

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 110/2023  
contro ... e ...

Giudice dell'esecuzione: Dott. U. Ausiello

Nella procedura esecutiva immobiliare n. 110/2023  
contro ... e ... promossa da [REDACTED]

[REDACTED] srl, l'Ill.mo Signor  
Giudice Dr. U. Ausiello nominava, con Proprio  
provvedimento in data 25/03/2024 in qualità di  
esperto per la individuazione, descrizione e  
valutazione dei cespiti pignorati, il sottoscritto  
Ing. Gianni Torlai.

Compiuti i necessari rilievi e gli accertamenti  
tutti del caso, che completava anche con  
approfondite indagini presso i competenti Uffici  
Catastali e presso gli uffici tecnici del Comune di  
Novi di Modena, fraz. Rovereto sul Secchia, lo  
scrivente si poneva in grado di esporre la seguente

**RELAZIONE:**

a seguito di pignoramento immobiliare trascritto a  
Modena il 16/5/2023 ai nn. 13949/10118, risulta  
pignorato un appartamento al p. 6 in Novi di  
Modena, via Bisi n. 7.

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

Il bene risulta censito in Catasto Fabbricati di





° licenza edilizia n. 1142 del 6/8/68;

° autorizzazione di abitabilità provvisoria n. 1142

del 6/10/1970;

° autorizzazione di abitabilità provvisoria n. 1142

del 29/11/1972;

° autorizzazione di abitabilità definitiva n. 1142

del 6/12/1994;

° concessione edilizia in sanatoria n.

1987/1401/001C del 30/12/1996;

Il bene si trova in posizione edilizia non regolare

in quanto gli impianti mancano di certificazione;

si presume per la regolarizzazione un costo di Euro

1.000 (Euromille/00).

#### **STATO LOCATIVO E DI OCCUPAZIONE DEI BENI**

Il bene in esame risulta occupato dai signori: ...,  
esecutata, e dal figlio maggiorenne ..., entrambi ivi  
residenti.

#### **IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE E CANONE**

##### **DI LOCAZIONE**

Il debito verso il condominio era di E 22.937,77 al  
30/4/2023 (esercizio 2022/23); vennero poi versate  
rate per E 1.850,00 ed al 30/4/2024 il debito era  
pari ad E 31.465,54. L'importo annuo delle spese  
fisse di gestione è stimabile in E 5.500 (compreso  
riscaldamento ed acqua calda e fredda). La  
contabilità posteriore al 30/4/2024 è in corso di  
compilazione. Si ritiene congruo un canone annuale  
di locazione di E 4.800,00



(Euroquattromilaeottocento/00).

### VALUTAZIONE

Il mercato immobiliare del comune di Novi di Modena risulta poco attivo; l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, anno 2023 semestre 2, fraz. Rovereto sul Secchia; residenziale, stato conservativo normale, abitazioni civili, mostra valori oscillanti da E/mq 700 ad E/mq 1.050. Circa la superficie si precisa che: appartamento mq. 100,00 per complessivi mq. commerciali 100,00.

Circa l'assenza di garanzia per vizi del bene si precisa che viene praticata una riduzione del valore pari al 5%.

Circa lo stato d'uso e di manutenzione si precisa che viene praticata una riduzione del valore pari al 0% essendosi considerati valori unitari per immobili non nuovi.

Si assume come valore unitario E/mq 700 al quale applicare le correzioni sopra elencate:

$E/mq\ 700 \times 0,95 = E/mq\ 665,00.$

In considerazione di quanto sopra, si procede alla seguente valutazione:

° appartamento al p. 6:

$mq.\ 100,00 \times 665,00\ \text{€}/mq = 66.500,00\ \text{€}$

° costi di regolarizzazione           1.000,00 €

Somma 65.500,00 €

arrotondati in Euro 65.000,00

(Eurosessantacinquemila/00).

