umidità sulle murature in alcuni punti dell'abitazione, dovute probabilmente a perdite nelle lattonerie e/o al manto di copertura e alla risalita dal terreno.

Si segnala la presenza diffusa di fessurazioni sulle murature perimetrali del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, come meglio evidenziato nella perizia asseverata già depositata in data 23/01/2021, relativa alla condizione statica riscontrata sul fabbricato in oggetto, redatta dall'ing. Marco Lenzotti nel Luglio 2017 su espressa richiesta della proprietà.

A riguardo si specifica che nella sopracitata perizia vengono espressamente suggeriti e consigliati alcuni interventi al fine di ripristinare l'equilibrio statico dell'intero edificio, il cui costo viene stimato in circa €.95.000,00, ma non è ben chiaro se i danni riscontrati possano pregiudicare in maniera significativa la statica e quindi l'agibilità dell'immobile. Allo scrivente non risultano rilasciati attualmente provvedimenti o ordinanze di inagibilità.

Si ritiene inoltre che alla realizzazione di eventuali opere di ripristino statico, di cui si intende comunque tenere conto nella presente stima, debbano concorrere tutte le unità immobiliari che compongono l'edificio, le quali sono state identificate nella presente relazione nei i LOTTI 2, 3 e 4, pertanto in assenza di millesimi di proprietà, si è proceduto nella valutazione commerciale, alla ripartizione sui lotti del costo preventivato, in rapporto alle loro estensione di massima sull'intero edificio (35% mapp. 64/4 compreso nel LOTTO 2 – 20% LOTTO 3 – 45% LOTTO 4).

12. Stato di possesso del bene con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

L'immobile risulta locato con contratto stipulato il 25/10/2019 della durata di 4 anni tacitamente rinnovabili, ad un canone stabilito che si ritiene superiore ad 1/3 del giusto prezzo, pari a €. 9.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate di €. 750,00, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Modena in data 08/11/2019 al n.16122, antecedente l'atto di pignoramento pertanto opponibile alla procedura.

Si evidenzia tuttavia che l'immobile risulta anche attualmente nella piena disponibilità e occupato dal debitore esecutato, comproprietario per la quota indivisa di 1/2, ivi residente in qualità di abitazione principale.

13. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico – artistico;

Quota proporzionale di comproprietà di tutto quanto è di uso e servizio comune per legge e destinazione, servitù attive e passive se e come esistenti ed aventi ragione legale di esistere e

siano eventualmente conseguenti allo stato di condominio in cui si trovano i beni stessi, richiamate nell'atto di provenienza Notaio Luigi Fontana in data 06/07/1974 rep.n.25746/7407, trascritto il 15/07/1974 ai nn.10359/8371, oltre a quanto esposto nella certificazione notarile depositata, redatta dal Notaio Antonio Trotta di Pavia e al certificato di destinazione urbanistica.

14. Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Allo scrivente non risulta l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, per i quali si debba procedere alla cancellazione e che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente, oltre a quello per cui si procede.

15. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;

Relativamente al LOTTO 4 in oggetto, presso gli archivi competenti comunali, risultano in atti i seguenti titoli abilitativi :

- Licenza Edilizia prot.n. 9158/74 del 03/07/1974;
- Condono Sanatoria Opere Edilizie Abusive prot.n. 8903200 del 20/07/1999 e relativa autorizzazione di Abitabilità;

Sono state riscontrate difformità.

16. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 Giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica

.....aggiungendo la specifica avvertenza che l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.46, co.5, del citato T.U. e di cui all'art.40, co.6, della citata L.47/85:

Le difformità riscontrate evidenziate al punto 6, sono in parte sanabili ed in parte non sanabili, quindi soggette al ripristino dello stato legittimato :

- difformità sanabili ad un costo stimato di circa €. 6.000,00 consistenti nella realizzazione di un bagno al piano terra con apertura di una piccola finestra e demolizione di tramezzature ed altre opere interne;
- difformità non sanabili consistenti nell'ampliamento del locale pranzo a piano terra andando ad inglobare una porzione di superficie del locale cantina adiacente. Tale porzione di superficie non residenziale, non essendoci i requisiti per poter procedere al cambio d'uso da accessoria a residenziale, dovrà essere ripristinata a cantina, pertanto bisognerà demolire la parete divisoria esistente e ricostruirla nella posizione prevista dallo stato legittimato. Il costo per le opere di ripristino si stimano in circa €. 3.000,00

17. Verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Allo scrivente non risulta che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico, eventuali affrancazioni, quindi liberi da tali pesi, ovvero il diritto sul bene in capo ai debitori pignorati è di proprietà.

18. 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, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Attualmente il compendio immobiliare oggetto di pignoramento non risulta costituito in condominio e le spese relative alle parti comuni sono regolate in base ad accordi fra le parti. Le spese fisse sono relative a quanto dovuto dalle varie tassazioni ordinarie previste dalle normative vigenti sugli immobili.

Determinazione del valore di mercato

Consistenza

I computi delle superfici sono stati eseguiti sulla scorta degli elaborati grafici di progetto e catastali e sono da intendersi al lordo delle murature, SUPERFICIE ESTERNA LORDA (SEL)

- Unità immobiliare così composta :

- Piano terra : ingr. / disimp., bagno, soggiorno, cucina, sala da pranzo, cantina;
 - Piano primo : disimpegno, n.3 stanze da letto, bagno, balcone;

Superfici :

- Piano terra sup.residenziale ::mq.98,00
- Piano terra sup. non residenziale (cantina) ::mq.39,00
- Piano primo sup.residenziale ::mq.81,14
- Piano primo sup. non residenziale (balcone) ::mq. 4,80

SUPERFICIE COMMERCIALE : la superficie indicata è ragguagliata in base ai seguenti indici (istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani dell'OMI e raccolta provinciale degli usi e costumi rapportati a valutazioni sul caso in esame) :

- Superficie residenziale : coeff. 1.00
- Superficie non residenziale (cantina) : coeff. 0.25
- Superficie non residenziale (balcone) : coeff. 0.30

e risulta la seguente :

- Superficie residenziale : mq. 179,14 x 1.00 = mq. 179,14
- Superficie non residenziale (cantina) : mq. 39,00 x 0.25 = mq. 9.75
- Superficie non residenziale (balcone) : mq. 4,80 x 0.30 = mq. 1,44

Superficie tot commerciale:mq.190,33

Criterio di valutazione

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo, mediante la ricerca del più probabile valore di mercato dei beni, attraverso un'analisi sintetico-comparativa basata sul mercato immobiliare della zona, sull'accostamento di immobili oggetto di domanda e offerta o comunque di trattativa, con l'immobile oggetto di pignoramento e confrontando e rapportando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche nello stato di fatto in cui si trova.

Stante le indagini dirette sviluppate, al fine di reperire la massima quantità di notizie che hanno riguardato il mercato Immobiliare della zona (operatori del settore, agenzie immobiliari), ritengo di poter formulare un valore di stima pari a €. 1.300,00 al mq.:

Adeguamenti e correzioni in base ai coefficienti di apprezzamento o deprezzamento relativi :

• allo stato d'uso e di manutenzione	: 0,95
• allo stato di possesso del bene	: 0,80
• vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo	: 0,90
• Assenza della garanzia per vizi del bene venduto	: 0,90
Valore di stima appartamento : €.1.300,00 x 0,6156 = 800,28 €./mq. x 190,33 mq. = €.152.317,29	
➤ a detrarre spese di regolarizzazione edilizia stimate pari a : - €.9.000,00	
➤ a detrarre spese preventivate pro quota al 45% per opere di adeguamento statico pari a : - €.42.750,00	

Valore Prezzo Base di Vendita LOTTO 4

€. 100.567,29 arrotondato a €.100.000,00 (centomila//00)

RIEPILOGO

IMPORTO TOTALE STIMATO RELATIVO AI CESPITI IN OGGETTO:

LOTTO 01 : €. 190.000,00 – Abitazione - Autorimessa

LOTTO 02 : €. 120.000,00 – Abitazione – Autorimessa – Servizi - Terreno

LOTTO 03 : €. 55.000,00 - Abitazione - Servizi

LOTTO 04 : €. 100.000,00 - Abitazione

TOTALE : €. 465.000,00 (quattrocentosessantacinquemila//00)

Tanto ad evasione dell'incarico ricevuto.

ASTE
GIUDIZIARIE®
Modena, 07/09/2025

ASTE
GIUDIZIARIE® Con Osservanza

Geom. Gianluca Cocchi



Si allega :

- A. Prospetto sintetico descrittivo all.A1 per ciascun Lotto
- B. Documentazione fotografica
- C. Doc. Catastale-edilizia (estratto di mappa, piante, planimetrie, titoli abilitativi)
- D. Cert. Di destinazione urbanistica (CDU)
- E. Visure Catastali
- F. Cert. Notarile
- G. Perizia asseverata sullo stato di danno dell'edificio
- H. Contratti di locazione
- I. Ricevuta di avvenuto invio alle parti (allegato alla sola copia depositata in Tribunale)

ASTE
GIUDIZIARIE®

25

ASTE
GIUDIZIARIE®