**PROPOSTA DI VENDITA**

In considerazione di quanto sopra esposto, si propone la vendita del bene pignorato in n. 1 lotto con base d'asta pari ad Euro 65.000,00 (Eurosessantacinquemila/00)

oooooooooooooooooooooooooooo

Con quanto esposto lo scrivente ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 6 ottobre 2024

Dott. Ing. Gianni Torlai

Allegati: all A  
all G

comunicazione ai debitori e ai creditori

foto

visure catastali

planimetrie catastali

atto di provenienza



**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA CONSULENZA TECNICA**

**DI UFFICIO**

Nella procedura esecutiva immobiliare n. [REDACTED]

[REDACTED]

oooooooooooooooooooo

Giudice dell'esecuzione: Dott. U. Ausiello

oooooooooooooooooooo

L'Avv. [REDACTED] con proprie note autorizzate con osservazioni alla consulenza tecnica di ufficio del 18/10/2024, effettua osservazioni che si elencano di seguito con le rispettive risposte e/o considerazioni:

1. "i motivi per i quali è stata indicata una superficie commerciale di mq. 100 anziché mq. 108". Risposta: la planimetria catastale dalla cui lettura in automatico vengono ricavati dagli uffici catastali i mq. 108 presenti in visura catastale presenta nei due vani indicati come "letto" una zona non accessibile delimitata con linea sottile, quindi tale area è stata esclusa dallo scrivente nel computo della superficie commerciale proprio in quanto non accessibile, ottenendo una superficie commerciale di mq. 100 e non di mq. 108;

2. "è stato adottato quale base di calcolo il valore minimo al mq. di cui ai parametri O.M.I. (pari ad € 700,00) anziché il valore medio (pari ad € 875,00)". Risposta: tale scelta è stata effettuata in considerazione delle caratteristiche intrinseche dell'appartamento



in esame, e nello specifico per la presenza di un solo bagno in un appartamento di superficie non piccola (mq. 100 commerciali) e per la mancanza di un balcone/terrazzo; elementi questi assai apprezzati dal mercato;

3. "specifici quanto al "debito verso il condominio" l'importo relativo alle sole spese ordinarie riferibili all'anno in corso ed a quello precedente; ed altresì renda noto sulla scorta di quali elementi è stato quantificato l'importo delle spese condominiali annuali in € 5.500,00". Risposta: le spese ordinarie relative all'anno precedente (gestione dal 1/5/2023 al 30/4/2024) sono pari ad € 5.464,67 come si può ricavare dai documenti disponibili, allegato 1 (preventivo - pag. 13 - e quote di competenza - pagg. 7 e 9) - calcolo riportato di seguito - valore arrotondato in perizia in E 5.500,00. Le spese condominiali relative all'anno in corso, non essendo stato fornito un preventivo in quanto non esistente poiché l'amministratore è stato recentemente sostituito, si ritengono di pari importo a quelle dell'ultimo anno disponibile (E 5.500,00).

4. "In subordine si chiede che il compendio staggito sia posto in vendita al prezzo base ricalcolato con adozione quale base di calcolo, quantomeno, del valore medio al metro quadro di cui ai parametri O.M.I. (pari ad € 875,00) sulla superficie di mq 108 e così, tenuto conto



della riduzione del 5% per la vendita senza garanzia per vizi (pari ad € 4.725,00) ed altresì della riduzione per costi di regolarizzazione (pari ad € 1.000,00), al prezzo base pari ad € 88.775,00".

Considerazione: quanto alla richiesta di porre in vendita il bene al prezzo base di E 88.775,00, essendo frequenti le discrepanze che si verificano sul mercato fra prezzo e valore di un bene, si rimette lo scrivente alla decisione in equità del Giudice.

oooooooooooooooooooooooooooo

Con quanto esposto lo scrivente ritiene di aver risposto alle osservazioni e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Modena, 4 novembre 2024

Dott. Ing. Gianni Torlai

Allegato 1: rendiconto consuntivo dal 1/5/2022 al 30/4/2023 e previsione di spesa dal 1/5/2023 al 30/4/2024



Calcolo di cui al punto 3:

riscaldamento 25% quota fissa

$$E 5.500 \times 127,32 : 1.000 = 700,26 +$$

riscaldamento 75% quota consumo

$$E 15.000 \times 14,25 : 100 = 2.137,50 +$$

acqua fredda consumo

$$= 0,00 +$$

acqua calda quota fissa

$$E 1.500 \times 75,93 : 1000 = 113,90 +$$

acqua calda consumo

$$E 5.000 \times 143 : 571 = 1.252,19 +$$

inquilini tutti millesimi

$$E 4.000 \times 60,6 : 1000 = 242,40 +$$

inquilini appartamenti

$$E 370 \times 60,6 : 990,8 = 22,63 +$$

ascensore

$$E 3.200 \times 104,5 : 1000 = 334,40 +$$

proprietari tutti millesimi

$$E 10.000 \times 58,9 : 1000 = 589,00 +$$

proprietari tutti parti uguali

$$= 72,40 =$$

$$\text{Sommano } E 5.464,67$$

